**Проектировщик:** Муниципальное бюджетное учреждение

 «Архитектурно-планировочное управление»

**Заказчик: Аббасов Фархад Раджаб оглы**

**Директор** Н.В. Украинец

**Начальник отдела** Э.Э. Мамедова

**Разработал**  Э.Э. Мамедова

**Разработал**  Р.В. Береснев

**Норм. контроль** Э.Э. Мамедова

Состав документации по планировке территории

| № п/п | № альбома | Наименование альбома | Примечание |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Альбом 1 | **Основная (утверждаемая) часть**Проекта планировки и проекта межевания территории |  |
| 2 | Альбом 2 | Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории **Пояснительная записка** |  |
| 3 | Альбом 3 | Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории **Материалы в графической форме** |  |

Состав документации

по планировке территории

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование | № стр. |
|  | Состав документации по планировке территории  | 1 |
|  | Альбом 2. Материалы по обоснованию Проект планировки и проект межевания территории. Пояснительная записка. | 2 |
| **1** | **Введение** | 3 |
| **2** | **Существующее использование территории.** | 4 |
| 2.1 | Видовые точки фотофиксации  | 5 |
| 2.2 | Социально-экономическая ситуация | 5 |
| 2.3 | Существующая инженерная инфраструктура | 6 |
| 2.4 | Существующая транспортная инфраструктура | 6 |
| 2.5 | Природные условия. Состояние окружающей среды. Климат | 7 |
| 2.6 | Существующее землепользование | 8 |
| 2.7 | Охрана историко-культурного наследия | 8 |
| 2.8 | Зоны с особыми условиями использования | 8 |
| 2.9 | Инженерные изыскания. | 9 |
| 2.10 | Ранее разработанная проектная документация | 9 |
| **3** | **Планируемое развитие территории** | 9 |
| 3.1 | Архитектурно-планировочное решение. Функциональное зонирование | 9 |
| 3.2 | Социально-бытовое обслуживание | 11 |
| 3.3 | Развитие транспортной инфраструктуры | 13 |
| 3.4 | Развитие инженерной инфраструктуры | 14 |
| 3.4.1. | Сети водоснабжения, водоотведения | 15 |
| 3.4.2. | Сети теплоснабжения | 15 |
| 3.4.3. | Сети электроснабжения | 15 |
| 3.5 | Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории. Благоустройство территории. | 16 |
| 3.6 | Зоны с особыми условиями использования территории. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры. | 16 |
| **4.** | **Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне.** | 17 |
| 4.1 | Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности территории подготовки проекта планировки и проекта межевания | 19 |
| **5** | **Межевание территории** | 21 |
| 5.1. | Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков. | 21 |
| **6** | **Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории** | 21 |
|  | Перечень используемой литературы | 24 |
|  | Приложения | 25 |

## 1. Введение

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Войкова, ул. Мельничная, пер. Заозерный, пер. Дербышевского в городе Томске (далее ПП и ПМТ) разработан в рамках муниципального задания:

* постановление администрации Города Томска от 21.09.2021 № 387-з *(см. Альбом №2,* [*приложение 1*](file:///D%3A%5C%D0%AD%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%83%D1%80%D0%B0%5C%D0%9C%D0%91%D0%A3%5C%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%201_%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%BD%D0%B0%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%BA%D1%83)).

Основными целями и задачами выполнения ПП и ПМТ, ограниченной Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Войкова, ул. Мельничная, пер. Заозерный, пер. Дербышевского в городе Томске (далее ПП и ПМТ) являются:

* выделение элементов планировочной структуры;
* установления границ территорий общего пользования;
* установление границ зон планируемого объектов капитального строительства;
* определение характеристик и очередности планируемого развития территории;
* определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
* установление красных линий.

*Обоснование:* необходимо предусматривать и обеспечить размещение торгового объекта для обслуживания населения на территории проекта планировки.

Согласно Заданию, на разработку документации по планировке территории (*см.* приложения 1, 2, 3 к постановлению Администрации города Томска от 21.09.2021 №387-з *(см. Альбом №2, приложение №1*):

* разработка проекта планировки территории, предусматривающего размещение объектов капитального строительства - магазин (торговой площадью до 400кв.м включительно).

При подготовке документации учтены следующие документы:

* Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 N190-ФЗ;
* Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Город Томск» (решение Думы МО «Город Томск» № 687 от 27.11.2007);
* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 г. N 738/пр "Об утверждении видов элементов планировочной структуры».

В процессе проектирования использованы материалы ранее разработанной проектной документации:

* Проект детальной планировки центральной части г. Томска (*см. Альбом №2,* [*приложение 2*](file:///D%3A%5C%D0%AD%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%83%D1%80%D0%B0%5C%D0%9C%D0%91%D0%A3%5C%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%202_%D0%98%D1%81%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%5C%D0%A0%D0%B0%D0%BD%D0%B5%D0%B5%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B0%D0%B1.%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D1%83%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F)*);*
* Границы территории, в отношении которой утвержден Проект межевания территории применительно к застроенной территории, ограниченной ул. Пролетарская, пр. Ленина, пер. Тихий, ул. Набережная озера, пер. Дербышевский, ул. Водяная, пер. Заозёрный, ул. Войкова, пер. Картасный, ул. Водяная, пер. Сухоозёрный, ул. Войкова, пер. Войкова, ул. Мельничная, пер. Дербышевский, ул. Водяная в городе Томске (согласно Постановлению Администрации, г. Томска № 414-з от 25.12.2019).

При разработке проектной документации были использованы исходные материалы ИСОГД и иные источники информации: топографическая съемка в масштабе М 1:500 материалов Дежурного плана МО «Город Томск», цифровые слои отводов; адресного плана, красных линий; цифровые материалы земельного кадастра (кадастровый план территории в электронном виде получен в филиале федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Томской области 29.04.2020 г.); аэрофотосъемка с БПЛА, выполненное в мае 2019 г [(компания ООО "ЦСТ"](http://plaz.aero)).

## 2. Существующее использование территории

Территория проектирования расположена в Советском районе г. Томска и ограничена ул. Войкова, ул. Мельничная, пер. Заозерный, пер. Дербышевского в городе Томске (далее ПП и ПМТ).

В соответствии с картой градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО «Город Томск», проектируемая территория располагается в территориальной зоне:

* + **ОЖИ** (смешанная жилая и обслуживающая зона в исторических районах).

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения.

Ввиду расположения зоны ОЖИ на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия, направленные на:

* сохранение системы исторической планировки, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки;
* закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города;
* создания благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия;
* устранение диссонансов нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

Виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные настоящим градостроительным регламентом, подлежат применению к земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в границах зон охраны объектов культурного наследия, в части, не противоречащей режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах соответствующих зон охраны объектов культурного наследия, утвержденных постановлением Администрации Томской области от 14.06.2012 № 226а «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Томска, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны».

Схема использования территории в период подготовки материалов (опорный план) представлена в альбоме по обоснованию проекта планировки территории и разработана в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и действующими нормативами градостроительного проектирования.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОЖИ (Смешанная жилая и обслуживающая зона в исторических зонах):

|  |  |
| --- | --- |
| Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\* | Наименование вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание |
| 4.4 | Магазины |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |

2.1. Видовые точки фотофиксации

В процессе разработки проектов планировки и межевания территории осуществлялись натурные обследования, уточнялись исходные данные.

|  |  |
| --- | --- |
| Видовая точка 1P10928-182947 | Видовая точка 2P10928-183024 |
| Видовая точка 3P10928-183632 | Видовая точка 4P10928-182525 |
| Видовая точка 5P10928-183815 |  |

2.2. Социально-экономическая ситуация.

Население. Жилищный фонд.

В границах проекта планировки территории имеется малоэтажная и многоэтажная жилая застройка: с северо-западной многоквартирные малоэтажных дома – 2-3 этажа, с северной стороны – частные дома, с западной и юго-западной стороны – многоэтажные многоквартирные дома с административными помещениями – 9/16 этажей.

Сводная информация по **существующим многоэтажным многоквартирным жилым домам**\*:

- количество многоквартирных домов с адм. помещениями – дома (по адресу: ул. Мельничная, 45а, ул. Мельничная, 47)

- количество многоквартирных малоэтажных домов – 4 дома (ул. Мельничная, 51, ул. Войкова, 58а, ул. Войкова, 58, Заозёрный переулок, 16/1);

- количество многоэтажных домов – 2 дома;

- количество индивидуальных жилых домов – 3 дома

- количество квартир жилых/нежилых – **609** квартир;

- численность проживающих – **1523** человек ([по предварительному расчету](file:///D%3A%5C%D0%AD%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%83%D1%80%D0%B0%5C%D0%9C%D0%91%D0%A3%5C%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%202_%D0%98%D1%81%D1%85%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B0%D1%8F%20%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%5C%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F%20%D1%81%D0%B8%D1%82));

- общая площадь жилых помещений\* – **18457,4** кв.м.;

*Примечание*\*: *Без учета жилых объектов №3, №5, №5.1*

**2.3. Существующая инженерная инфраструктура** *(см. лист МО-6).*

Сведения об инженерной инфраструктуре взяты из материалов дежурного плана Города Томска (топографическая съемка в М 1:500), дополнены сведениями о существующих и планируемых объектах инженерной инфраструктуры, полученных от ресурсоснабжающих организаций. Согласно полученной информации, выполнена схема существующего использования территории в период подготовки проекта планировки. Схема существующего землепользования, М 1:2000 (см. лист МО-5)

**Водоснабжение и Водоотведение**

Сведения о расположении сетях централизованного водоснабжения и водоотведения на данной территории нет.

**Теплоснабжение.**

Согласно сведениям АО «ТомскРТС» (от 11.11.2021г.) на рассматриваемой территории магистральных и распределительных тепловых сетей на балансе предприятия нет *(см. приложение №4*).

**Электроснабжение.**

В ходе разработки опорного плана от ООО «Горсети» были получены сведения о необходимости актуализации сведений материалов Дежурного плана о надземных сетях электроснабжения (от 01.11.2021 г.)

**Сети связи**.

Согласно сведениям Томского филиала ПАО «Ростелеком», (от 20.11.2021г.) на данной территории расположены подземные и надземные сети связи, принадлежащие ПАО «Ростелеком».

**Газоснабжение.** Сети газоснабжения на данной территории не расположены.

2.4. Существующая транспортная инфраструктура.

Согласно Генеральному плану МО «Город Томск» транспортная инфраструктура рассматриваемой территории представлена:

* *с северной стороны – улица районного значения* (пер. Дербышевский);
* *с восточной стороны – магистральная улица общегородского значения* (ул. Войкова);
* с *южной* стороны в направлении на юг – *магистральная улица общегородского значения* (пер. Заозерный);
* *с* западной *стороны в направлении – магистральная улица общегородского значения* (ул. Мельничная, границы проезжей части проекта магистральной улично-дорожной сети Города Томска: МУДС 07.05.2013);

В данный момент внутри квартала транспортная инфраструктура представлена внутриквартальными проездами: асфальтобетонные (проезды к жилым домам, административным объектам), грунтовые, внутриквартальные или хозяйственные проезды – железобетонные и жб. плиты.

Элементы улично-дорожной сети представлены на схеме существующего использования территории в период подготовки проекта планировки (*см. альбом №3, лист МО-3*). Вид транспорта, осуществляющий движение и перевозки в границах проекта планировки территории – автомобильный и железнодорожный.

Маршруты движения общественного транспорта организованы по ул. Войкова и пер. Дербышевского. Ближайшие остановки общественного пассажирского транспорта – ост. Почта (ул.Войкова, авт. №29/ Спичфабрика → Карандашная фабрика), ТЦ Нокс (авт. №29 / Спичфабрика → Карандашная фабрика).

***Примечание:***

Границы проезжей части проекта магистральной улично-дорожной сети Города Томска согласно материалам ИСОГД «Планировочный элемент города», (МУДС 07.05.2013) и «Проектные красные линий», (ПКЛ в составе проекта магистральной улично-дорожной сети Города Томска, 2014г) постановлениями не утверждены.

2.5. Природные условия. Состояние окружающей среды. Климат.

Климат континентальный. Средние температуры января -20°C, июля 18°C.

Годовое количество осадков 500-600 мм. Основная их часть приходится на теплый период года. За теплый период года (апрель-октябрь) повсеместно выпадает до 75 %, а в холодную (ноябрь-март) до 25 % годового количества осадков. При этом наибольшее число дней с осадками приходится на май – сентябрь.

Господствуют ветры юго-западного и южного направлений. Среднегодовая скорость ветра составляет 3,6 м/с. Слабый ветер препятствует обменным движениям в приземном слое атмосферы, способствует накоплению вредных примесей в городе. Даже в самые ветреные месяцы года (декабрь и март) повторяемость слабых ветров превышает 46%, а летом она достигает 73%. При этом в зимний период возможны непродолжительные сильные ветра. Сильные ветра хорошо проветривают территорию, но создают дополнительные динамические нагрузки на здания и сооружения. Повторяемость значительных скоростей ветра с отрицательными температурами достигает 28-35%, поэтому необходимы мероприятия по ветрозащите застроенных территорий. Среднее число дней с метелями составляет 46 дней. Снег, переносимый при метелях подвергает угрозе подъездные пути, улицы, и другие объекты. Требуются специальные мероприятия по снегозащите, проводимые в комплексе с ветрозащитой, в том числе сочетанием соответствующих приемов застройки и зеленых насаждений.

В течение зимы накапливается мощный снежный покров. Длительность устойчивого залегания снежного покрова в среднем 170 дней. Средняя высота снежного покрова за зиму составляет 60 см. Глубина промерзания грунта зависит от высоты снежного покрова. Наибольшее промерзание наблюдается на возвышенных и открытых местах. На поймах рек и в логах при значительной высоте снежного покрова промерзание грунтов сравнительно невелико.

Число дней с грозой (в среднем 27) является значительным, что предопределяет необходимость грозозащиты. Среднее число дней с туманом в городе Томске составляет 28 дней. При этом наибольшая вероятность образования туманов отмечается в пониженных частях и вблизи озер, болот.

Выводы:

* согласно СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» территория поселения по климатическому районированию относится к строительно-климатической зоне I В;
* дискомфортные условия в зимние месяцы создаются за счет сочетания холодных температур и сильных ветров, формированию метелей, летом – за счет понижения температур, преобладания слабых ветров;
* климатические условия территории относительно благоприятны для гражданского и промышленного строительства;
* при размещении объектов гражданского строительства, промышленности и иных источников загрязнения окружающей среды необходимо учитывать и проводить дополнительные более детальные исследования по климатическим параметрам: рассеивающие способности атмосферы (температурные инверсии, туманы и др.), негативное влияние погодных явлений (сильные ветра, метели и др.).

Состояние окружающей среды.

*Санитарное состояние атмосферного воздуха*

Атмосферный воздух является одним из основных факторов среды обитания человека. Задачи по защите атмосферного воздуха являются одними из приоритетных проблем. Санитарное состояние атмосферного воздуха определяется природно-климатическими показателями, выбросами от стационарных источников (промышленные и инженерные объекты), выбросами от передвижных источников (транспорт).

По данным ИСОГД на 2020г. проектируемая территория расположена в следующих зонах с особыми условиями использования:

- вся территория расположена в приаэродромной территории аэродрома Томск (Богашево) R=30км (постановление Правительства РФ от 11.03.2010 № 138).

2.6. Существующее землепользование.

Для принятия проектного решения по межеванию территории получен кадастровый плана территории от филиала федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области 29.04.2020 г.

Данные кадастрового плана территории сведены на листе материалов обоснования проекта (*см. Альбом №2, приложение 2.6, Сведения ЕГРН, Альбом №3, лист МО-6*), на котором обозначены:

* участки, стоящие на учете в государственном земельном кадастре, имеющие и не имеющие сведения о границах;
* участки, стоящие на учете в муниципальном земельном кадастре имеющие сведения о границах;
* экспликация зарегистрированных в государственном и муниципальном кадастре недвижимости земельных участков (с указанием сведений о правах) представлена *на листах МО-6/1.*

Существующее землепользование оценивалось по следующим категориям:

* соответствие кадастровых границ земельных участков фактическому использованию (топографическая съемка масштаба 1:500) и аэрофотосъемке с БПЛА, выполненное в мае 2019 г [(компания ООО "ЦСТ"](http://plaz.aero));
* соответствие разрешенного и фактического использования земельных участков.

Площадь в границах элемента планировочной структуры (квартал) – **1,2776** га.

2.7. Охрана историко-культурного наследия.

На проектируемой территории отсутствуют памятники историко-культурного наследия, выполнение данного раздела не требуется.

Вблизи территории исследования (в 30 метрах от границ ПП и ПМ) расположена зона объекта культурного наследия – территория по пер. Дербышевский, 2 и угол ул. Мельничная, 38 (утв. Приказом №319/01 от 09.09.2014г.).

2.8. Зоны с особыми условиями использования.

На данной территории расположены следующие зоны с особыми условиями использования *(см. Альбом №3, лист МО-7 «Схема зон с особыми условиями использования территории»*):

Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы (по сведениям ИСОГД)

* Прибрежная защитная полоса р.Томь / Водоохранная зона р.Томь

(согласно Приказу №205 от 05.12.2018, дата установления 15.12.2018);

* Определение затапливаемых территорий при прохождении половодий и паводков на р. Томь в населенных пунктах (г. Томск) Томского района Томской области" (Приказ Верхне-Обского бассейнового водного управления № 140 от 11.11.2020).

Зоны с особыми условиями КП (согласно сведениям ЕГРН)

* Водоохранная зона / Прибрежная защитная полоса (70:00-6.360 / 70:00-6.356)
* Иная зона с особыми условиями использования территории 70:00-6.408
* Охранные зоны инженерных коммуникаций с учетными/реестровыми номерами: 70:21-6.189, 70:21-6.1373, 70:21-6.1367, 70:21-6.1494

Документы-основания и ограничения по ЗСУОИТ представлены на листе МО-7/1 «Экспликация зон с особыми условиями использования территории».

Проектом учитываются санитарно-защитные и охранные зоны территорий производственно-коммунальных объектов и объектов инженерной инфраструктуры, согласно разрешенному использованию, землепользованию территории и действующему законодательству.

2.9. Инженерные изыскания.

Перечень необходимых видов инженерных изысканий установлен Правилами выполнения инженерных изысканий, необходимыми для подготовки документации по планировке территории, утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. №402.

В рамках подготовки к разработке документации по планировке территории использованы отчеты по инженерно-геологическим изысканиям "Газоснабжение потребителей в районе улиц Войкова - Мельничная в г. Томске". Представлены шифры технического отчета по результатам инженерных изысканий территории, в ближайшем квартале по пер. Заозерному, 21 в городе Томске (*см. Альбом №2, приложение №3)*:

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование изысканий** | **Шифр/Том** |
| Инженерно-геодезическиеИнженерно-геологическиеИнженерно-экологические | 179 СГП20.ИГДИ.3 / Том 1179.СГП20.ИГИ / Том 2179.СГП20.ИЭИ / Том 3 |

На данной территории были проведены инженерно-геодезические изыскания (адрес объекта: ул.Мельничная, 47): исполнительная съемка выстроенного жилого дома и автостоянки (М1:500) Унитарным муниципальным предприятием "Городское архитектурно-планировочное бюро". Дата выполнения работ: 10.11.2016г., архивный номер: А-19941.

2.10. Ранее разработанная проектная документация.

Ранее на территорию ППиПМ был выполнен Проект межевания территории применительно к застроенной территории, ограниченной ул. Пролетарская, пр. Ленина, пер. Тихий, ул. Набережная озера, пер. Дербышевский, ул. Водяная, пер. Заозёрный, ул. Войкова, пер. Картасный, ул. Водяная, пер. Сухоозёрный, ул. Войкова, пер. Войкова, ул. Мельничная, пер. Дербышевский, ул. Водяная в городе Томске (*см. Альбом №2, приложение №4)*.

На данную территорию за основу берутся границы элемента планировочный структуры, установленный согласно *Постановление администрации Города Томска №414-з от 25.12.2019.*

**3. Планируемое развитие территории.**

**Существующий элемент планировочной структуры –** квартал, ограниченный ул. Войкова, ул. Мельничная, пер. Заозерный, пер. Дербышевского в городе Томске.

3.1. Архитектурно-планировочное решение. Функциональное зонирование.

Проект планировки территории разработан с учетом нормативных документов на основе Генерального плана города Томска, Правил землепользования и застройки города, в т.ч. за основу проектного решения приняты существующие и проектируемые красные линии.

Основной целью разработки документации, согласно задания на проектирование (*см. (приложение №1)*, является обеспечение возможности размещения торгового объекта для обеспечения потребностей жителей рассматриваемых кварталов и близлежащей жилой застройки, а также определения зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

* установление границ элемента планировочной структуры: квартал и улично-дорожной сети;
* установление красных линий по границам элемента планировочной структуры;
* приведение существующего землепользования к проектному положению использования территории: уточнение границ земельных участков и образование новых земельных участков для эксплуатации существующих объектов капитального строительства.
* образование земельных участков для реализации планируемого развития территории.

Проект планировки разработан с учетом нормативных документов на основе Генерального плана города Томска и Правил землепользования и застройки МО «Город Томск» и фактического использования территории. Основной целью разработки документации, согласно документам территориального планирования (Генеральный план и Правила землепользования и застройки). Данным проектом предлагается приведение землепользования к фактическому использованию территории (уточнение границ земельных участков и образование новых земельных участков для эксплуатации существующих сохраняемых объектов капитального строительства), а также выявление территории и определение необходимых объектов для дальнейшего развития жилого района.

СОГЛАСНО анализа сведений ИСОГД, ГИС ЖКХ, Роcреестр и т.д., а также натурного обследования выявлено:

*Параметры территории:*

* площадь жилых помещений существующих жилых домов – 17363 кв.м.
* общая площадь зданий – 18051 кв.м.;
* расчетное число жителей – 854 человек;
* площадь существующего торгового объекта (магазин) – 121,2 кв.м.;
* минимальная площадь торгового объекта для обслуживания населения (854 чел.) – 239,1 кв.м.

*Данной проектной документацией предлагается:*

* формирование территории для размещения коммунального объекта;
* формирование территории для размещения планируемой торгового объекта (в том числе этапы проекта межевания).

В границах разработки проектом планировки определены границы планируемых элементов планировочной структуры – *КВАРТАЛ*, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (*см. Альбом №3, лист МО-9*).

Перечень зон существующего и планируемого размещения объектов капитального строительства.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №по плану | Назначение зоны планируемого размещения | Характеристики объекта |
| Площадь, га | Иныепоказатели |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Границы зоны существующего размещения объектов капитального строительства (среднеэтажная жилая застройка) | 0,743 | Водопотребление: 95,85 м3/сутЭлектропотребление: 90,34 кВт/часОтопление: 0,45 Гкал/часМаксимальный расход газа: 95,21 м3/сут. |
| 2 | Границы зоны существующего размещения объектов капитального строительства (многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 0,378 | Водопотребление: 160,95 м3/сутЭлектропотребление: 222,05 кВт/часОтопление: 0,42 Гкал/часМаксимальный расход газа: 111,02 м3/сут. |
| 3 | Границы зоны существующего размещения объектов капитального строительства (коммунальное обслуживание) | 0,0409 | объект инженерной инфраструктуры - бойлерная  |
| 4 | Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (магазин) | 0,0155 | Водопотребление: 0,79 м3/сутЭлектропотребление: 1,26 кВт/часОтопление: 0,008 Гкал/часОзеленение: 43,2Парковочные места: 2 м/м |
| 5 | Границы зоны существующего размещения объекта административно-делового значения | 0,0951 | Водопотребление: 2,73 м3/сутЭлектропотребление: 4,29 кВт/часОтопление: 0,029 Гкал/час |

3.2. Социально-бытовое обслуживание.

**Население**

В границах элемента планировочной структуры жилой район расчетное количество проживающих – 854 человек. Расчеты произведены, согласно МНГП МО «Город Томск» (23 м2 на человек) с учетом количества сотрудников административного и торгового объектов (см. Альбом №2, приложение 2 «Расчет по данным численности проживающих»).

* общая площадь жилых зданий – **17363,3** кв.м.
* количество квартир в жилых зданиях = 593 шт.
* расчетное число жителей – **854** человек;

Согласно сведений РОССТАТ коэффициент семейности в г.Томске 2,5 человека, соответственно 593 (количество квартир=количество семей) \* 2,5 = 1482 человек

Согласно сведений РОССТАТ количество общей площади квартиры на 1 человека в г.Томске 23 кв.м., соответственно 50347 кв.м. / 23,1 кв.м. на 1 человека = 755 человек.

**Население итоговое принимается** – **854 человек**, из них **830 человек проживающих**, в том числе с учетом количества сотрудников административного и торгового объектов– **21 человек** (*см. Альбом 1, приложение №4, сводная таблица технико-экономических показателей проекта планировки*).

Производственные объекты

На территории не предполагается размещение производственных зон.

Объекты обслуживания

Уровень и качество жизни горожан в значительной мере зависят от развитости социальной сферы, которая включает в себя учреждения здравоохранения, спорта, образования, культуры и искусства, торговли, социальной защиты, прочие объекты.

Расчет произведен с использованием следующих документов: Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*); Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Город Томск»; Программа государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи.

Расчет нормативной потребности в объектах обслуживания для 854 проживающих

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование учреждений обслуживания | Минимально допустимый уровень обеспеченности | Максимально допустимый уровень территориальной доступности | Требу-ется по расчету | Принято проектом(указан перечень ближайших объектов (территорий), необходимых для обслуживания жителей) |
| *1. ОБЪЕКТЫ В ОБЛАСТИ ОБРАЗОВАНИЯ* |
| Дошкольные образовательные организации | 60 мест/тыс.чел | в районах многоэтажной застройки – 300 м | 51 место | Ближайшие объекты:Центр развития ребенка-детский сад №94 (Адрес: [Водяная, 15/1](https://2gis.ru/tomsk/geo/422848120229495))Детский сад общеразвивающего вида №46 (Адрес: Войкова, 82Б) |
| Общеобразовательные организации | 115 мест/тыс.чел | 500 м | 98 мест | Смежно с элементом располагается:Основная общеобразовательная школа для учащихся с ограниченными возможностями здоровья №45. (Адрес: ул. Войкова, 64/1) |
| Организации дополнительного образования | 11,5 мест/тыс.чел | жилой район | 10 мест | Ближайшие объекты:Томский техникум водного транспорта и судоходства*(Адрес: пр. Ленина, 181)* |
| *2. ОБЪЕКТЫ В ОБЛАСТИ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРЫ И МАССОВОГО СПОРТА* |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне | 70-80 кв.м. площади пола/тыс.чел | 500 | 60-68 кв.м. площади пола | Ближайщие объекты: Стадион «ЮностьСтадион «Темп» (Адрес [Баранчуковский переулок, 14](https://2gis.ru/tomsk/geo/422848120241070)) |
|  Спортивные залы общего пользования | 60-80 кв.м. площади пола/тыс.чел | 1500 | 51-68 кв.м. площади пола | Ближайший объектФитнес-центр «TalisMan» (Адрес ул. [Войкова, 36](https://2gis.ru/tomsk/geo/70030076143971924) 0 |
| Бассейны крытые и открытые общего пользования | 20-25 кв.м. зеркала воды/тыс. чел. | жилой район | 17-22 кв.м. зеркала воды | Ближайший объект Спорткомплект «Акватика»(Адрес: пр. Ленина, 207) |
| *3. ОБЪЕКТЫ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ ДОСУГА И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИТЕЛЕЙ УСЛУГАМИ ОРГАНИЗАЦИЙ КУЛЬТУРЫ ДОСУГА И КУЛЬТУРЫ* |
| Дом культуры | 1 объект на 200 тыс.чел. | В границах муниципального образования «Город Томск» | 0,001 объекта | Ближайший объектДом дружбы народов(Адрес [проспект Ленина, 82а ст1](https://2gis.ru/tomsk/geo/422848120238821)) |
| Краеведческий музей | 1 объект | 1 объект | Томский областной краеведческий музей им. М.Б. Шатилова(Адрес пр. Ленина., 75) |
| Тематический музей | 1 объект | 1 объект | Томский планетарий (Адрес [проспект Ленина, 82а ст1](https://2gis.ru/tomsk/geo/422848120238821)) |
| Театр по видам искусств | 1 объект на 500 тыс.чел. | 0,0001 объекта | СкоморохТомский областной театр куклы и актера им. Р.М. Виндермана(Адрес [Соляная площадь, 4](https://2gis.ru/tomsk/geo/422848120229845)) |
| Концертный зал | 1 объект | 1 объект | Томская областная государственная филармония(Адрес: [площадь Ленина, 12а](https://2gis.ru/tomsk/geo/422848120226177)) |
| Цирковая площадка | 1 объект | 1 объект | Дворец зрелищ и спорта([Красноармейская улица, 126](https://2gis.ru/tomsk/geo/422848120227147)) |
| Зоопарк (ботанический сад) | 1 объект | 1 объект | - |
| Кинозал (для современного кинопоказа актуальна многозальность с малым количеством мест, а также организация кинопоказа в кинозалах торговых и культурно-развлекательных комплексов) | 1 объект на 20 тыс.чел. | жилой район | 0,01объекта | Кинотеатр «Киномакс»(Адрес ул. [Розы Люксембург, 73](https://2gis.ru/tomsk/geo/422848120237479)) |
| *3.ОБЪЕКТЫ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ БИБЛИОТЕЧНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ* |
| Общедоступная библиотека | 1 объект на 20 тыс. чел. | жилой район | 0,01объекта | Библиотека «Фламинго»(Адрес: [проспект Ленина, 167](https://2gis.ru/tomsk/geo/422848120228523)) |
| Детская библиотека | 1 объект на 10 тыс. чел. | жилой район | 0,02объекта |
| *4.ОБЪЕКТЫ БЛАГОУСТРОЙСТВА (ТЕРРИТОРИИ), ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ МАССОВОГО ОТДЫХА ЖИТЕЛЕЙ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ И ОБУСТРОЙСТВА МЕСТ МАССОВОГО ОТДЫХА: ПАРКИ, СКВЕРЫ, ИНЫЕ ЗЕЛЕНЫЕ ЗОНЫ* |
| Городские парки, лесопарки | 10 кв.м./чел | 20 минут транспортной доступности | 8540кв.м. | *Ближайший объект на ул. 5 Армии**Парк имени Г.Н.Ворошилова* |
| Сады, скверы, бульвары | 6 кв.м./чел | 15 минут транспортной доступности | 5124кв.м. | *Ближайший объект на пересечении ул. Пролетарская и пр. Ленина* |
| Специализированные парки | 0,5 кв.м./чел | жилой район | 427кв.м. | - |
| *5. ОБЪЕКТЫ (ТЕРРИТОРИИ) МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ОРГАНИЗАЦИИ РИТУАЛЬНЫХ УСЛУГ И СОДЕРЖАНИЯ МЕСТ ЗАХОРОНЕНИЯ* |
| Бюро похоронного обслуживания, дом траурных обрядов | 1 объект на 0,5-1 млн. чел | - | 0,001-0,0001объекта | Ближайший объект по адресу [Дербышевский переулок, 17](https://2gis.ru/tomsk/geo/422848120229856)(Социальной похоронное бюро «Память») |
| Кладбища традиционного захоронения | 0,24 га/тыс.чел | - | 0, 2 га | «Воронинское» кладбище |

 Постановление Правительства РФ от 28 ноября 2014 г. N 1273 "О Программе государственных гарантий бесплатного оказания гражданам медицинской помощи на 2015 год и на плановый период 2016 и 2017 годов" (в расчете принят средний норматив объема медицинской помощи на 2016 год)

3.3. Развитие транспортной инфраструктуры.

Согласно Генеральному плану МО «Город Томск» для элемента планировочной структуры – квартал, ограниченного магистральными улицей районного значения (ул. Войкова) и улицами местного значения (пер. Заозерный, пер. Дербышевского, ул. Мельничная) выполнено проектное предложение по формированию красных линий с юго-восточной стороны по границам территориальной зоны ОЖИ.

Минимальный коридор (25 метров) обусловлен размещением улиц районного значения (2 полосы по 4 метра), тротуаров с 2 сторон по 2,25 м (*см. листы МО-10*).

Перечень улиц и дорог, согласно проекту планировки:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование улиц и дорог | Принято проектом | Ширина проезжей части, м. | Ширина в красных линиях, м. | Протяженность (в границах планируемых элементов планировочной структуры), км | Ширина тротуара, м. |
| 1 | ул. Войкова | Магистральная улица районного значения | 7.5 | 25 | 97 | 2,25 |
| 2 | пер. Заозерный | улица местного значения | 7 | – | 103 | 1,5 |
| 3 | Внутрквартальный проезд | улица местного значения | 5 | – | 172 | 1,5 |
| 4 | Ул. Мельничная | улица местного значения | 6 | – | 100 | 1,5 |

Согласно сведениям кадастрового плана территории:

Маршруты движения общественного транспорта (маршрутные автобусы) организованы по пер. Заозерный. Ближайшие остановки общественного пассажирского транспорта – ост. ТЦ «Нокс» (пер. Заозерный), «Почта» (ул. Войкова). Въезд на территорию проектирования осуществляются со всех сторон квартала.

**В элементе планировочной структуры (***КВАРТАЛ)* **предлагается:**

* фиксация существующего использования объектов хранения автотранспорта (гаражи) и организация дополнительных мест хранения автотранспорта открытые/наземные (*см. лист МО-10, Альбом 3)*.

**Примечание\*:** Требования к устройству проездов и подъездов к зданиям и сооружениям регламентируются разделом 8 в СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». При высоте здания около 30 м. подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен с двух продольных сторон (СП 4.13130.2013, раздел 8, пункт 8.1.), ширина проезда для пожарной техники должна составлять 4.2 **метра** (СП 4.13130.2013, раздел 8, пункт 8.6. – *при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно*).

**Потребность мест стоянки автомобильного транспорта**

**элемента планировочной структуры – квартал**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п на листе МО-4 | Наименование | м/мест на 1 помещение\*/ на сотрудников | Озеленение территории, кв.м. |
| **Существующие объекты** |
| 7,6,9 | Среднеэтажная жилая застройка | 434 | 1845,2 |
| 8 | Многоэтажная жилая застройка | 159 | 605,8 |
| 10 | Административный объект |  |  |
| **Планируемые объекты** |
| 11 | Торговый объект | 2 | 23,2 |
|  | **ИТОГО:** | 595 | 2474,2 |

**Примечание\*:** *согласно Своду правил 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.*

Размещение мест для стоянки легковых автомобилей на территории планируемого торгового объекта невозможно, так как площадь образуемого земельного участка не позволяет разместить парковочные места. Таким образом, проектом предусматривается размещение парковочных мест на территории общего пользования (вдоль пер. Заозерный в юго-восточной части квартала).

Парковка общего пользования может быть размещена на части автомобильной дороги и (или) территории, примыкающей к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющейся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, а также в здании, строении или сооружении либо части здания, строения, сооружения[[1]](#footnote-1).

**3.4. Развитие инженерной инфраструктуры.**

На основании данных о существующем положении рассматриваемой территории выполнен расчёт показателей по инженерному обеспечению территории.

Расчетные показатели по инженерному обеспечению выполняются согласно местным нормативам градостроительного проектирования МО «Город Томск».

Проектом планировки предлагается:

– установление фактического использования объекта инженерной инфраструктуры (*см. альбом №2, приложение 2, фотофиксация территории / ф.№4*) и формирование границ земельного участка – объект для предоставления коммунальных услуг для жилых домов по адресам: ул. Заозерная, д.16/1, ул. Заозерная, д.16/1, ул. Заозерная, д.16/3, ул. Войкова, д.58, ул. Войкова, д.58а, пер. Дербышевский, д.5, пер. Дербышевский, д.7, пер. Дербышевский, д.9, ул. Мельничная, д.51 – бойлерная c кадастровым номером 70:21:0100047:106. Управляющая компания «ООО Жилсервис Ленинского района» (постановление о предварительном согласовании ООО "Жилсервис" от 19.11.08г. М/д 25.02.09К.

**3.4.1. Сети водоснабжения, водоотведения.**

**Объемы водопотребления и водоотведения**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п на листе | **Адрес/№ на листе** | **Этажность** | **Норматив теп. нагрузки, Вт/м2** | **S, м2** | **Расход воды, м3/сутки** | **Тепловая нагрузка на отопление, Гкал/час.** |
| **6** | **пер. Заозёрный, д 16/1** | 5 | 0,25 | 3036 | 32,86 | 985,84 |
| **7** | **пер. Заозёрный, д 16/2** | 5 | 0,25 | 3006 | 32,53 | 975,97 |
| **8** | **ул. Мельничная, 47** | 16 | 0,25 | 10328 | 160,95 | 4828,54 |
| **9** | **ул. Мельничная, 45а** | 4 | 0,25 | 2814 | 30,46 | 913,73 |
| 6 | 0,25 |
| 9 | 0,36 |
| **10** | **Существ. админ. объект** | 2 | 0,15 | 421 | 2,73 | 81,92 |
| **11** | **План. админ. объект (магазин)** | (1)2 | 0,15 | 122 | 0,79 | 23,77 |
| Итого: | **19727** | **1051,89** | **7809,8** |

В случае возникновения пожара, тушение обеспечивается близлежащими пожарными частями, расположенными по адресу: Ленина площадь, 15а ([1 пожарно-спасательный отряд ФПС ГПС Главного управления МЧС России по Томской области](https://2gis.ru/tomsk/firm/70000001018990588?stat=eyJwYXJlbnRUYWJJZCI6IjlhN2I3YzBjLTM1ZDItNDBlMC1hZTk2LTViZTI1ZDBkNTkyNiIsImZvcmtFdmVudE9yZGluYWwiOjE0LCJ1aUVsZW1lbnQiOnsibmFtZSI6InBsYWNlQ2FyZE1pbmkiLCJvd25lck5hbWUiOiJzZWFyY2hSZXN1bHRzTGlzdCIsInBvc2l0aW9uIjoyfSwicGxhY2VJdGVtIjp7ImVudGl0eSI6eyJpZCI6IjcwMDAwMDAxMDE4OTkwNTg4IiwidHlwZSI6ImJyYW5jaCIsInNlZ21lbnRJbmZvIjp7ImJhc2VMb2NhbGUiOiJydV9SVSIsInNlZ21lbnRJZCI6IjMifX0sImdlb1Bvc2l0aW9uIjp7ImxvbiI6ODQuOTQ5MjM0LCJsYXQiOjU2LjQ4ODcwMn0sImFkc1NlYXJjaCI6ZmFsc2UsIm1haW5SdWJyaWMiOiIxNDMiLCJpc0RlbGV0ZWQiOmZhbHNlLCJvcmciOiI3MDAwMDAwMTAxODk5MDU4NyIsImNvbnRleHRSdWJyaWMiOiIxNDMiLCJyZXN1bHRDbGFzcyI6MiwicG9zaXRpb24iOjJ9LCJzZWFyY2hSZXN1bHRzTGlzdCI6eyJzaXplIjozMSwic2VhcmNoVHlwZSI6MiwiZmlyc3RSZXN1bHRDbGFzcyI6MiwiY29udGV4dFJ1YnJpY3MiOlsiMTQzIl0sImhhc0dlb1Jlc3RyaWN0aW9uIjpmYWxzZSwicGFydGlhbFJlc3VsdCI6ZmFsc2UsIm91dHZpZXdwb3J0IjpbeyJsYXQiOjU2LjU1ODc4OTYxMzExMzUwNCwibG9uIjo4NC44ODY2Njk0NzIwMTgzN30seyJsYXQiOjU2LjM5NTg5NzMxMjI1NjgzNSwibG9uIjo4NC44ODY2Njk0NzIwMTgzN30seyJsYXQiOjU2LjM5NTg5NzMxMjI1NjgzNSwibG9uIjo4NS4xMTAzNDk4MTUwODA3N30seyJsYXQiOjU2LjU1ODc4OTYxMzExMzUwNCwibG9uIjo4NS4xMTAzNDk4MTUwODA3N31dLCJzZWFyY2hTZWdtZW50SWQiOiIzIn19))

*Ливневая канализация.*

Отвод с территории дождевых вод осуществляется посредством проектируемой ливневой канализации в существующие сети, расположенные в центральной части проектируемой территории *(см. альбом №3, лист МО-12).*

**3.4.2. Сети теплоснабжения.**

Объекты на рассматриваемой территории отапливаются посредством существующих централизованных подземных сетей теплоснабжения.

Расчет нагрузок по теплоснабжения представлен в таблице.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п на листе | **Адрес/№ на листе** | **этажность** | **Норматив теп. нагрузки, Вт/м2** | **S, м2** | **Тепловая нагрузка на отопление, кВт** | **Тепловая нагрузка на отопление, Гкал/час.** | **Тепловая нагрузка на отопление, Гкал/мес.** |
| **6** | **пер. Заозёрный, д 16/1** | 5 | 59 | 3036 | 179,15 | 0,154 | 110,9 |
| **7** | **пер. Заозёрный, д 16/2** | 5 | 59 | 3006 | 177,35 | 0,152 | 109,8 |
| **8** | **ул. Мельничная, 47** | 16 | 47 | 10328 | 485,40 | 0,417 | 300,5 |
| **9** | **ул. Мельничная, 45а** | 4 | 59 | 2814 | 166,04 | 0,143 | 102,8 |
| 6 | 59 |
| 9 | 52 |
| **10** | **Сущест.админ.объект** | 2 | 81 | 421 | 34,06 | 0,029 | 21,1 |
| **11** | **План.админ.объект (магазин)** | 2 | 81 | 122 | 9,88 | 0,008 | 6,1 |
| Итого: | **19727** | **1051,89** | **0,904** | **651** |

**3.4.3. Сети электроснабжения.**

Расчет нагрузок по электроснабжению представлен в таблице.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п на листе | **Адрес/№ на листе** | **этажность** | **Норматив теп. нагрузки, Вт/м2** | **S, м2** | **Тепловая нагрузка на отопление, кВт** |
| **6** | **пер. Заозёрный, д 16/1** | 5 | 10,2 | 3036 | 30,97 |
| **7** | **пер. Заозёрный, д 16/2** | 5 | 10,2 | 3006 | 30,66 |
| **8** | **ул. Мельничная, 47** | 16 | 21,5 | 10328 | 222,05 |
| **9** | **ул. Мельничная, 45а** | 4 | 10,2 | 2814 | 28,71 |
| 6 | 21,5 |
| 9 | 21,5 |
| **10** | **Сущест.админ.объект** | 2 | 10,2 | 421 | 4,29 |
| **11** | **План.админ.объект (магазин)** | (1)2 | 10,3 | 122 | 1,26 |
| Итого: | **19726,9** | **317,9** |

**3.5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории. Благоустройство территории.**

Проект планировки не предусматривает комплексное благоустройство территории в проектируемых габаритах красных линий.

При дальнейшем проектировании необходимо:

* применить проектные решения по восстановлению элементов внешнего благоустройства, нарушенных при прокладке инженерных коммуникаций за пределами участка, согласованного для проектирования;
* размещение зеленых насаждений производить с учетом существующих и проектируемых инженерных изысканий;
* предусмотреть сохранение существующих проездов и пешеходных связей на прилегающей территории;
* трассировку инженерных сетей производить согласно требованиям норм проектирования;
* обеспечить соблюдение санитарно-эпидемиологических норм.

Проектом предлагается (*см. Альбом №3, лист МО-10*):

* размещение объекта капитального строительства - торговый объект (магазин);
* организация дополнительных мест хранения автотранспорта (5 парковочных мест) и благоустройство транзитных пешеходных связей с устройством пешеходных переходов к объектам капитального строительства через улицы с учетом действующего законодательства (перекресток ул.Войкова/пер.Заозерный). Парковочные места расположены на территории общего пользования с южной стороны земельного участка.

При выполнении вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, проектные отметки были приняты исходя из условий максимального сохранения существующего уклона дорожного покрытия. Регулирование стока дождевых вод следует предусматривать для предотвращения образования скопления поверхностных вод.

Самая высокая точка существующего рельефа 79,75 м (в границах элемента), самая низкая точка рельефа 78,57 (в северо- восточной части квартала по ул. Войкова).

Сток дождевых вод осуществляется: ул. Заозерная/ул. Мельничная – в сторону р. Томи, основной внутриквартальный проезд в северо-западном и северо-восточном направлении, вдоль красных линий – сток д/вод в сторону ул. Мельничная и ул. Войкова, внутриквартальный проезд вдоль жилого здания по адресу: ул. Заозерная 16/2 сток д/вод осуществляется в сторону пер. Заозерный (*см. Альбом №3, лист МО-10).*

Проектом предусматривается подьем рельефа на 0,2 м в центральной части территории с целью отвода поверхностного стока вод в сторону ул. Мельничная. Самая низкая точка для отвода поверхностного стока расположена на перекрестке ул. Мельничная и пер. Заозерный. Проектируемые уклоны улиц и проездов привести в соответствие с нормами СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СП 78.13330.2012 "СНиП 3.06.03-85. Автомобильные дороги".

**3.6. Зоны с особыми условиями использования территории. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.**

Ограничения охранных зон объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160

Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры отражены в графической части проектной документации *(см. альбом №3, лист МО-11):*

* охранные зоны надземной сети электропередач низкого напряжения (надземные): 0,4 вК – 2 м;
* охранные зоны подземной сети электроснабжения высокого напряжения (подземные): 4кВ –1м.
* охранная зона подземной и надземной сети связи: принята 2м, согласно постановлению Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578;
* охранная зона тепловых сетей: принята 3м, согласно приказу Минстроя РФ от 17 августа 1992 г. № 197;
* санитарно-защитная полоса водопровода принята 5 м, согласно СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализазированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
* охранная зона трансформаторной подстанции: принята 10м,

согласно постановлению Правительства РФ от 24 февраля 2009г. №160;

* расстояние от подземных сетей ливневой канализации до фундаментов зданий и сооружений - 3 м, согласно СП42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство";
* расстояние от подземных сетей бытовой канализации до фундаментов зданий и сооружений - 3 м, согласно СП42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство".

4. Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне.

Основной целью разработки раздела является определение возможной опасности возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в границах проектирования и на прилегающей территории, разработка мероприятий по предупреждению возможных ЧС на территории, защите населения, обеспечению его жизнедеятельности.

Выполнение строительно-монтажных работ производится в соответствии с требованиями СНиП 122-03-2001. При производстве строительно-монтажных и механизированных дорожно-строительных работ техника безопасности обеспечивается комплексом мероприятий, включающих:

* изучение правил техники безопасности и охраны труда по всему комплексу строительно-монтажных работ инженерно-техническим персоналом и руководителями работ;
* назначение на каждом объекте лиц, отвечающих за соблюдение правил техники безопасности;
* разработку инструкций по технике безопасности с учетом местных условий;
* вводный инструктаж перед началом работ и инструктаж о выполнении требований техники безопасности на рабочем месте;
* изучение работниками должностных инструкций и проверка знаний по технике безопасности;
* использование наглядных пособий и плакатов по технике безопасности;
* оборудование машин и механизмов звуковой и световой сигнализацией;
* размещение машин и механизмов вне охранной зоны воздушных линий электропередач и связи;
* расположение всех проектируемых сооружений с учетом габарита приближения строений по ГОСТ 9238.

Мероприятия по охране труда, технике безопасности, производственной санитарии

Предусмотрены следующие мероприятия:

1.Создание условий безопасного производства работ на строительной площадке и рабочих местах, обеспечение санитарно-гигиеническим обслуживанием рабочих и достаточное освещение строительных площадок, проходов, проездов и рабочих мест;

2.Разработка мероприятий, обеспечивающих электробезопасность на стройплощадках;

3.Выдача спецодежды по действующим нормам, средств индивидуальной защиты, моющих средств, организация стирки и ремонта спецодежд

Мероприятия по защите от физических видов воздействия

Снижение шумовой нагрузки на ближайшую селитебную территорию достигается также следующими мероприятиями:

- проведение работ, характеризующихся высоким уровнем шума, только в дневное время (с 7 до 23 часов);

- запрещение движения большегрузных машин в ночное время (с 23 до 7 часов)

Мероприятия по минимизации возникновения возможных аварийных ситуаций

При производстве работ по строительству подъездного пути для исключения аварийных ситуаций необходимо предусматриваются следующие мероприятия:

- использовать дорожно-строительную технику в исправном состоянии, прошедшую технический осмотр;

- ремонт и техническое обслуживание используемых строительных машин осуществлять на специализированных предприятиях; заправку автотранспорта производить на стационарных заправочных пунктах;

- площадки, на которых размещаются машины, механизмы, должны быть надежно защищены от разлива ГСМ и возможности случайного загрязнения почвы и вод нефтесодержащими материалами;

- строительная площадка оборудуется контейнерами для сбора мусора;

- все используемые при строительстве сооружения изделия и материалы должны иметь соответствующие паспорта и сертификаты.

Аварии на ПОО

На территории проектирования потенциально-опасные объекты отсутствуют, размещение таких объектов на рассматриваемой территории не запланировано.

Аварии на сетях инженерной инфраструктуры и транспорте

На территории проектирования расположены и проектируются:

• объекты инженерной инфраструктуры;

• инженерные сети (тепловые, водопроводные, канализационные и электрические), аварии на которых могут привести к нарушению нормальной жизнедеятельности людей, работающих и проживающих на данной территории.

Наиболее вероятными ЧС, по статистике, на территории жилого района могут быть:

- пожар, основной причиной которого может стать неисправность электропроводки и бытовой электротехники, а также неосторожное обращение с огнем;

- аварии на инженерных (водонесущих) коммуникациях с разрывом дорожного полотна, образованием провалов и подтоплением участков территории;

- аварии с участием автотранспортных средств, перевозящих опасные грузы.

*Для предупреждения возможных ЧС необходимо:*

- соблюдать охранные коридоры инженерных коммуникаций;

- содержать объекты транспортной и инженерной инфраструктуры в надлежащем состоянии, обеспечивающем безопасность их эксплуатации и обеспечить беспрепятственный доступ к ним;

- маршруты перевозки опасных грузов прокладывать в обход селитебной территории.

*Для предупреждения природных пожаров:*

- строительство, содержание и реконструкция улиц и проездов с твердым покрытием для проезда пожарных машин;

- строительство и ремонт источников противопожарного водоснабжения, в том числе устройство пожарных гидрантов в колодцах на сетях водоснабжения;

- приобретение противопожарного инвентаря и первичных средств пожаротушения;

- работа со СМИ по вопросам противопожарной пропаганды;

- работа с молодежью.

При проведении заблаговременных и оперативных мер по снижению ущерба от опасных природных явлений, первоочередные мероприятия должны быть направлены на усиление устойчивости линий связи, сетей электроснабжения.

4.1. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности территории подготовки проекта планировки и проекта межевания.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с ст. 90 Федерального закона №123 и СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты», в данном разделе указаны:

1. сведения о противопожарных расстояниях;
2. обеспеченность пожарными проездами и подъездными путями к зданиям и сооружениям для пожарной техники;
3. сведения о ближайших пожарных частях;
4. сведения о противопожарном водоснабжении (а именно данные об источниках наружного противопожарного водоснабжения, общих требованиях устройства пожарных гидрантов, устройства наружных водопроводных сетей с пожарными гидрантами с указанием радиусов обслуживания).

1. Согласно СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", пункт 4, таблица 1 минимальное расстояние при степени огнестойкости и классе II, III C1 конструктивной пожарной опасности производственных и складских зданий при I, II, III степени огнестойкости здания составляет 12 м.

Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа.

Противопожарные расстояния между общественными зданиями и сооружениями не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники) при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.

 2. Проектом запроектированы площадки для разворота размером не менее чем 15 x 15 метров и ширина проездов не менее 4,2 метров для проезда пожарной техники, согласно СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям".

Обеспеченность пожарными проездами и подъездными путями к планируемому объекту капитального строительства (магазин) для пожарной техники осуществляется с двух сторон: с северо-восточной стороны по ул. Войкова вдоль жилого здания (по адресу: Заозёрный переулок, 16/1) с шириной проезда 5 метров и протяженностью 120 метров; с юго-восточной стороны по пер. Заозерный в направлении на северо-восток шириной проезда 5 метров и с протяженностью 15 метров до разворотной площадки[[2]](#footnote-2). На схеме проекта планировки и улично-дорожной сети указаны расстояния проездов, обеспечивающих проезд пожарной техники (см. Альбом 3, лист МО-10).

 3. Ближайшие пожарные части расположены по адресу: пл. Ленина, 15а (1 пожарно-спасательный отряд ФПС ГПС Главного управления МЧС России по Томской области).

4. Ближайшие эксплуатируемые ООО «Томскводоканал» пожарные гидранты[[3]](#footnote-3) в радиусе 200 метров к зданию по адресу: г. Томск, пер. Заозёрный, 16а расположены на водопроводных линиях в водопроводных колодцах по адресам: ул. Мельничная, 45а (2ПГ), пер. Заозёрный, 16/3, пер. Заозёрный, 3а, пер. Заозёрный, 15, ул. Войкова, 39-пер. Заозёрный, пер. Дербышевский, 15 в соответствии с требованиями ГОСТ Р 53961/2010, внутренний диаметр корпуса пожарных гидрантов составляет 100/125 мм, пропускная способность порядка 35 л/с.

Гарантированный свободный напор в системе централизованного водоснабжения г. Томска, составляет 26 метров водяного столба *(Расположение пожарных гидрантов см. альбом 3, лист МО-10)*. Технические условия на водоснабжение и водоотведение представлены в приложении 6 (см. Альбом 2).

В СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты приведены требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям": в пункте 7 «Обеспечение деятельности пожарных подразделений» и в пункте 8 «Проходы, проезды и подъезды к зданиям и сооружениям» (см. альбом 2, приложение 7).

Оповещение

О грозящей опасности население жилого района оповещается через общегородскую систему оповещения, в соответствии с Положением о системах оповещения населения (введено в действие совместным приказом МЧС России, Министерства информационных технологий и связи РФ, Министерства культуры и массовых коммуникаций РФ от 25.07.06 г. № 422\90\376).

**5. Межевание территории.**

Проектом предлагается реализация проекта межевания в один этап.

1 этап проекта межевания *(см. Альбом №3, лист МО-11)*

- образование земельного участка путем перераспределения;

- образование земельного участка под объект коммунального обслуживания и магазин;

- образование земельных участков для установления сервитутов для обеспечения доступа пожарной техники к земельному участку №2.

Основные показатели проекта межевания

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Параметры | Единицаизмерения | Количество |
| 1 | Баланс территории |  |  |
| 1.1 | Площадь территории элемента планировочной структуры - квартал | кв.м. | 12712 |
| 1.2 | Общая площадь земельных участков, подлежащих образованию согласно проекту межевания территории, в т.ч. | кв.м. | 807 |
| 1.2.1 | Площадь земельных участков, подлежащих образованию согласно проекту межевания путем образования из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности | кв.м. | 409 |
| 1.2.2 | Площадь земельных участков, подлежащих образованию согласно проекту межевания путем перераспределения (изменяемого). | кв.м. | 155 |
| 1.2.4 | Площадь публичных сервитутов | кв.м. | 243 |
| 2 | Территории объектов культурного наследия | кв.м. | – |

Экспликации земельных участков, подлежащих образованию согласно проекту межевания, представлены в основной текстовой части (*см. альбом 1, приложение 3, раздел 3.3.*).

5.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков.

1. Произведен анализ зарегистрированных земельных участков в государственном кадастре недвижимости (по данным филиала федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Томской области от 18.10.2021 г.);

2. Определено фактическое землепользование, виды использования земельных участков и стадии освоения сформированных участков (материалы опорного плана, материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания);

3. Проектом планировки определены границы элементов планировочной структуры (*КВАРТАЛЫ)*;

4. Определена нормативная площадь земельного участка торгового объекта и существующей многоквартирной жилой застройки. (*см. Приложение 5*).

6. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории.

Характеристика планируемого развития территории, в том числе параметры застройки территории и характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения существующего элемента планировочной структуры - квартал, ограниченный ул. Войкова, ул. Мельничная, пер. Заозерный, пер. Дербышевского в городе Томске.

**Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Параметры** | **Единица****измерения** | **Количество** |
| **1.** | **Территория** |
| 1.1. | Площадь территории в границах элемента планировочной структуры - **квартал**, ограниченный ул. Войкова, ул. Мельничная, пер. Заозерный, пер. Дербышевского в городе Томске | га | **1,2712** |
| 1.1.1 | Численность населения  | человек | **854[[4]](#footnote-4)** |
| 1.1.2 | Плотность населения | человек/га | **667** |
| 1.1.3 | Общая площадь объектов капитального строительства | кв.м. | **18051** |
| 1.1.4 | Плотность застройки | тыс.кв.м общей площади/га | **4,18** |
| **1.** | **Территория для размещения жилой застройки** |
| **1.1.** | Среднеэтажная жилая застройка |
|  | Площадь территории (существующая) | га | 0,7433 |
|  | - площадь застройки  | кв.м. | 3260,46 |
|  | - общая площадь жилых помещений  | кв.м. | 8857 |
|  | - количество жилых помещений (квартир) | шт. | 434 |
| **1.2** | Многоэтажная жилая застройка |
|  | Площадь территории (существующая) | га | 0,3780 |
|  | - площадь застройки  | кв.м. | 665,24 |
|  | - общая площадь жилых помещений  | кв.м. | 10328 |
|  | - количество жилых помещений (квартир) | шт. | 159 |
| **№****п/п** | **Параметры** | **Единица****измерения** | **Количество** |
| **3.** | **Территории размещения объектов для предоставления коммунальных услуг** |
|  | Площадь территории (существующая) | га | 0,0409 |
|  | Характеристика |  | Бойлерная |
| **4.** | **Территория для размещения торгового объекта (планируемого)**  |
|  | Площадь территории планируемого магазина  | га. | **0,0155** |
|  | Минимальная площадь озелененных территорий в границах земельного участка, используемого в соответствии с видами разрешенного использования: | % от площади земельного участка -15 (в кв.м.) | **23,25** |
|  | Минимальная площадь торгового объекта (продовольственного магазина) для обслуживания населения (854 чел.) | кв. м торговой площади на 1 тыс. жителя - 280 | **239,1** |
| **5.** | **Территория для размещения объекта административно-делового значения (встроенные помещения)** |
|  | Площадь территории (существующая) | га | **0,934** |
|  | - площадь застройки | кв.м. | 460,5 |
|  | - количество сотрудников | чел | 18 |
|  |  |  |  |
| **№****п/п** | **Параметры** | **Единица****измерения** | **Количество** |
| **6.** | **Инженерное оборудование и благоустройство территории** |
| **6.1** | Водопотребление |  |  |
|  | жилая застройка | куб.м/сут | 256,80 |
|  | административный объект (сущ) | куб.м/сут | 2,73 |
|  | планируемый торговый объект (магазин) | куб.м/сут | 0,79 |
| **6.2** | Водоотведение |  |  |
|  | жилая застройка | куб.м/сут | 256,80 |
|  | административный объект (сущ) | куб.м/сут | 2,73 |
|  | планируемый торговый объект (магазин) | куб.м/сут | 0,79 |
| **6.3** | Электропотребление |  |  |
|  | жилая застройка | кВт | 312,38 |
|  | административный объект (сущ) | кВт | 4,29 |
|  | планируемый торговый объект (магазин) | кВт | 1,26 |
| **6.4** | Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию |  |  |
|  | жилая застройка | ГКал/час | 0,867 |
|  | административный объект (сущ) | ГКал/час | 0,029 |
|  | планируемый торговый объект (магазин) | ГКал/час | 0,008 |

Перечень используемой литературы

|  |  |
| --- | --- |
| Обозначение | Наименование |
| № 190-ФЗ | Градостроительный кодекс РФ (с изменениями) |
| № 136-ФЗ | Земельный кодекс РФ (с изменениями) |
| СП 42.13330.2016 | Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 |
| Решение Думы города Томска № 687 от 27.11.2007 | Генеральный план и правила застройки и землепользования муниципального образования "Город Томск" |
| Решение Думы Города Томска № 661 от 07.11.2017  | Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования "Город Томск»  |
| Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 г. N 738/пр | Об утверждении видов элементов планировочной структуры |
| СП 111.13330.2011 | Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации |
| № 123-ФЗ (от 22.07.2008) | Технический регламент о требованиях пожарной безопасности  |
| СП 8.13130.2009  | Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности. |
| СанПиН 2.1.4.1110-02 | Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения |
| Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 | Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон |
| [Постановление](http://mobileonline.garant.ru/#/document/2107870/entry/0) Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 | Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации |
| СП 124.13330. 2012 | Тепловые сети  |

ПРИЛОЖЕНИЯ

**Приложение №1** – Постановление на разработку документации по планировке территории.

Материалы представлены в электронном виде.

**Приложение №2** – Исходная информация для проектирования.

Материалы представлены в электронном виде.**Приложение №3 –** Инженерные изыскания**.**

Материалы представлены в электронном виде.

**Приложение №4** – Ранее разработанная проектная документация.

Материалы представлены в электронном виде.

**Приложение №5** – Сведения ресурсоснабжающих организаций.

Материалы представлены в электронном виде.

**Приложение №6** - Расчет нормативной площади земельных участков.

Материалы представлены в электронном виде.

**Приложение №7** - Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности территории.

1. Согласно [ФЗ от 29.12.2017 N 443-ФЗ (ред. от 11.06.2021) "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286793/), статья 12. «Требования к парковке общего пользования». [↑](#footnote-ref-1)
2. Соответствует СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (с Изменениями N 1, 2, 3, 4). [↑](#footnote-ref-2)
3. Согласно предоставленной информации по ПГ «Томскводоканал» от 30.06.2022г. №07-2370 (*см. альбом 2, приложение 5*) [↑](#footnote-ref-3)
4. Рассчитан согласно МНГП МО «Город Томск» (23 м2 на человек) с учетом количества сотрудников административного и торгового объектов. [↑](#footnote-ref-4)