**АДМИНИСТРАЦИЯ КОПЫЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

28.12.2011г. № 260

Об утверждении проекта планировки

жилого комплекса п.Копылово Томского

района Томской области

В соответствии Федеральным Законом от 06.10.2003г. « 131-ФЗ «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, заключением по публичным слушаниям по проекту планировки жилого комплекса п.Копылово Томского района Томской области от 28.12.2011г.,

**Постановляю:**

1. Утвердить проект планировки жилого комплекса п.Копылово Томского района Томской области, согласно приложению.

2. Опубликовать настоящее постановление в Информационном бюллетене Копыловского сельского поселения, разместить на официальном сайте Копыловского сельского поселения.

И.О.Главы поселения (Главы Администрации) А.В.Попова

Приложение к постановлению

Администрации Копыловского сельского поселения

№ 26 от 28.12.2011г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА**

**П. КОПЫЛОВО**

**ТОМСКОГО РАЙОНА ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**г. Томск, 2011 г**

**ВВЕДЕНИЕ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЬЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

1. **Размещение объектов капитального строительства местного значения.** 4
2. **Характеристика архитектурно- планировочной**

**структуры территории.** 4

1. **Характеристика жилой застройки.** 6

**4.0 Характеристика развития систем озеленения**

**общего пользования.** 7

**5.0 Характеристика развития систем транспортного обслуживания и улично-дорожной сети.** 8

**6.0 Характеристика развития систем инженерно-**

**технического обеспечения и благоустройства.** 9

**7. 0 Характеристика мероприятия по обеспечению**

**пожарной безопасности.** 10

**8.0 Основные ТЭП.** 11

**ВВЕДЕНИЕ**

Проект планировки территории в восточной части п. Копылово, для льготной категории граждан, разработан ООО «ТомГеоСтандарт» в 2011г. согласно заданию на проектирование.

Основные графические материалы разработаны на топографической съемке в М 1:5000, предоставленной Заказчиком на электронном носителе .

В разработке градостроительной документации были использованы следующие законодательные, нормативные и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ (№190-Ф3 от 29.12. 2004 с изм. и доп. От 22 июля, 31 декабря 2005, 24 ноября 2006 г )

* Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» (№33-Ф3 от 14.03. 1995)
* Федерального закон от22.06.2008 №123-Ф3 «Технический регламент о требованиях противопожарной безопасности»

Сан ПиН 2.2.1/2. 1.1. 1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная

* классификация предприятий, сооружений и иных объектов» ( №74 от25 сентября 2007г)
* Сан ПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»
* СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»
* СП 11-111-99 «Разработка, согласование, утверждение, состав документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства».
* Региональные нормативы градостроительного проектирования (Постановление РБ от16 апреля2010г №155 )
* СП 11-112-2000.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению и материалов по ее обоснованию.

Проект планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры и установления параметров развития планировочной структуры.

Проект планировки является основой для разработки проекта межевания территории, служащих основанием для выноса земельного участка в натуре и закрепления его границ на местности и для разработки проектов застройки (при необходимости) элементов планировочной структуры.

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

**ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЬЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

1. **Размещение объектов капитального строительства**

**местного значения.**

Проектируемый участок строительства для льготной категории граждан в структуре Томского района находится восточнее пос. Копылово

Площадка занимает верхнюю террасу над рекой Киргизка, в окружении лесного ландшафта с комфортной фоновой климатической характеристикой, привлекателен для размещения объектов капитального строительства местного значения.

Согласно функциональному зонированию генерального плана Копыловского поселения площадка относится к зоне малоэтажного жилищного строительства с земельными участками, с низкой плотностью застройки и сопутствующими объектами повседневного обслуживания местного уровня.

Проектом планировки для льготной категории граждан размещены следующие капитальные обьекты местного значения:

- индивидуальные жилые дома усадебного типа для проживания, ведения огородничества, садоводства, цветоводства, игры детей и отдыха населения;

-обьекты социального и культурно-бытового повседневного обслуживания;

- обьекты озеленения общего пользования;

- системытранспортного обслуживания;

- локальные системы инженерно-технического обеспечения,

- системы благоустройства и инженерной подготовки.

1. **Характеристика архитектурно- планировочной**

**структуры.**

**Современное состояние**.

Проектируемый участок свободный от застройки, частично покрыт смешанным лесом, расположен в восточной части населённого пункта с. Копылово. Границами территории формируемого участка являются: с Запада – дачная застройка, с Юга – санитарно-защитная зона от “[Свинокомплекс «Томский»](http://www.sibagrogroup.ru/production/factories/?ID=801" \t "_blank) -1000м. и cиликатного завода -300м. , с запада – санитарно-защитная зона от лмпового завода (планируемое строительство) – 300м. , с севера участок ограничен рекой Киргизка.

Площадь проектируемой территории, составляет около 157,8 га. Площадь первой очереди строительства составляет 37,6 га.

На участке расположен технический водовод В1. для нужд силикатного завода, по направлению с Северо-запада на Юго-восток.

Рельеф участка с плавным понижением к реке Киргизка с Юго-востока на Северо-запад, в абсолютных отметках составляет: от 140,0 до 109,81 на 1,18км.

**Элементы планировочной структуры жилой зоны.**

Проектируемая территория разделена с селом Копылово пятном дачной застройкой, имеет транспортные связи.

Застройка имеет линейный тип планировочной структуры. Основной композиционной осью плана поселка, является линия поселкового транспорта проходящая вдоль всей территории поселка. В поперечном направлении застройки, территория разделена главными и основными улицами на жилые кварталы в красных линиях, состоящие из более мелких структурных элементов.

Основными градостроительными узлами является система культурно-бытового обслуживания, нанизанная на транспортно-планировочный каркас, где предполагается строительство капитальной полноценной застройки повышенной комфортности в целях более эффективного использования градостроительно - ценной территории.

**Красные линии** - границы, отделяющие территории квартала от территорий общего пользования (улиц, проездов, площадей, озеленения общего пользования).

**Линии застройки** – условные линии застройки с отступом застройки от красных линий или от границ земельных участков.

**Территория жилой застройки**. В основу планировки положена компактная традиционная рядовая усадебная застройка вдоль главных и жилых улиц. Границы земельных участков совпадают с красными линиями структурных элементов планировки.

Освоение жилой застройки вести кварталами в красных линиях.

**Территория общественной застройки.** Общественная территория для льготной категории граждан предусмотрена с минимально-допустимым набором социальной инфраструктуры и размещена в градостроительных узлах согласно радиусам пешеходной доступности. Освоение общественной застройки вести небольшими комплексами с привлечением инвесторов.

**Территория озеленения общего пользования.** На базе ландшафтных участков со смешанным лесом (сосна, береза) организованы общественные территории (скверы и бульвары), завязанные в единое социально-пешеходное пространство.

В целях сохранения природного комплекса, на неудобных для застройки территориях (участки леса) дополнительно оставлены ландшафтные участки лесопарка.

**Территория улично-дорожной сети.**  Основные (главные) улицы в жилой застройке проложены с учетом транспортной схемы, районов социального притяжения, с максимальным сохранением рельефа. В пределах общественного центра и под центров организованы общественные площади с автостоянками.

**Территории инженерной инфраструктуры.**

Проектируемая территория инженерной инфраструктуры представлена проектируемыми локальными водозаборными сооружениями с зоной санитарной охраны, локальными очистными сооружениями и автономными котельными для общественной территории, трансформаторными подстанциями комплектного типа с охраной зоной.

**Территории коммунально-производственные.**

Как вариант, на разрушенных строениях бывшей производственной площадки возможно развитие малых (индивидуальных)коммунально-производственных предприятий, не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

**Жилая территория в условных границах** составляет порядка

**157,8**  **га.**

**Расчетная площадь жилой территории** составляет **55,6 га.**  без учета площади не пригодной для застройки (ландшафтные участки с лесом, крутой рельеф, магистральные городские улицы), а также объектов вне квартального обслуживания с сан. зоной).

**Количество участков** -**321** **шт.**

В том числе:

Усадебная застройка -297шт.

Блокированная застройка -24шт.

**Количество участков первой очереди строительства -104 шт.**

**Расчетное население составляет** порядка  **963 чел.**

**Плотность населения составляет** порядка  **17 чел/га.**

**Баланс территории**  приведен в разделе **8.0 Основные ТЭП**.

**Санитарная очистка, площадки для сбора мусора.** Площадки для мусорозборников размещены из расчета 1 контейнер на 15 домов, расстояние от которых до границ земельных участков жилых домов не менее 50м и не более 100м. Всего стандартных металлических контейнеров с крышкой емкостью 1м3 порядка **21** **шт.** Из расчета 3-4 контейнера на площадке, всего предусмотрено порядка **5 площадок**.

1. **Характеристика жилой застройки.**

**Жилая застройка** представлена отдельно-стоящими одноквартирными индивидуальными жилыми домами не более **3** этажей с приусадебными участками порядка **15 соток** (размер участка - **30м х 50м и 20х40м**).

Новое жилищное строительство предусматривается на праве личной собственности при непосредственном участии населения или за их счет.

Жилые дома устанавливаются по **линии застройки** с нормируемым отступом от красной линии улиц.

Противопожарные расстояния между жилыми домами соответствуют требованиям Федерального закона от 22.06.2008 №123-Ф3«Технический регламент о требованиях противопожарной безопасности»

**Основные параметры.**

1. Застройка индивидуальными одноквартирными 1 эт домами в деревянном и капитальном исполнении общей площ. не менее 50 м2.

2. Застройка индивидуальными одноквартирными 1-3эт жилыми домами в капитальном исполнении , возможно с мансардой, подвалом, встроенно-пристроенным гаражом и автостоянкой общей площ. 150-480м2.

3. Жилые дома устанавливаются по линии застройки с отступом от красной линии главных улиц на 6м, жилых улиц на 5 м

4. На приусадебных участках возможно размещение дворовых и хозяйственных сооружений, гаражей, теплиц, оранжерей, площадок отдыха, инженерных локальных сооружений.

5. Для сохранения лесного ландшафта на приусадебных участках оставлять группы крупномерных сосен и берез.

**МАФ беседка отдыха.**

На территории общественной застройки дополнительно предусмотрены: озеленение, площадки для отдыха, дорожки, площадки детские и спортивные, МАФ, общие автостоянки.

**Основные параметры.**

1. Отдельно стоящие 1-2этажными здания и комплексы в капитальном исполнении.
2. Встроенные или пристроенные в жилые дома учреждения для индивидуальной деятельности за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.
3. Выездные (передвижные) услуги при дополнительной организации центра административного управления.
4. Расстояние от ДОУ и школы до красной линии - не менее10-25м;

5. Для сохранения лесного ландшафта максимально оставлять группы сосен в пределах застройки общественной территории.

6. Доступность объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения определяется заданием на проектирование.

1. **Характеристика развития систем озеленения**

**общего пользования.**

**Озеленение общего пользования.** На базе лесопарка с сосновым лесом в направлениях основных путей движения пешеходов организованы общественные территории (общественный парк, скверы и бульвары), завязанные в единое социально-пешеходное пространство.

Парк, бульвары и скверы благоустраиваются прогулочными аллеями, пешеходными тропинками, площадками для кратковременного отдыха граждан, детскими, спортивными площадками, МАФ, цветниками.

**Основные параметры.**

1. Парк площадью не менее 1,35га. На территории парка допускается возведения здания для обслуживания высотой не более 6м.
2. Скверы площадью не менее 0.5га.
3. Ширина пешеходного бульвара с одной стороны жилой улицы - не менее 10м.
4. Ширина пешеходного бульвара с аллеей шириной 3м - не менее 18-25м.
5. В пределах скверов территория зеленых насаждений - 80%, дорожки, площадки, МАФ- 20%. Застройка запрещена.
6. Ширина пешеходной дорожки должна быть кратной 0,75м.
7. Ширина велосипедной дорожки -1.5м.
8. Тротуары и велосипедные дорожки приподняты на 0,15м над уровнем проездов.
9. **Характеристика развития систем транспортного обслуживания и улично-дорожной сети.**

**Категории улиц в красных линиях:**

- основные (главные) улицы местного значения общественного транспорта с местными проездами - шириной 30м;

- основные (главные) улицы местного значения для пропуска общественного транспорта в жилой застройке шириной - 20м;

- улицы местного значения в жилой застройке шириной - 20 м, ;

- проезды второстепенные для подъезда транспорта к общественным зданиям -7м;

**Основные параметры.**

1. Ширина проезда улиц для пропуска общественного транспорта в жилой застройке – 3,5м (2 полосы движения).
2. Ширина проезда улиц в жилой застройке – 3,0м ( 2 полосы движения).
3. Ширина основных проездов – 2,75м ( 2 полосы движения).
4. Ширина второстепенных проездов - 3.5м (1 полоса движения).
5. Ширина тротуара магистральной улицы - 3.0м, районной улицы-2,25м, улиц в жилой застройке -1,5м.
6. Ширина тротуара второстепенных проездов -1,5м.
7. Тротуары и велосипедные дорожки приподняты на 15см над уровнем проездов.

**Внешний транспорт**. Транспортное обслуживание участка индивидуальной застройки предусмотрено общественным пассажирским транспортом (маршрутное такси) с подключением к общественной транспортной сети. На остановках предусмотрены пункты остановок транспорта, оборудованные крытыми павильонами.

**Открытые стоянки для временного хранения для учреждений и предприятий обслуживания.**

Автостоянки предусмотрены в общественном центре перед объектами обслуживания.

**Основные параметры.**

1.На территории с малоэтажной застройкой расстояние от автостоянки до 10м/мест от территории дошкольного образовательного учреждения - не менее 25м.

2. На территории с малоэтажной застройкой запрещается строительство стоянок для грузового транспорта, грузоподъемностью более 1,5 тонн.

1. **Характеристика развития систем инженерно-**

**технического обеспечения и благоустройства.**

**Обьекты водоснабжения.**

Первоочередное строительство – проектируемые локальные водозаборные сооружения с зоной санитарной охраны, с размещением на трех площадках. Учтены гидрологические изыскания локального водозабора для п. Копылово это 4 скважины.

С вводом централизованного водопровода для поселка, предусмотрено централизованное водоснабжение, с устройством кольцевой сети объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.

**Обьекты канализации.**

Дома будут оснащены автономными системами очистки стоков на основе септиков с анаэробным и аэробным способами обеззараживанием и почвенной доочистки, а также устройство локальных очистных сооружений для общественных зданий.

**Объекты теплоснабжения.**

Первоочередное строительство - вновь возводимые здания обеспечиваются теплом от автономных источников тепла(газовых котлов).

**Объекты электроснабжения.**

От проектируемых потребительских подстанций комплектного типа марки КТПН.

Трансформаторные подстанции с зоной охраны по 10м размещены рассредоточено, от которых по жилым улицам прокладываются сети электроснабжения 0,4кв до проектируемых объектов обслуживания и жилых домов.

**Обьекты связи. Телефонизация.**

В здании административного самоуправления предусмотрена установка телефонной станции, с прокладкой оптико-волоконного кабеля от существующей АТС пос. Копылово.

В настоящее время, в связи с большим развитием сотовых систем связи, основными операторами в городе Томск являются компании: «Мегафон», «МТС», и «Билайн», которые практически полностью покрывают весь проектируемый микрорайон, являясь значительными конкурентами стационарных телефонных сетей.

**Радиофикация.**

Централизованное оповещение населения проектируемого квартала по ГО и ЧС предусматривается по существующим каналам местного и центрального телевидения, а также подвижными средствами оповещения.

**Телевидение.**

Для телевизионного приема программ центрального и местного телевидения предусмотрены индивидуальные и спутниковые антенны, устанавливаемые на крышах зданий.

**Инженерная подготовка и вертикальная планировка.**

Вертикальной планировкой обеспечение естественного стока поверхностных вод с максимальным сохранением естественного рельефа и на ландшафтных участках сохранение почвенного покрова и насаждений.

Организацией поверхностного стока предусмотрено устройство открытой водосточной сети по лоткам улиц и проездов, площадей за пределы квартала. Водоотвод с склоновой прилегающей территории производится по нагорным канавам со сбросом на проезжие части улиц и проездов.

Обустройством оврагов в жилой застройке предусмотрены следующие мероприятия:

- частичная засыпка оврагов;

- одерновка оврагов кустарником с развитой корневой системой;

**Основные параметры.**

1. Соблюдать санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны и охранные зоны.

**7.0 Характеристика мероприятий по обеспечению**

**пожарной безопасности.**

Согласно ФЗ от22 июля2008г.№123-Ф3 «Технический регламент о требовании пожарной безопасности» Раздел 2 Глава15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» проектом планировки индивидуальной малоэтажной застройки для льготной категории населения определены следующие системы обеспечения пожарной безопасности :

1. Проектом планировки размещение пожаровзрывоопасных объектов на территории кварталов не планируется.

2. Улично – дорожная сеть с обеспечением проездов, подъездов, проходов к зданиям и сооружениям , в том числе ширина проездов для пожарной техники должна составлять не менее 6.0м. В общую ширину противопожарного проезда, допускается включать тротуар, примыкающий к проезду. Для малоэтажной индивидуальной застройки (до 3 этажей включительно ) обеспечены подъезды пожарной техники по улицам и проездам на расстоянии не более 50м. Ширина проезжей части жилых улиц - не менее 7,0 м, проездов не менее -3,5м.

3.Проектом планировки предусмотрено противопожарное

водоснабжение. Источником являются наружные централизованные сети водоснабжения с пожарными гидрантами.

4. К реке Киргизка предусмотрен организованный подъезд шириной 6,0м с разворотной площадкой 15х15м для забора воды пожарными машинами.

5.Обеспечение противопожарных расстояний от границ застройки с индивидуальной застройкой до участков леса не менее15м.

6.На склонах в месте естественных водотоков предусмотрены перехватывающие нагорные канавы.

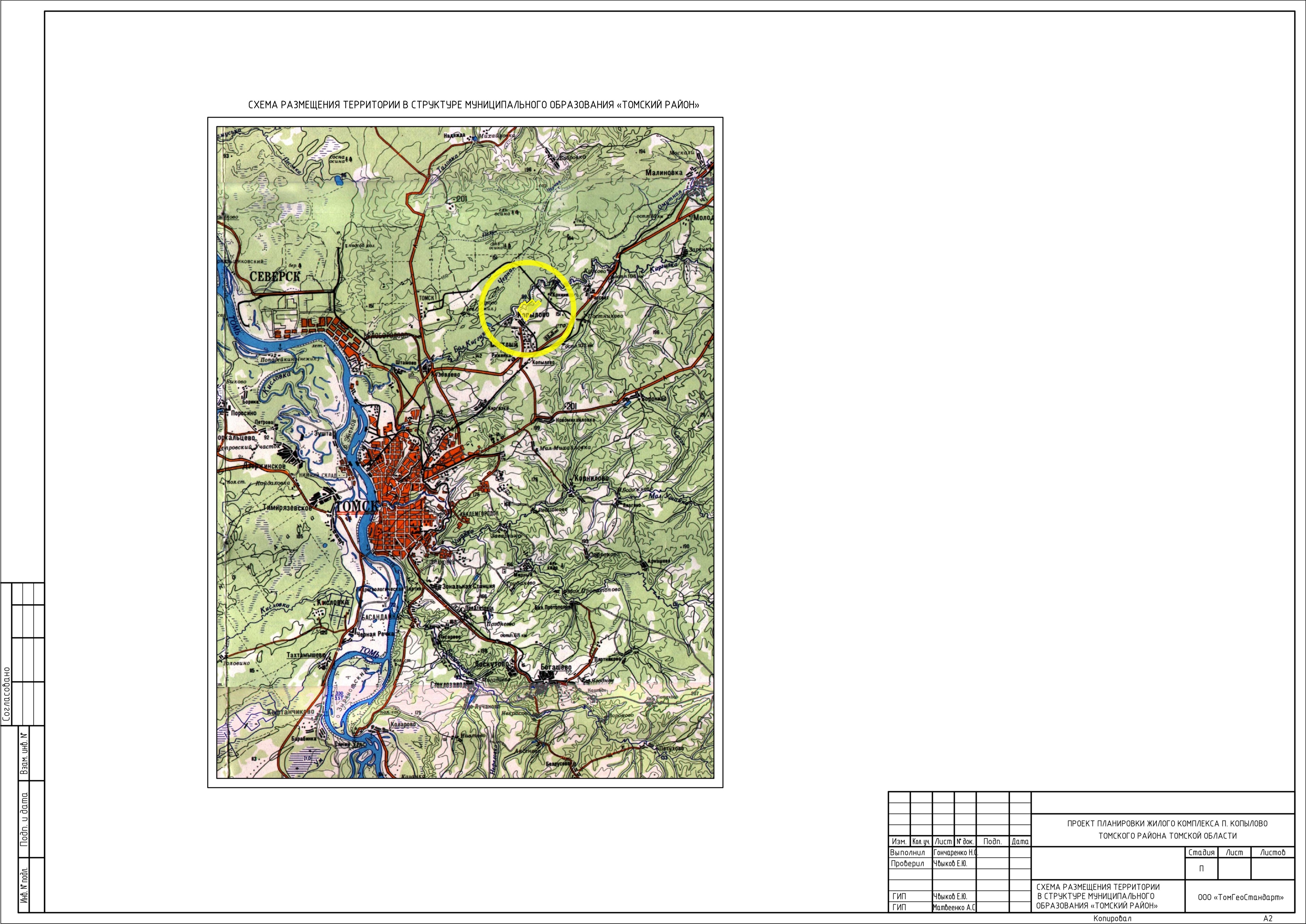
8. Обеспечение противопожарных расстояний между планируемыми зданиями, сооружениями, строениями в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности, в том числе противопожарные расстояния от хозяйственных построек ( сараев, гаражей , бань) до жилых домов согласно таблице11 технического регламента.

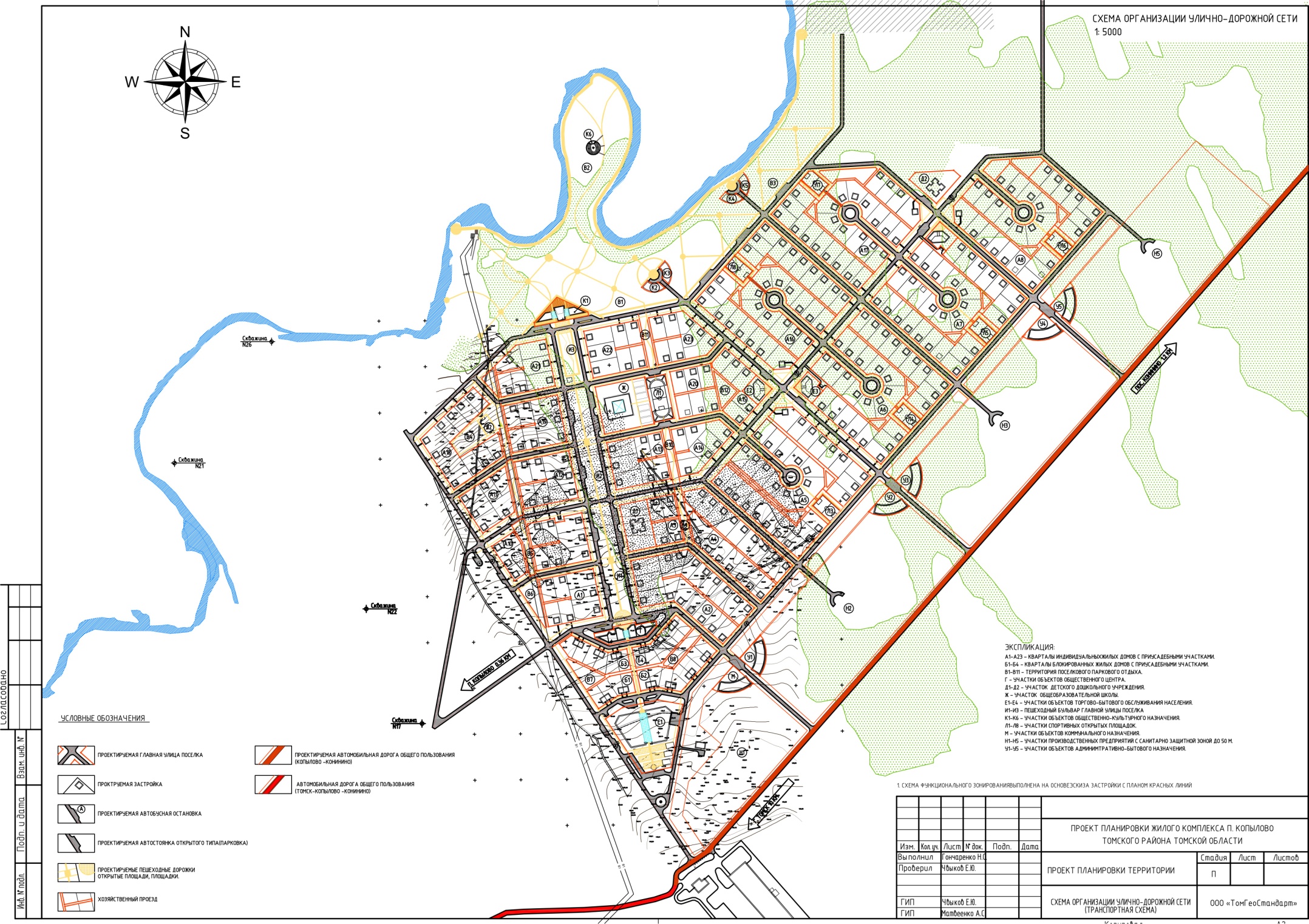
9. Обеспечение соблюдения противопожарных расстояний от гаражей и открытых стоянок автотранспорта. Для малоэтажной усадебной застройки гаражи и автостоянки размещены на приусадебных участках. Противопожарное расстояние открытых автостоянок для временного хранения при числе до 50м/мест до учреждений и предприятий обслуживания -12м, до границ земельных участков школ и ДОУ -5м.

7. В целях ликвидации пожаров в имеется подразделение пожарной охраны (пожарное депо). Дислокация пожарного депо обеспечивает 5 минутное прибытие на место пожара первого подразделения.

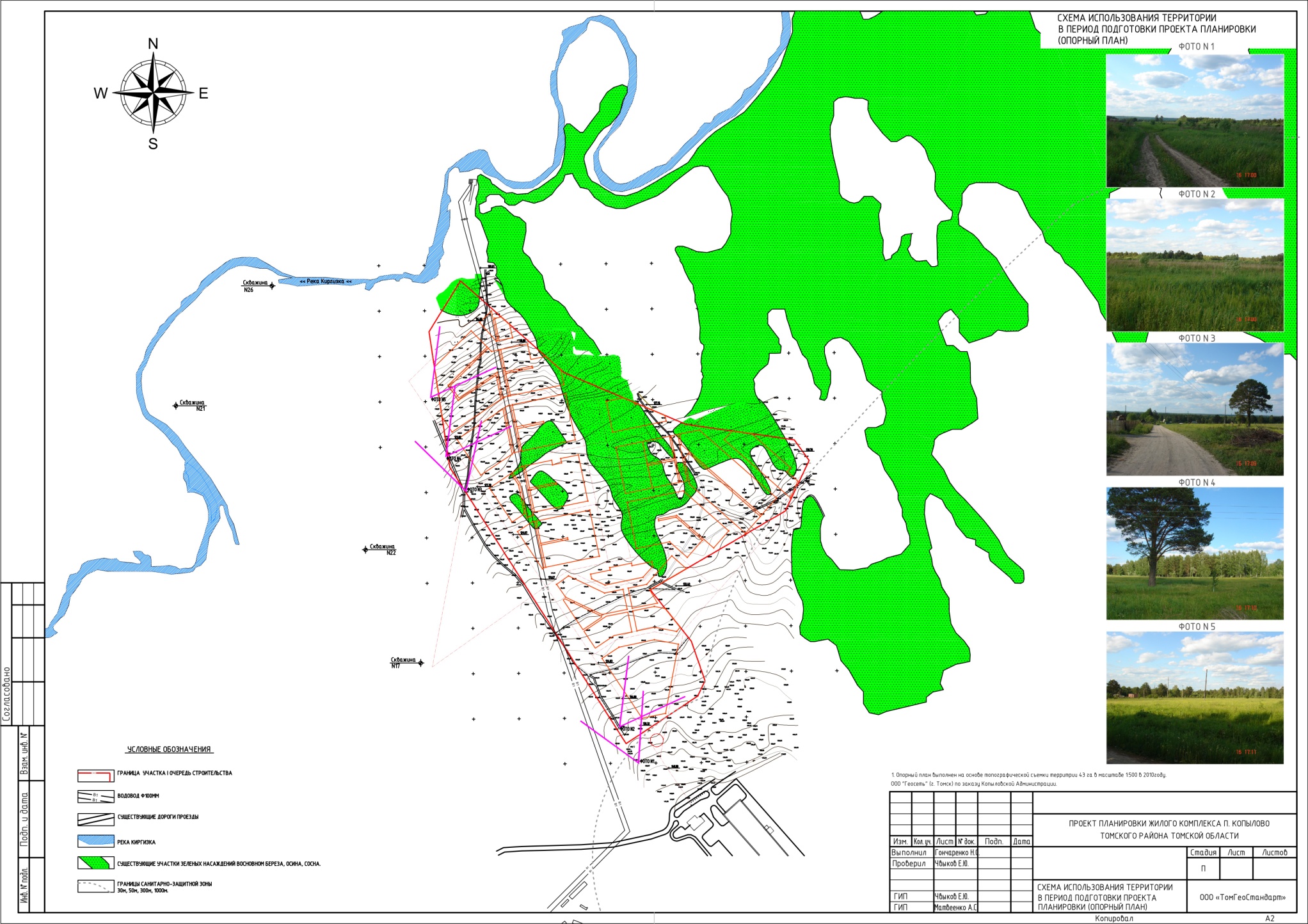
**8.0 Основные ТЭП.**

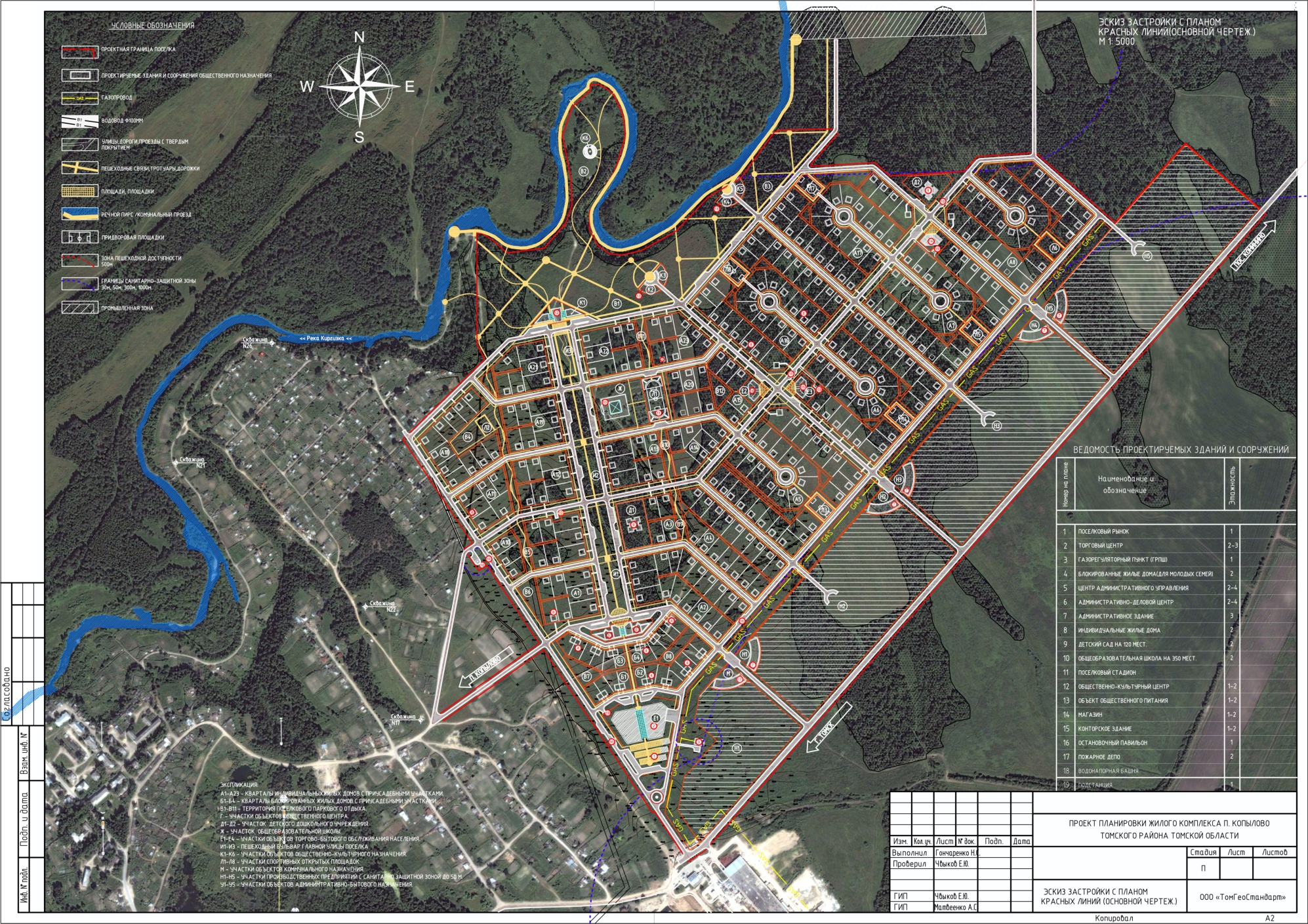
|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Показатели** | **Ед.**  **измер.** | **Площадь** | **%** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **1.** | **Баланс территории** |  |  |  |
|  | Территория проектных границ. | га | **157.8** | **100** |
| -индивидуальная усадебная 1-3 эт застройка | га | **55.6** | **35.23** |
| Территория общественного центра | га | **1,06** | **8.67** |
| Территория детского  дошкольного учреждения | га | **15,09** | **11,3** |
| Территория школы | га | **1,06** | **8.67** |
| Территория объектов  торгово-бытового обслуживания | га | **1.14** | **0.72** |
| Территория общественного парка | га | **2.42** | **1.53** |
| Территория коммунальных объектов |  | **1.35** | **0.85** |
| Территории поселкового стадиона и спорт площадок | га | **1.5** | **0.95** |
| Территория для прокладки коммуникаций | га | **5.42** | **3.43** |
| Участки объектов административно- бытового назначения. | га | **1,42** | **0.90** |
| Участки производственных предприятий с санитарно защитной зоной до 50 м. | га | **34.45** | **21.83** |
| Территория улиц и проездов (в красных линиях). | га | **37.6** | **23.8** |
| Количество участков  усадебной застройки | Шт. | **297** | **-** |
| Количество участков  блокированной застройки | Шт. | **24** | - |
| **2.** | **Численность населения** | чел |  | **963** |
|  | Плотность населения | чел/га |  | **17,0** |
| **3.** | **Количество участков** |  |  | **321** |
|  | Детские дошкольные учреждения | Мест | 2шт. по 90 | **-** |
|  | Общеобразовательные школы | Мест | 180 | **-** |



****

****

****

****