



## Проект планировки территории

Томская область, Парабельский район,  
п. Парабель, жилой район «Подсолнухи»

Этап 3 «Положения о размещении объектов капитального  
строительства и характеристиках планируемого развития  
территории»  
Том 2

Проект планировки территории  
(утверждаемая часть)

Заказчик: Администрация Парабельского района

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Генеральный директор

И.Ю. Степин

Главный архитектор проекта

Е.К. Степина

Главный инженер проекта

Л.Н. Цеона

## Состав проекта

№№ п/п	Наименование	№ тома	Примечание
1	Этап 1: Анализ исходных данных (исходно-разрешительная документация) и подготовка опорного плана		
2	Этап 2: Подготовка материалов по обоснованию проекта	1	Пояснительная записка Графические материалы
3	Этап 3: Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории (утверждаемая часть)	2	Пояснительная записка Графические материалы
4	Проект межевания	4	Графические материалы

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

**010115-003-ГП**

Лист

2

## ГАРАНТИЙНАЯ ЗАПИСЬ

Проект планировки территории «Малоэтажная застройка с объектами общественного назначения «Малаховское озеро» в городском поселении Малаховка Люберецкого муниципального района Московской области выполнен в соответствии с государственными нормами, правилами, стандартами и требованиями, выданными органами государственного надзора и заинтересованными организациями и обеспечивает безопасную эксплуатацию зданий, в том числе взрыво- и пожарную безопасность, при соблюдении предусмотренных в проекте решений.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	<b>010115-003-ГП</b>			3

**Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристиках  
планируемого развития территории  
(утверждаемая часть)**

**Содержание тома**

	Стр.
<b>Пояснительная записка</b>	
Введение	5
1 Положения о характеристиках планируемого развития территории	6
2 Положения о размещении объектов капитального строительства	9
3 Укрупненные технико-экономические показатели	9
<b>Графические материалы</b>	
1 Чертеж проекта планировки территории(основной чертеж) М 1:2000	

## Введение

Проект планировки разрабатывается ООО «Градостроительное проектирование» согласно муниципальному контракту №5 от 30.01.2015.

Топографическая подоснова для выполнения проекта планировки подготовлена ООО «Градостроительное проектирование» в масштабе 1:1000 в 2015 г. и предоставлена в электронном виде.

При разработке проекта планировки учтены следующие документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в редакции от 27.12.2009);
- Схема территориального планирования муниципального образования «Парабельский район»;
- Генеральный план муниципального образования «Парабельского сельское поселение» (утвержден решением Совета от 04.02.2013 № 3);
- СП42.13330.2011«Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					<b>010115-003-ГП</b>	Лист
			Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док		Дата

## 1. Положения о характеристиках планируемого развития территории

Участок площадью 22,6988 га расположен на северной окраине п. Парабель Парабельского района Томской области.

Участок граничит: с востока с жилой застройкой ул. Колхозная; с севера с участками школы и детского сада; с запада граничит с полем, далее река Вяловка; с юга с огородами и вертолетной площадкой.

### Планировочные ограничения:

1. Границы участка строительства, определенные кадастровым планом;
2. Сельско-хозяйственное предприятие севернее микрорайона «Подсолнухи» с санитарно-защитной зоной шириной 100 м.
3. Санитарно-защитная зона от шума вертолетной площадки (100м.).
4. Красные линии проектируемых улиц и дорог.
5. Строящиеся детский сад и проектируемая школа.

### Проектные решения:

План малоэтажной индивидуальной застройки с объектом общественного назначения в сельском поселении Парабель Парабельского муниципального района Томской области, выполнен на основании задания на проектирование с учётом имеющихся и проектируемых планировочных ограничений. На архитектурно-планировочное решение основное влияние оказали: сложившаяся застройка, внешние транспортные связи, рельеф местности, природное окружение села.

Участок расположен в северной части поселка Парабель, с востока участок ограничен жилой застройкой ул. Колхозная; с севера - участками школы и детского сада; с запада граничит с полем, далее река Вяловка; с юга огородами и вертолетной площадкой.

Жилой район имеет три въезда. Один с улицы Колхозной – этот въезд является главным. И два въезда с ул. Профсоюзной.

У главного въезда с улицы Колхозная, расположена гостевая автостоянка на 10 машиномест. Слева от автостоянки находится хозяйственная площадка для хранения

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

						<b>010115-003-ГП</b>	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		6

уборочной техники, там же установлены три контейнера для сбора твердых бытовых отходов. На этой же площадке предполагается трансформаторная подстанция.

От главного въезда на запад ведет бульвар, это главная улица жилого микрорайона. Прямо напротив главного въезда, в уширенной части бульвара, расположено здание торгового назначения с хозяйственной площадкой. На бульваре предусмотрены площадки со скамейками и цветниками, для тихого, созерцательного отдыха.

Между бульваром и участками школы и детского сада, расположены несколько кварталов в виде квадрата, в центре которого находится детская площадка. Детская площадка оборудована качелями, балансирами, горками, песочницей и скамейками. Еще одна детская площадка расположена на северо-западе участка, рядом с ней предусмотрено поле для минифутбола.

Хозяйственные площадки с контейнерами для сбора бытовых отходов расположены также в северо-восточном углу участка около участка детского сада, на западе жилого микрорайона у выезда на улицу Профсоюзную и на юге, рядом с участком № 108.

Участки, согласно заданию на проектирование, имеют площади от 1000 кв.м до 1200 кв.м. Всего на территории жилого района расположено 123 участка под индивидуальное строительство.

Схема вертикальной планировки выполнена по осям проезжих частей дорог в максимальном приближении к отметкам существующего рельефа и обеспечивает:

- отвод поверхностных вод с жилой территории малоэтажной застройки методом вертикальной планировки на рельеф
- удобное и безопасное движение транспорта и пешеходов путём придания проездам и тротуарам допустимых продольных и поперечных уклонов.

Минимальный продольный уклон принят – 4 ‰, максимальный – 20 ‰, что соответствует СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Поперечный уклон тротуаров принят – 10 ‰ в сторону проезжей части.

Учитывая архитектурно- планировочные решения, природные условия и геоморфологическое строение территории, комплекс мероприятий по инженерной подготовке территории включает организацию рельефа и организацию поверхностного стока.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

010115-003-ГП

Лист

7

Схема вертикальной планировки выполнена по осям проезжих частей дорог в максимальном приближении к отметкам существующего рельефа и обеспечивает:

- отвод поверхностных вод с жилой территории малоэтажной застройки методом вертикальной планировки на рельеф и частично по лоткам на очистные сооружения, отвод поверхностных вод с территории административного назначения проектируемой сетью дождевой канализации с отводом стоков на очистные сооружения;
- удобное и безопасное движение транспорта и пешеходов путём придания проездам и тротуарам допустимых продольных и поперечных уклонов.

Минимальный продольный уклон принят – 4 ‰, максимальный – 20 ‰, что соответствует СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Поперечный уклон тротуаров принят – 10 ‰ в сторону проезжей части.

На территории проектируемого строительства не предполагается размещения котельной. Теплоснабжение возможно организовать от индивидуальных котлов

Водоснабжение малоэтажной застройки организуется от проектируемого кольцевого водопровода Ø 100 мм

Сброс хоз-бытовых сточных вод предусматривается в индивидуальные накопительные емкости объемом 5,0м<sup>3</sup>. (Рекомендуем емкости стеклопластиковые Flo Tenk).

Поверхностные стоки отводятся в пониженные места согласно вертикальной планировке.

Газоснабжение поселка предусматривается от существующего газопровода.

Электроснабжение малоэтажной застройки с объектами общественного назначения «Подсолнухи» предусматривается от проектируемой распределительной подстанции РТП.

Генеральным планом на расчетный срок (2025г.) предусматривается развитие основного комплекса электрической связи и телекоммуникаций, включающего в себя:

- телефонную связь общего пользования;
- мобильную (сотовую связь) радиотелефонную связь;
- цифровые коммуникационные информационные сети и системы передачи данных;
- проводное вещание;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

010115-003-ГП

Лист

8



- эфирное радиовещание;
- телевизионное вещание.

## 2. Положения о размещении объектов капитального строительства

На территории проектирования предполагается размещение малоэтажной жилой застройки, здания торгового назначения и площадок коммунального обслуживания.

На отведенном участке предполагается 123 жилых индивидуальных дома и одно здание торгового назначения.

## 3. Укрупнённые технико-экономические показатели

Наименование показателей	Единицы измерения	Количество
Территория, всего	Га	22,7904
Площадь твёрдых покрытий дорог	Кв.м	29956
Площадь покрытий тротуаров и площадок	Кв.м	8881
Участок под торгово-общественное здание	Кв.м	542
Площадь индивидуальных участков	Кв.м	140975
Количество индивидуальных участков	Шт.	123
Площадь озеленения улиц	Кв.м	46530

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

010115-003-ГП

Лист

9