Настоящим проектом предусматривается разработка схемы планировочной организации земельных участков с учетом ландшафта местности

Проект планировки является основополагающим документом для разработки проекта межевания данной территории.

# *Проект организации и застройки территории земельного участка разработан с учетом основных положений следующих документов*

1. Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.01 г. с измен. В редакции Федер.Закона №141-ФЗ от 22.07.08 г.
2. Федеральный закон № 66-ФЗ от 15.04.98 г. «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан».
3. Постановление Госстроя РФ №150 от 29.10.02 г. «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения Градостроительной документации».
4. СП 11-111-99 «Разработка, согласование, утверждение, состав проектно-планировочной документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства»
5. Градостроительный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25.10.01 г. с измен. в редакц. Федер.Законов (№261-ФЗ от 29.12.06 г.)
6. СП 53.13330.2011 «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений»
7. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
8. СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
9. СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги».
10. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 N 87 (ред. от 02.08.2012)

 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".

***При выполнении проекта организации и застройки были использованы:***

- Документы на земельный участок:

* Копия свидетельства о государственной регистрации права собственности (приложение 3);
* Копия кадастрового паспорта земельного участка с кадастровым номером 47:09:0114003:34 (приложение 4);
* Устав ДНП «Токкари-лэнд» /копия/ (приложение 5);
* Протокол № 2 общего собрания членов ДНП «Токкари-лэнд» от 25.10.2013 г. (приложение 6);
* Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе (приложение 7);
* Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (приложение 8);
* Договор № 3 на отпуск питьевой воды (приложение 9);
* Договор электроснабжения №44133 от 01.09.2010 г. (приложение 10);
* Технические условия на присоединение к газораспределительной сети, исх № 1513 от 10.09.2010 г. (приложение 11);
* Топографическая съемка земельного участка, выполненная ООО «ВИЗ Фронт» в 2013 году (приложение 12);
* Архитектурно-планировочное задание на разработку документации «Проекта организации и застройки территории дачного некоммерческого партнерства «Альхов Д.Ю.», площадью 27,55 га, расположенного по адресу: ЛО, Всеволожский район, Колтушское сельское поселение, вблизи д. Токкари», от 21 февраля 2014 г. (приложение 2)

**3. Характеристика земельного участка**

Территорией ДНП является земельный участок, общей площадью 27,55 га, расположенные в границах МО «Колтушское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, вблизи д. Токкари, относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения.

Земельный участок с кадастровым номером 47:09:0114003:34 ограничен:

- с северо-запада – частично землями, находящимися в муниципальной собственности, частично земельными участками с кадастровыми номерами: 47:09:0114003:30; 47:09:0114003:258; 47:09:0114003:18;

 - с северо-востока – частично землями, находящимися в муниципальной собственности, частично земельными участками с кадастровыми номерами 47:09:0114003:54; 47:09:0114003:295;

 - с юга-запада и юга – частично землями, находящимися в муниципальной собственности, частично земельными участками с кадастровыми номерами 47:09:0114003:201; 47:09:0114003:165; 47:09:0114003:232; 47:09:0114003:355;

 - с востока – частично землями, находящимися в муниципальной собственности, частично земельными участками с кадастровыми номерами 47:09:0114003:295; 47:09:0114003:234; 47:09:0114003:42;

 Рельеф территории ярко-выраженный, сложный, с большим перепадом высот от 42,88 м.абс. до 72,00 м.абс.

Объекты культурного наследия на территории отсутствуют.

Климат Всеволожского района континентальный с холодной зимой и теплым летом. По данным СНиП 23-01-99 «Строительная климатология» и СНиП 2.01.07-85\* «Нагрузка и воздействия»:

- среднегодовая температура воздуха равна + 3.1 оС;

- самым холодным месяцем в году является январь со среднемесячной температурой – 10.5оС;

- самым теплым месяцем в году является июль, со средней температурой + 22.5оС;

- продолжительность отопительного периода – 227 суток;

- преобладающие ветры зимой – юго-западные, летом – юго-западные, западные;

- ветровые нагрузки приняты по 11 району и составляют 30 кгс/кв.м., скорость ветра – до 5.5 м/с;

- нормативная снеговая нагрузка по IV району – 240 кгс/кв.м.

Нормативная глубина промерзания грунта – 1.45м.

Грунты относятся к среднепучинистым.

Территория мелиорирована.

Участок расположен вне водоохранных зон.

1. **Архитектурно-планировочное решение.**

Планировочная организация земельного участка выполнена с учетом СП 53.13330.2011 «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений».

На формирование архитектурно-планировочного решения проектируемых участков оказывают влияние следующие факторы:

- сформированные границы земельных участков, стоящих на ГКУ;

- существующие мелиоративные канавы;

- сложившаяся ландшафтная и пространственная структура участка;

- существующие подъездные пути.

Проект выполнен с учётом пожеланий заказчика.

 Особенностью планировочной структуры дачного поселка является «разбросанность» отдельных групп дачных участков. Это связано как со сложной конфигурацией выделенной под застройку территории, так и со сложностями рельефа.

 В связи с этим дорожная сеть создана по кольцевой схеме с выездом на основную улицу (Центральная улица), что позволяет обеспечить связь между всеми частями поселка.

 Основная улица рассчитаны на двухстороннее движение автомобилей и имеют ширину проезжей части 7 м.

 Ширина проездов в каждой группе участков принята 3,5 м.

 Ширина улиц рассчитана с учетом пешеходного движения по тротуарам, а также прокладки полного комплекса инженерных сетей (водопровода, электро-и-газоснабжения). Главный въезд на территорию дачного поселка расположен в юго-восточной части со стороны Колтушского шоссе.

Учитывая разбросанный характер застройки, административно-общественная зона вынесена ближе к центру поселка.

При проектировании «Проекта организации и застройки дачного некоммерческого партнерства «Токкари-лэнд», на территории ДНП так же размещены:

- контейнерные площадки для сбора ТБО, трансформаторная подстанция, административное здание, здание магазина, парковки, как при въездах на территорию ДНП, так и вдоль дорог (улиц), разворотные площадки в тупиковых проездах, детские площадки, противопожарная система, представляющая собой установленные по всей территории ДНП пожарные гидранты, отстоящие друг от друга на расстоянии не более 100 метров, а также сооружение для хранения средств пожаротушения.

Ограждение территории выполняется по всему периметру.

Ширина основной улицы в красных линиях принята не менее 15 м.

Прочие проезды трактуются как внутриквартальные. Ширина проездов в красных линиях принята не менее 9 м.

ДНП решено в виде отдельно стоящих и блокированных жилых домов с приусадебными участками, расположенных вдоль дорог (улиц) и детскими площадками в дачном массиве.

На каждом участке рекомендуется устройство септиков закрытого типа.

Принцип застройки проектируемого участка – усадебный и осуществляется согласно СНиП 30-02-97.

На земельных участках предполагается строительство одноэтажных с мансардой и двухэтажных с мансардой строений с тем условием, чтобы главные фасады выходили на внутриквартальный проезд.

Дома должны быть выполнены из газобетонных блоков с железобетонными межэтажными перекрытиями с последующим утеплением базальтовыми плитами и оштукатуриванием цементными штукатурками с покраской.

Территория каждого застраиваемого дачного участка делится на две зоны. Ближняя к проезду зона является санитарной, предусматривается для размещения септиков закрытого типа с полями рассеивания.

Степень огнестойкости зданий не более – 2

Класс долговечности зданий – 3

На участках предусматриваются дорожно-тропиночная сеть с плиточным мощением или гравийной отсыпкой.

 Предложенная планировка позволяет осуществить удобный проезд ко всем участкам и объектам.

Въезды и выезды с территорий запроектированы со стороны существующей или проектируемой дороги.

1. **Инженерное оборудование участка**

Система инженерно-технических решений рассчитана на полное обеспечение территории водоснабжением, хозяйственной канализацией, газоснабжением и электроснабжением.

Для этих целей предусматривается:

1. ***Водоснабжение.***

Забор хозяйственно-питьевой воды осуществляется централизованно, от поселковой сети водопровода.

Сеть запитывается от проектируемого магистрального водовода D160 мм, идущего через д. Токкари, со стороны юго-восточного въезда с Колтушского шоссе, и в перспективе закольцовывается с врезкой поселковой части водовода D160 мм в магистральный водовод.

 Отдельные группы участков запитываются от поселковой части водовода D160 мм и закольцовываются водоводами D110 мм и D63 мм. Вводы в дачные дома осуществляются водоводами D32 мм.

 Заключен договор на отпуск питьевой воды за номером 3 от 01.07.2010 года на объем поставки воды 3042 м3/месяц между ООО «Строительно-монтажное эксплуатационное управление «Заневка» и ДНП «Токкари-Лэнд».

***- Отопление и горячее водоснабжение*** осуществляется от котельных, расположенных в жилых домах.

2.  ***Канализация.***

Канализация хозяйственно-питьевых стоков осуществляется в локальные очистные сооружения с системой биоочистки типа «АСТРА» или «БИОС», монтируемые на каждый дом по расчету, с выводом очищенных стоков через фильтрующие колодцы.

Поверхностный сток дождевых и талых вод осуществляется по спланированной поверхности в лотки, водоотводные канавы и на рельеф.

3.  ***Электроснабжение.***

Электроснабжение участка предполагается осуществить кабельным вводом 6КВ от проектируемой рабочей подстанции до трансформаторной подстанции БКТПН1\*400-6/0,4. Сеть 0,4КВ и вводы в дачные дома осуществляется подземными линиями 0,4КВ.

Получены технические условия присоединения от ОАО «ЛОЭСК» от 11 марта 2010 года.

4.  ***Газоснабжение.***

Газоснабжение природным газом дачной застройки возможно осуществить от распределительного газопровода высокого (II категории) давления ПЭ 100 ГАЗ SDR 11 160х14,6 с разводкой по группам участков и к домам газопроводами низкого давления ПЭ 80 ГАЗ SDR17,6, ПЭ 80 ГАЗ SDR11. Для снижения давления с высокого(II категории) до низкого предусмотрена установка газорегуляторных пунктов по рабочему проекту газоснабжения. Получены технические условия на присоединение жилых домов к газораспределительной сети от ОАО «Леноблгаз» №1513 от 10.09.2010 года.

Для отопления и горячего водоснабжения в каждом дачном доме предусматривается устройство собственной двухконтурной котельной с работой на природном газе. Мощность котла определяется 1 кВт на 10,0 квадратных метров площади дома.

 В связи с большой площадью территории и разбросанностью отдельных групп индивидуальных участков предлагается устройство нескольких контейнерных площадок для сбора ТБО с размещением в соответствие с п. 5.11 СНиП 30-02-97.

Расчетный годовой объем бытовых отходов согласно ТСН 30-305-2002 составляет 260 м3

 На схеме инженерного оборудования территории вводы электричества, водопровода и выводы канализации в дома показаны условно и должны быть уточнены при посадке индивидуальных жилых домов.

1. **Культурно-бытовое обслуживание и благоустройство территории.**

Благоустройство территории поселка предусматривает:

- озеленение административно-хозяйственных и вспомогательных площадок;

- установка малых архитектурных форм (скамейки, урны, вазоны с цветами) на площадках для отдыха, детских площадках, у зданий администрации и магазина.

1. **Транспорт**

Дорожная сеть на участке дачного строительства увязана с общей транспортной схемой.

Участок имеет въезд-выезд на Колтушское шоссе с северо-востока со сквозным проездом (по ул. Центральной) на д. Токкари.

Второй въезд-выезд осуществляется на Колтушское шоссе с юго-востока и также закольцован с выездом через д. Токкари.

Для организации транспортных потоков на проектируемой территории предусмотрена сеть проездов.

Личные машины собственников земельных участков предполагается хранить на самих земельных участках.

1. **Противопожарные мероприятия**

Расстояние между дачными домами предусмотреть 6 метров в соответствии с требованиями п.6.5 таблица 2 СП 53.13330.2011 (расстояние между домами имеющими материал несущих и ограждающих конструкций строения - камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы). На участке расстояния между зданиями не нормируются.

На территории участка дачного строительства запроектированы 2 въезда-выезда. Проезд по участку обеспечивает возможность подъезда к любому из зданий.

* Для обеспечения пожаротушения вдоль проезжей части предусматривается установка пожарных гидрантов на напорных водоводах D160мм и D110 мм на расстоянии 100 м между ними. Кроме этого для целей пожаротушения в качестве противопожарных водоемов могут быть использованы существующие естественные водоемы (озера).

Схема пожарных гидрантов представлена в приложении 13.

Эвакуационные пути и выходы.

Для рассматриваемых зданий обеспечение безопасности людей в части устройства требуемых эвакуационных путей и выходов должны соответствовать требованиям, регламентированным СниП 21.01-97\*

При устройстве в зданиях каминов и печного отпления предусмотреть выполнение требований раздела 6.6 СниП 41.01-2003 в части устройства разделок и отступок.

Объемно-планировочные и конструктивные решения участка дачной застройки позволяют беспрепятственно эвакуировать людей на безопасную территорию в случае пожара, а так же обеспечивают доступ пожарных подразделений и средств пожаротушения к объекту пожара.

1. **Технико-экономические показатели:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Ед. изм.** | **Количество** |
| Площадь землепользования | кв.м. | **275500** |
| Площадь участков дачной застройки | кв.м. | **159713** |
| Площадь участков в резерве | кв.м. | **55350** |
| Площадь участков общего пользования: | кв.м. | **60437** |

Примечание: общее количество участков – 121

1. **Организация рельефа**

Планировка территории индивидуальных участков в состав проекта не входит и выполняется застройщиком по месту.

Принципы вертикальной планировки проектируемых площадок зависят от существующего рельефа:

- при размещении на участках болот – высота насыпи площадок, проездов и улиц выдерживается от 0,6 до 1,0 м;

- на участках склонов и холмов – решения зависят от грунтовых условий и глубины залегания грунтовых вод и решаются индивидуально для каждого участка.

Исходными данными для разработки раздела проекта служат:

- архитектурно-планировочная часть проекта М 1:2000

- топографическая съемка территории М 1:2000

Проект организации рельефа выполнен на основе вышеперечисленных данных и обследования участка в натуре. Земельные участки предназначены под одно- и двухэтажные садовые дома.

С целью уменьшения объемов земляных работ и максимального сохранения существующего растительного слоя поверхность участка максимально приближена к естественному рельефу, сплошная вертикальная планировка участков не предусматривается.

Предусматривается открытая система отвода дождевых вод.

При этом бессточные котлованы засыпаются до отметок, обеспечивающих водоотвод.

Отвод поверхностных стоков осуществляется по канавам вдоль дорог.

Грунтовые воды стоят близко к поверхности земли.

На территории будущей застройки будут выполнены мелиоративные работы с устройством дренажа неглубокого заложения от поверхности земли, в виде водоотводящих канав.

Для перепуска канав под проезжей частью предусмотрены дорожные железобетонные трубы Ø 0.5м.

Высотное положение дорожной сети решено с учетом существующего рельефа местности и максимальным его сохранением.

Проектом предусмотрено лишь небольшое повышение дорог над существующей поверхностью земли.

Устройство земляного полотна дорог и площадок рекомендуется проводить на насыпном основании, с обязательным уплотнением насыпного слоя.

Баланс земляных масс сводится к полному использованию грунта пригодного для засыпки пониженных замкнутых мест, а так же для устройства газонов вдоль дорог, для подсыпки на пониженных участках местности.

Проектные уклоны приняты – 10%

Отвод поверхностных вод осуществляется по спланированной поверхности в водоотводящие канавы с выпуском их в существующие канавы.

1. **Охрана окружающей среды**

а) Разработка и выполнение водоохранных мероприятий, обеспечивающих защиту грунтовых вод от загрязнения.

 Водоприемником сточных вод – является естественное понижение местности.

Качество сбросных вод с участка определяется и природными и антропогенными факторами. При этом определяющим является – виды, способы внесения и дозы вносимых удобрений (минеральных, органических), а так же способы их хранения, утилизации хозяйственно бытовых отходов и т.д.

Для того чтобы сточные воды не превышали нормативных требований по содержанию загрязняющих веществ, необходимо предусмотреть водоохранные мероприятия, направленные на уменьшение загрязнения сбросных вод и выполнения требований природопользования:

- Нормативы «Правила охраны поверхностных вод»;

- Водоохранные мероприятия.

Поверхностный и дренажный сток с территории по сети ливневых канав сбрасывается по естественному склону рельефа. При прохождении стока через дорогу используются железобетонные трубы диаметром 0,5 метров. Ливневые воды с поверхности проезжей части дорог подвергаются очистке с помощью очистных сооружений и сбрасываются в расположенные на территории ДНП озера. Схема сточных вод представлена в приложении 14.

С целью исключения негативного влияния на возможные водные ресурсы рекомендуется предусмотреть следующие водоохранные мероприятия:

- обустроить канавы (расчистка, укрепление откосов);

- произвести посадки древесно-кустарниковой растительности вдоль канав.

Учитывая, что на дачных участках будет производиться интенсивное выращивание овощей, ягод, фруктов, рекомендуется:

- предельно ограничить применение ядохимикатов;

- использовать минеральные удобрения под запашку;

- органические удобрения (навоз, помет) выдерживать для обеззараживания не менее одного года, после этого применять с заделкой в грунт;

- для обеззараживания осадка выгребных ям требуется его компостирование и через 1-2 года допускается использование его в качестве удобрения;

- устройство специальных водонепроницаемых (бетонированных) емкостей и площадок для компостирования бытовых отходов и хранения навоза, помета, торфокомпост;

- организованное хранение некомпостированных бытовых отходов, с последующей утилизацией на бетонированных площадках;

- организация вывоза строительного и бытового мусора в места согласованные в СЭС;

- соблюдение агротехнических мероприятий (дробное применение удобрений под запашку на 10-15см., использование торфокомпоста);

- согласно ВСН 486-86 при движении воды по канавам со скоростью 0,01 м/с задерживаются частицы взвешенных веществ Ø 0,05 - 0,025 мм., что составляет примерно 80-85% всех взвесей (идет процесс самоочищения).

При выполнении всех перечисленных мероприятий – засорения и др. отрицательных воздействий на водоемы со стороны дачной застройки не будет, в связи с удаленностью.

1. **Заключение**

Использование земельных участков необходимо вести строго по целевому назначению.

Землепользователь обязан:

- не допускать ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей хозяйственной деятельности;

- осуществлять комплекс мероприятий по охране земли;

- вести любое строительство на участке, руководствуясь действующими строительными, градостроительными, пожарными, санитарными и природоохранными нормами;

- предварительные условия подключения к инженерным сетям и транспортным коммуникациям проектировать по техническим условиям соответствующих служб района.

Землепользователь несет административную и уголовную ответственность за нарушение земельного законодательства.

**II.** ПРИЛОЖЕНИЯ

**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**