

8

- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;
- СНиП 11 -04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу;
- СанПиП 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы»;
- СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*;
- НПСО 1-2009.66 Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области;
- СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»;
- Приказ Федеральной службы геодезии и картографии России от 29.06.1999 №86-пр «О введении в действие Инструкции о порядке контроля и приемке геодезических, топографических и картографических работ»;
- Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500, утвержденные ГУГК при Совете Министров СССР 25.11.1986г.
- СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96»;
- ГОСТ 21.301-2014 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к оформлению отчетной документации по инженерным изысканиям», введен в действие приказом Росстандарта от 26.11.2014 № 1831-ст;
- иные нормативные правовые акты, регламентирующие подготовку документации.



Рисунок 2 – Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Арамилского городского округа

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	- Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); - выращивание плодовых, ягодных, овощных, багровых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; - размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений
Блокированная жилая застройка (2.3)	- Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при этом количество смежных домов не более двух и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилая дома блокированной застройки); - размещение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; - размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; - обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

9

1.4 Цель выполнения работ

Целью разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах поселка Светлый Арамилского городского округа Свердловской области является выделение элементов планировочной структуры, установление параметров их размещения и развития, установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства в т.ч. линейных объектов, установление их характеристик и параметров, установление границ застроенных и незастроенных земельных участков, зон действия публичных сервитутов.

2 Существующее использование территории планировочного района

2.1 Расположение и использование проектируемой территории

Территория проектирования расположена в юго-восточной части поселка Светлый Арамилского городского округа Свердловской области и занимает площадь равную 4,5 га.

Поселок Светлый расположен между рекой Исеть и левым притоком реки Бобровка, в 1 километре к северо-востоку от Бобровского пруда, в 7 километрах к северо-востоку от города Арамил.

С северо-восточной стороны проектируемая территория ограничена участками жилой застройки, с запада - садоводческим товариществом "Строитель 2", с юго-запада - СНТ "Магистраль", с юго-восточной стороны лесными массивами.

Проектируемая территория представляет собой незастроенный участок, на котором преобладает древесная растительность, открытых водоёмов и водотоков нет.

Территория проектирования расположена в границах кадастрового квартала 66:33:0401001.

10

2.2 Основные положения документов территориального планирования и градостроительного зонирования

Для оценки формирования земельных участков в соответствии с обозначенными целями необходимо проанализировать утвержденную градостроительную документацию для данной территории.

В соответствии со схемой Генерального плана Арамилского городского округа в границах территории проектирования выделены следующие функциональные зоны: зона размещения древно-кустарниковой растительности, зона размещения усадебной жилой застройки социального типа и зона общего пользования.

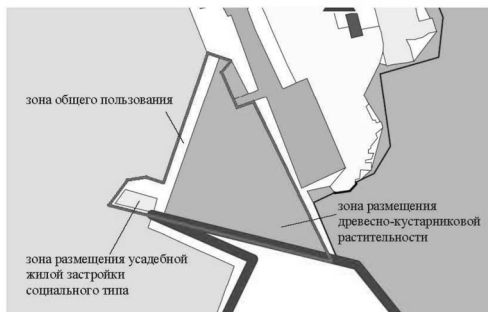


Рисунок 1 – Фрагмент схемы Генерального плана Арамилского городского округа

Согласно существующему градостроительному зонированию территории Арамилского городского округа, на момент подготовки проекта, в границах проектирования установлена территориальная зона Ж-1 «Зона размещения жилой застройки усадебного типа без объектов обслуживания».

12

2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусмотрены.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Наименование и код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельных участков	Наименование вида разрешенного использования объектов капитального строительства
Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)	- объекты приусадебного хозяйства, расположенные на приусадебном участке объектов коттеджной застройки (индивидуальные бани, площадки для мусоросборников, резервуары для хранения воды, емкости для забор воды, колодцы, при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30-50 м выше по потоку грунтовых вод, гаражи для личного автотранспорта, сады, огороды, парники); - содержание сельскохозяйственных животных.
Коммунальное обслуживание (3.1)	- площадки для мусоросборников; - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий и сооружений, при условии соответствия техническим регламентам, строительным, санитарным, экологическим и противопожарным нормам и правилам.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) Минимальная площадь земельных участков:
 - для индивидуальных жилых домов:
 - 300 кв.м (включая площадь застройки) - для вновь формируемых земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной собственности для нового строительства;
 - 300 кв.м (включая площадь застройки) - для образуемых по решению собственников земельных участков, находящихся в частной собственности физических и юридических лиц, в результате кадастровых работ;
 - 300 кв.м (включая площадь застройки) - для вновь формируемых земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной собственности собственникам существующих жилых домов в условиях сложившейся жилой застройки;

13

- 60-100 м (без площади застройки) - при одно-, двух-, трехэтажных домах в застройке блокированного типа на новых периферийных территориях городского округа и в условиях реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки (Приложение Д СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);

блокированных жилых домов с участком – 60 кв.м (без площади застройки).

- 2) Максимальная площадь земельных участков для:
 - индивидуальных жилых домов:
 - 2 000 кв.м – в границах города Арамил, 2500 кв.м. – в границах поселков Арамил и Светлый - для вновь формируемых земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной собственности для нового строительства;
 - 2 000 кв.м - на территории города Арамил, 2500 кв.м. - на территории поселков Арамил и Светлый - для вновь формируемых земельных участков, предоставляемых из земель государственной или муниципальной собственности собственникам существующих жилых домов в условиях сложившейся жилой застройки;
 - блокированных жилых домов с участком – 2 000 кв.м. - в границах города Арамил, 2500 кв.м. – в границах поселков Арамил и Светлый.

3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- до жилых домов – 3 метра;
- до бань, гаражей и других построек – 1 метр;
- до построек для содержания мелкого скота и птицы – 4 метра;
- до блокированных жилых домов – не подлежат установлению настоящими Правилами.

4) Предельное (минимальное и максимальное) количество этажей для:

- 14
- жилых домов – 1-3;
 - хозяйственных построек – 1-1.

5) Предельная (минимальная и максимальная) высота зданий, строений, сооружений (м):

- жилых домов – 4-15;
- хозяйственных построек – 1,8-6.

6) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для:

- индивидуальных жилых домов – 70%;
- блокированных жилых домов – 75%;
- объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения – не подлежат установлению настоящими Правилами.

7) Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы для:

- одиночных и двойных блоков – 15 метров.

8) Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухни и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям – 6 метров.

9) При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж-1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 12 - 18 настоящих Правил.

15

3 Природно-климатические условия

3.1 Климат

Климат района континентальный с резкими суточными и сезонными колебаниями температур воздуха.

Средняя температура января -15,3°С, минимум -46°С. Снежный покров устанавливается в ноябре, сходит в апреле.

Средняя температура июля +17,3°С, максимум +38°С. В этот период выпадает наибольшее количество осадков в виде ливневых дождей, сопровождаемых грозами.

Весна кратковременная, прохладная с неустойчивой погодой и характерным возвратом холодов, сопровождаемых заморозками.

Осень непродолжительная, с пасмурной дождливой погодой и ранними заморозками.

Район относится к зоне умеренного увлажнения. Среднее количество осадков составляет 443 мм в год.

Преобладающее направление ветра в течении года – западное. Среднегодовая скорость ветра 3,8 м/с.

3.2 Рельеф и геология

Район расположен в холмисто-увалистой полосе восточного склона Среднего Урала и представляет собой невысокую приподнятую холмистую, мелкопочечную поверхность, сложную расчлененную речной системой логов и мелких речных долин.

Поверхность района имеет общий уклон с юго-запада на северо-восток. Абсолютные отметки поверхности колеблется от 200 до 250 м.

В инженерно-геологическом отношении территория проектирования пригодна для строительства зданий на естественном основании, которым будут служить суглинистые, щебенчатые и скальные грунты.

16

3.3 Гидрография

Гидрографическая сеть относится к Иртышскому бассейновому округу и представлена наиболее крупной рекой на территории Арамилского городского округа - р. Исеть и ее притоками.

Река Исеть протекает через весь Арамилский округ, пересекая его с северо-запада на юго-восток. Для реки характерны очерченные сглаженные формы долины, постепенно переходящие в коренной берег. Ширина долины до 0,5 км, ширина русла колеблется в пределах от 20 до 30 м, глубина 0,4 -1,2 м.

Естественный режим реки значительно изменен и зарегулирован созданием на ней городского пруда г. Арамил. Абсолютная отметка нормального подпорного уровня Арамилского пруда составляет 212,6 м, уровень мертвого объема 211,0 м.

3.4 Физико-геологические процессы

По имеющимся данным инженерно-геологических изысканий установлено, что для рассматриваемой территории характерны следующие физико-геологические процессы и явления, требующие ряда мероприятий по инженерной подготовке:

- высокое стояние грунтовых вод;
- заболачивание территории в пойме реки Исеть.

3.5 Особо охраняемые территории

На территории городского округа выявлено 5 объектов археологического наследия, являющихся объектами культурного наследия федерального значения. Зоны охраны для указанных объектов не установлены.

В соответствии с Генеральным Арамилского городского округа в границах проектируемой территории, особо охраняемые территории отсутствуют.