

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
Коттеджный посёлок Новая Бима**

Егорьевское СП, Лаишевский муниципальный район РТ

ОБЩИЕ ДАННЫЕ**СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА**

Лист	№ n/n	Наименование	Примечание
1	1	Техническое задание на разработку проекта	
2	2	Общие данные	
	3	Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
3-5	1)	Пояснительная записка	
6	2)	Схема расположения объекта планировочной структуры	
7	3)	Схема использования территории в период подготовки ППТ	
8	4)	Схема границ с особым использованием территорий	
9	5)	Схема организации улично-дорожной сети, размещения парковок, движения транспорта, поперечные профили улиц	
	4.	Основная часть проекта. Проект планировки и проект межевания территории	
10	1)	Чертеж проекта планировки с указанием красных линий, линий обозначающих дороги, улицы, проезды и транспортную инфраструктуру	
11	2)	Чертеж ППТ с указанием красных линий, границ зон планируемого размещения, объектов коммунально-бытового назначения, объектов капитального строительства в М 1:10000	
12	3)	Положение о размещении объекта капитального строительства, характеристиках развития территории, плотности и параметрах застройки, характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения	
13	4)	Чертеж проекта планировки с указанием красных линий с координатами поворотных точек в М 1:10000	
14	5)	Правоустанавливающие документы	

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ТЕРРИТОРИИ

№	Наименование	Площадь	
		Га	%
1	Площадь проектирования в том числе	31,8	100
2	Площадь территории под жилую застройку	23,8	74,8
3	Площадь общественной территории	1,43	4,5
4	Площадь территории инженерных объектов	0,06	0,9
5	Площадь территории коммунальных объектов	0,22	
6	Площадь территории дорог в красных линиях (в т.ч.)	6,3	19,8
7	Площадь территории асфальтового покрытия	2,8	
8	Водоохранные зоны	2,4	7,5

Подосновой при выполнении проектной проработки территории послужила топосъемка, предоставленная Заказчиком. Топосъемка выполнена в августе 2016г. Система координат: МСК-16, система высот: Балтийская

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, взрывобезопасных и др. норм и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

						Заказчик: ООО "А Плюс Девелопмент Казань"			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата				
Руководитель						Коттеджный посёлок Новая Бима, расположенный по адресу: РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Егорьевское СП			Стадия П
Разработ.	Образцова								Лист 2
						Содержание проекта общие данные			Листов
									ООО "Фирма Престиж"

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Проект планировки территории "Коттеджный поселок Новая Бима" Егорьевское СП, Лаишевский муниципальный район РТ, разработан в соответствии с документами:

Градостроительный кодекс РФ

СП 62.13330.2011. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002

Правила безопасности систем газораспределения и газопотребления ПБ 12-529-03

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

Постановление Правительства РФ "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земель, расположенных в границах таких зон" от 24.02.2009г. №160.

Республиканские нормативы градостроительного проектирования.

Генеральный план Егорьевского сельского поселения Лаишевского муниципального района РТ.

СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89.

ОСНОВАНИЕ И ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

Проект планировки "Коттеджный поселок Новая Бима" Егорьевское СП, Лаишевский муниципальный район РТ, (далее ППТ) разработан на основании:

Исходные данные для проектирования:

- Техническое задание на ППТ "Коттеджный поселок Новая Бима" "
- Топографическая съемка масштаба 1:500;
- Материалы Генерального плана Егорьевского СП, Лаишевского муниципального района РТ;
- Выписка из Правил застройки и землепользования;
- Кадастровый план территории на участок ППТ;
- Информация о красных линиях.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА

Основная цель ППТ "Коттеджный поселок Новая Бима" - создание благоприятной среды жизнедеятельности, обеспечение экологической безопасности, устойчивого развития территории, выделение элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, зон расположения инженерных объектов, рекреационных территорий. Выявления границ территорий размещения линейных объектов, на которых могут быть установлены публичные сервитуты, в целях обслуживания и ремонта линейных объектов, а также соблюдения режима использования. Создание современной, комплексной инфраструктуры.

В соответствии со сводом правил СП 42.13330.2011. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89. Зонирование территории жилой застройки осуществляется в увязке с транспортной и инженерной инфраструктурой, обеспечивает эффективное использование территорий в зависимости от допустимой плотности застройки. Жилые зоны предусмотреть в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды для проживания. Это обеспечивается в проекте наличием соответствующей планировочной структуры - территорий общего пользования (улиц и дорог), наличием мест для размещения социальных объектов (детского сада и школы). Расчет и размещение необходимых для функционирования инженерных сетей.

Согласно указонному Своду правил, планировочная структура жилых зон формируется в увязке с зонированием и планировочной структуры поселения, в целом, с учетом градостроительных и природных особенностей территории. При этом предусмотрено взаимоувязанное размещение жилых домов, общественных зданий и сооружений, улично-дорожной сети, озелененных территорий общего пользования, а также других объектов, размещение которых допускается на территории жилых зон по санитарно-гигиеническим нормам.

Проектом подготовлен план красных линий на территорию в границах проектирования.

СТРУКТУРНО-ФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТА

Участок проектирования площадью 31,83 га, находится в северо-западной части Егорьевского СП, Лаишевского муниципального района РТ. Территория проекта планировки относится к строительно-климатической зоне ПВ. Климат района умеренно-континентальный. Средняя годовая температура воздуха составляет +4,3°C. Зима умеренно холодная, продолжительная, средняя температура января -10,8°C, лето теплое - средняя температура июля составляет +19,8°C .

Обременениями земельного участка в границах проектирования являются водоохранные зоны р.Меша и ее притока -ручья. Таким образом , водоохранная зона р. Меша составляет 200 м, ее притоков в границах поселения - 50 м.Ширина прибрежной защитной полосы р. Меша и ее притоков составляет 50 м.

Вдоль береговой линии водного объекта общего пользования устанавливается береговая полоса , предназначенная для общего пользования . Ширина береговой полосы водных объектов составляет 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев протяженностью до 10 км (5 м). В целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту береговая полоса не может быть застроена . Береговая полоса р. Меша составляет 20 м, ее притоков в границах поселения - 5 м.

Проект предлагает планировку участков на расстоянии 30м от береговой линии и, таким образом, на расстоянии 10м от береговой полосы.

Изм.	Кол.лч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						3

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1. ЖИЛЫЕ ТЕРРИТОРИИ

На проектируемой территории предполагается один тип жилой застройки- усадебная. Территория проекта планировки "Бима 31га" включает в себя одну очередь застройки, с общим количеством участков - 267шт., площадью от 6 до 15сот.

2. ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

Транспортные территории

По территории Егорьевского СП Лаишевского района проходит федеральная автомобильная дорога «Казань – Оренбург» III категории, проходящая с северо-запада на юго-восток и являющаяся основной транспортной осью поселения . Автомобильная дорога федерального значения Казань -Оренбург связывает между собой центр Республики Татарстан – город Казань с областным центром Оренбургской области - городом Оренбургом.

Автомобильной дорогой регионального значения является дорога «Казань-Оренбург» - Бима IV категории, проходит по территории поселения в широтном направлении через д. Зимняя Горка в восточном направлении от федеральной трассы до с . Бима.

Заезд автотранспорта на территорию поселка планируется организовать с данной автодороги.

Проектом планировки предусмотрено формирование следующей улично-дорожной сети на территории коттеджного поселка:

- прокладка дорог местного значения на территориях жилой застройки шириной 12м в красных линиях, с выходом на местную автомобильную дорогу .

Дороги запроектированы как улицы местного значения и планируются проезжими. Все улицы, проезды проектом предлагается заасфальтировать.

При въезде на участок проектирования оборудована площадка для сбора ТБО и гостевая автостоянка. Легковой транспорт жителей проектируемой территории планируется размещать на приусадебных участках или стоянках.

Рекреационные территории

Рекреационные ресурсы поселения представлены :

- защитными лесами, которые используются для отдыха местным населением и населением г . Казани (сбор ягод, грибов);
- акваторией реки Мёша, в настоящее время активно используется в летний период для купания ;
- река Брысса;
- оз. Бимское, оз. Бакилда, оз. Рукомойник, пруды;
- родник в с. Бима.

На территории Егорьевского сельского поселения на берегу р . Мёша располагается спортивно-оздоровительный лагерь «Меша», используемый для отдыха и прохождения летней практики студентов Казанского государственного архитектурно -строительного университета.

Примыкание лесных массивов к населенным пунктам поселения позволяет использовать их практически ежедневно для отдыха , а также повышает привлекательность территорий населенных пунктов для размещения дач .

3. ОБОСНОВАНИЕ ОБЪЕМОВ НОВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Объекты образования

Дошкольное образование.

Генеральным планом предусмотрены следующие мероприятия:

В настоящее время в Егорьевском сельском поселении (в д.Каипы) имеется один детский сад общеразвивающего вида «Теремок» проектной мощностью 20 мест. В с.Бима детского сада нет. Для того, чтобы обеспечить детей, проживающих в данном населенном пункте, дошкольным образованием необходимо в генеральном плане Егорьевского сельского поселения предложить мероприятие по осуществлению подвоза детей в детский сад в д.Каипы на личном автотранспорте родителей, либо использовать для этих целей школьные автобусы.

Среднее образование

Дети старшего школьного возраста, проживающие в населенных пунктах Егорьевского сельского поселения , для получения полного среднего образования обучаются в средней школе в с. Сокуры. Подвоз учащихся осуществляется школьным автобусом.

Внешкольное образование.

В настоящее время внешкольное (дополнительное) образование в поселении представлено кружковыми занятиями на базе функционирующей основной общеобразовательной школы и сельского клуба в д. Каипы, а также сельского клуба в с. Бима.

Изм.	Кол.лч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						4

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Учреждения здравоохранения

Медицинское обслуживание населения Лаишевского муниципального района осуществляет МБУЗ «Лаишевская центральная районная больница», поликлиники и стационары которой расположены в г.Лаишево.

В с. Бима расположен фельдшерско-акушерский пункт мощностью 12 посещений в смену. В Бимском фельдшерско-акушерском пункте обслуживаются жители с. Бима и д. Зимняя Горка. Бимский фельдшерско-акушерский пункт находится в здании сельского клуба. Аптечные пункты размещены при фельдшерско-акушерских пунктах.

Учреждения культуры и искусства

Из учреждений культуры в Егорьевском сельском поселении функционируют сельский дом культуры и сельская библиотека в д. Каипы и сельский клуб с библиотекой в с. Бима. Вместимость Каипского сельского дома культуры составляет 200 мест, Бимского сельского клуба – 100 мест.

Спортивные учреждения

Спортивные залы. В Егорьевском сельском поселении имеется спортивный зал площадью 162 кв.м., находящийся в общеобразовательной школе села Каипы.

Обеспеченность для поселения составляет 58,5%.

Плоскостные сооружения. В Егорьевском сельском поселении в с.Каипы имеется спортивное ядро при общеобразовательной школе общей площадью 1400 кв.м., футбольное поле 1400 кв.м. и хоккейная коробка 1200 кв.м, что обеспечивает потребности поселения на 259,4%.

Плавательные бассейны. В настоящее время в Лаишевском муниципальном районе отсутствует плавательный бассейн, соответственно население не обеспечено данными сооружениями.

Предприятия торговли

В настоящее время в Егорьевском сельском поселении функционирует 4 магазина общей торговой площадью 269,2 кв. м. в д. Каипы, с. Бима и д. Зимняя Горка. В остальных населенных пунктах магазины отсутствуют. Обеспеченность населения предприятиями торговли в целом по поселению составляет 113,4%. В мероприятиях генерального плана Егорьевского сельского поселения следует предусматривать организацию передвижных пунктов торговли с обустройством специальных площадок в населенных пунктах, где предприятия торговли отсутствуют.

Кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи

В Егорьевском сельском поселении имеется одно отделение связи и филиал сбербанка, расположенное в д. Каипы, что соответствует нормативным потребностям.

Предприятия жилищно-коммунального хозяйства

Предприятия бытового обслуживания

На сегодняшний день предприятия бытового (ателье, ремонт обуви, парикмахерские) и коммунального (бани, общественные уборные) обслуживания в Егорьевском сельском поселении отсутствуют.

Кладбища

В Егорьевском сельском поселении имеется четыре кладбища, все действующие.

Одно из них в с. Бима православное кладбище площадью 0,5 га, заполненность – 75 %. Свободные территории кладбища составляют 0,125 га.

Полиция

В Егорьевском сельском поселении охрана правопорядка представлена участковым пунктом полиции, расположенном в здании исполнительного комитета в д. Каипы

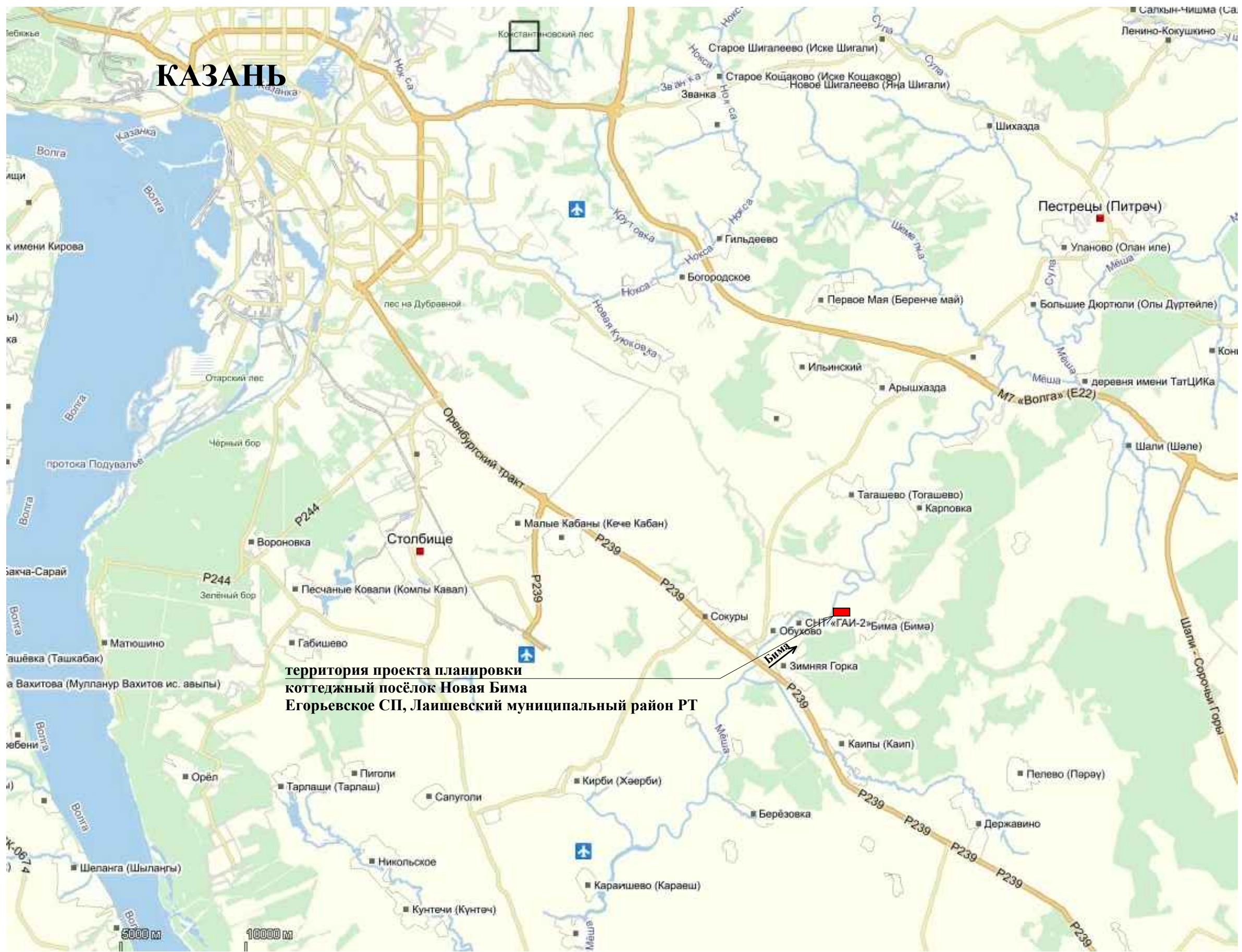
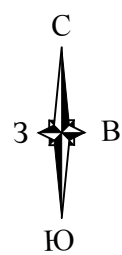
Мероприятия по охране окружающей среды

Генеральным планом Егорьевского СП предусмотрены следующие мероприятия:

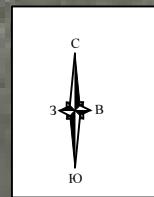
- Создание защитного озеленения вдоль автодорог.
- Создание рекреационных зон и лесо-луговых поясов вокруг населенных пунктов.
- Создание озеленения специального назначения вокруг объектов, являющихся источниками воздействия на окружающую среду.

Изм.	Кол.лч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Лист
						5

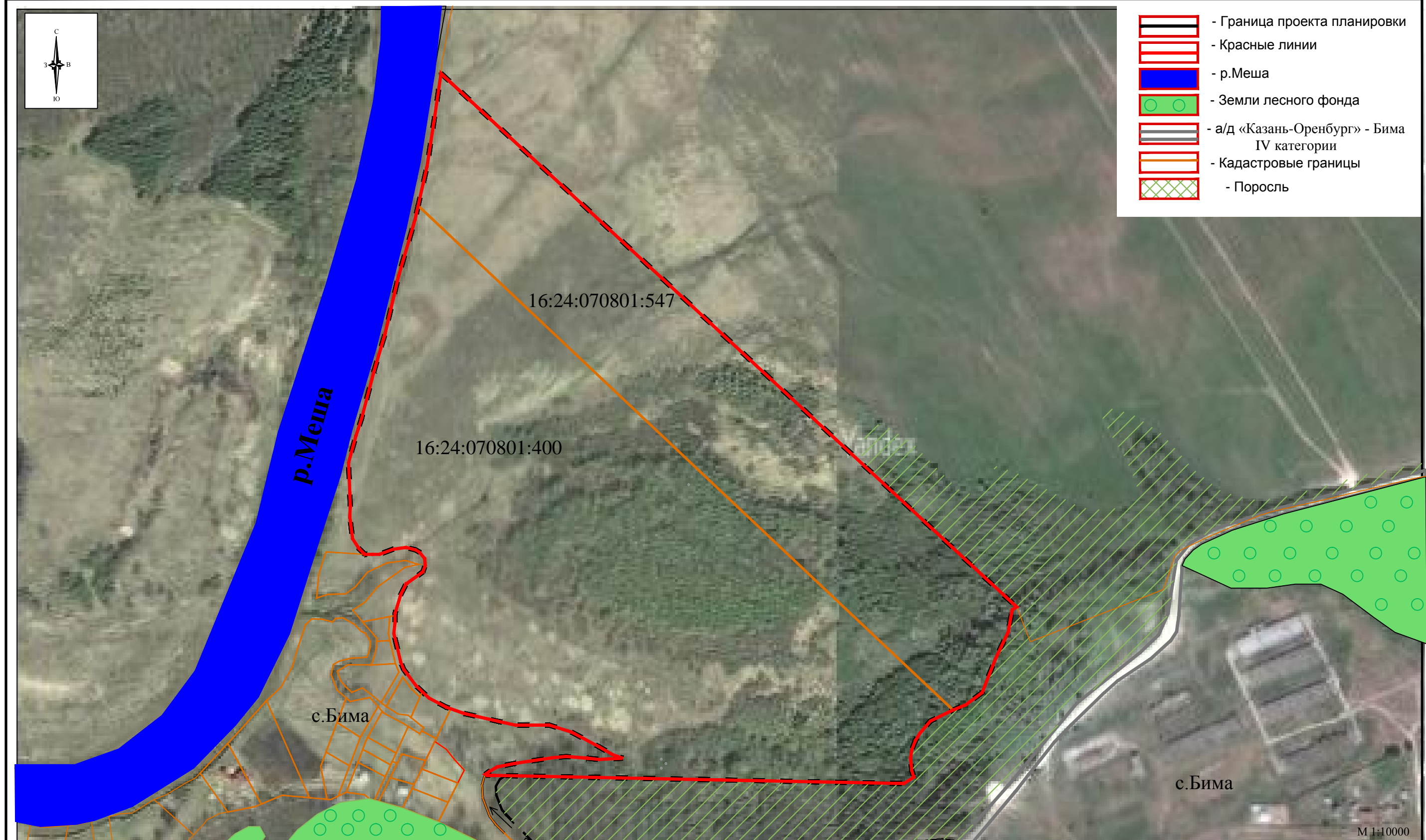
Схема расположения объекта планировочной структуры



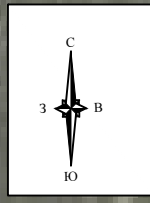
Изм.	Кол.лч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата



-  - Граница проекта планировки
-  - Красные линии
-  - р.Меша
-  - Земли лесного фонда
-  - а/д «Казань-Оренбург» - Бима IV категории
-  - Кадастровые границы
-  - Поросль

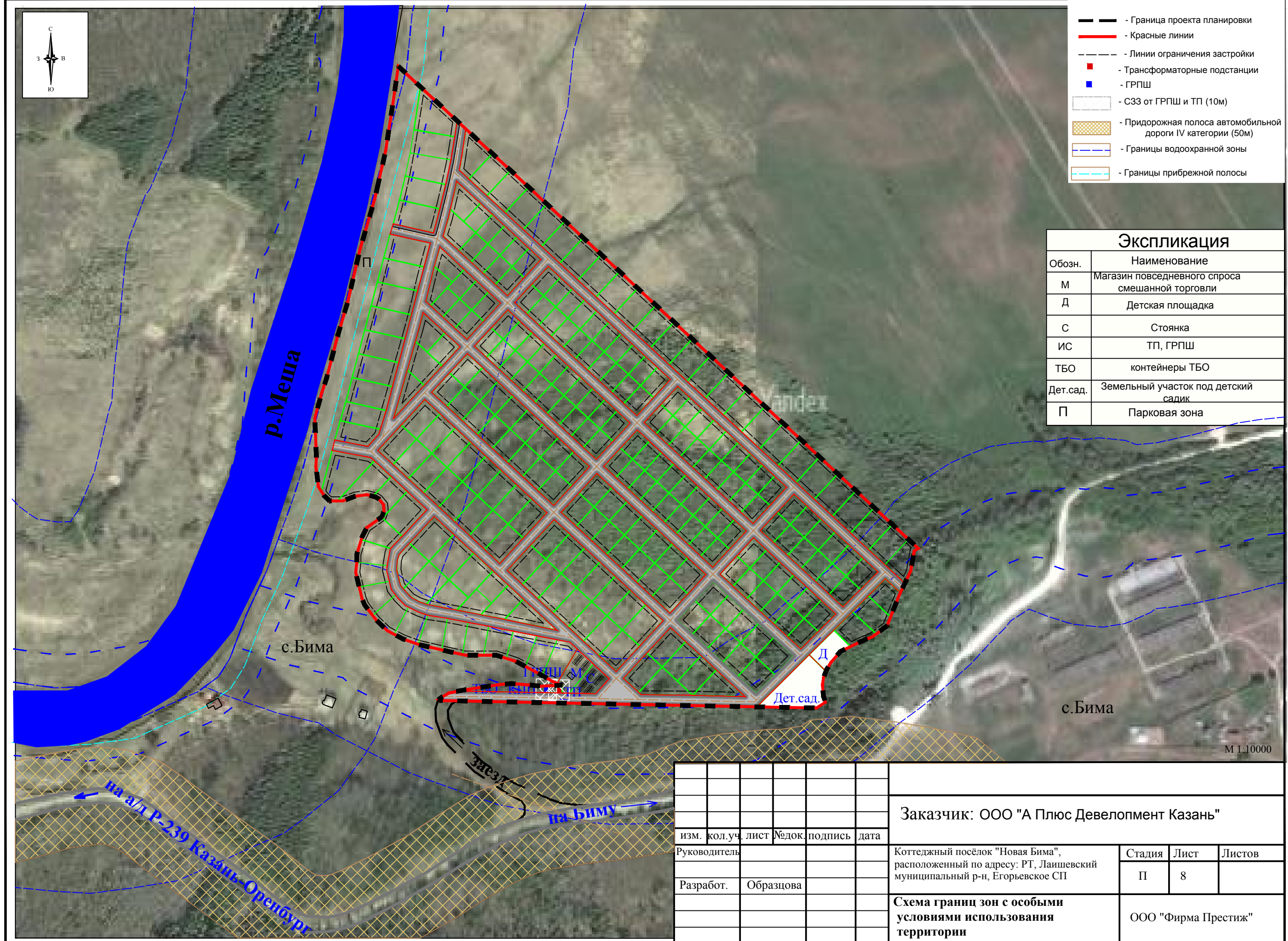


								Заказчик: ООО "А Плюс Девелопмент Казань"			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Коттеджный посёлок "Новая Бима", расположенный по адресу: РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Егорьевское СП			Стадия	Лист	Листов
Руководитель									П	7	
Разработ.	Образцова					Схема существующего использования территории			ООО "Фирма Престиж"		



- Граница проекта планировки
- Красные линии
- Линии ограничения застройки
- - Трансформаторные подстанции
- - ГРПШ
- СЗЗ от ГРПШ и ТП (10м)
- Придорожная полоса автомобильной дороги IV категории (50м)
- Границы водоохранной зоны
- Границы прибрежной полосы

Экспликация	
Обozn.	Наименование
М	Магазин повседневного спроса смешанной торговли
Д	Детская площадка
С	Стоянка
ИС	ТП, ГРПШ
ТБО	контейнеры ТБО
Дет.сад.	Земельный участок под детский садик
П	Парковая зона



						Заказчик: ООО "А Плюс Девелопмент Казань"		
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Коттеджный посёлок "Новая Бима", расположенный по адресу: РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Егорьевское СП		
Руководитель								
Разработ.	Образцова					П	8	
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории		
						ООО "Фирма Престиж"		



Экспликация	
Обозн.	Наименование
М	Магазин повседневного спроса смешанной торговли
Д	Детская площадка
С	Стоянка
ИС	ТП, ГРПШ
ТБО	контейнеры ТБО
Дет.сад	Земельный участок под детский садик

- Граница проекта планировки
- Красные линии
- Улицы в жилой застройке (улица №1)
- Улицы в жилой застройке (улица №2)

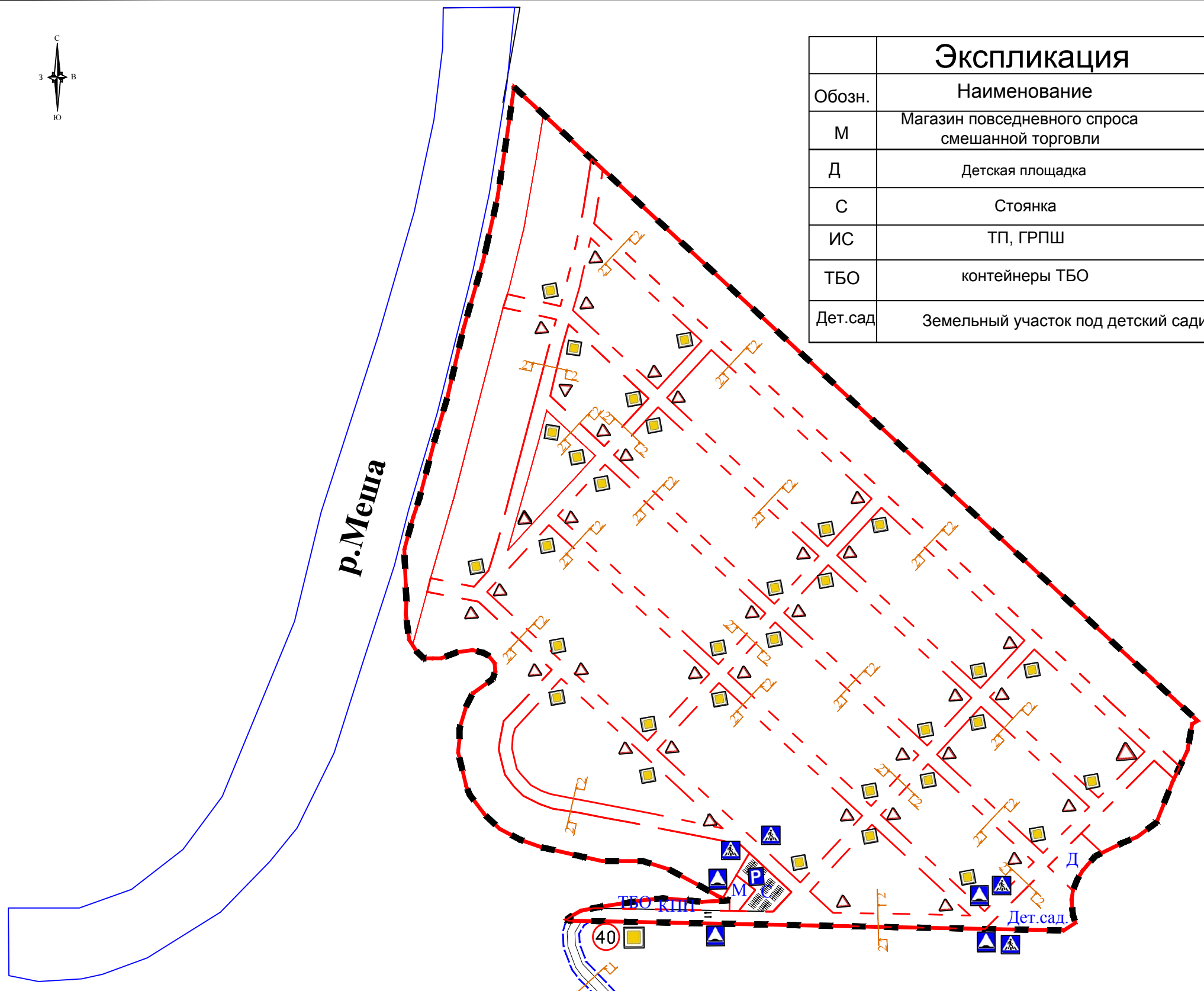
Р.Меша

1-1
Основной проезд
(улица №1)

технический коридор инженерных сетей	6,0	проезжая часть	3,0	3,0	технический коридор инженерных сетей	6,0
9,0		9,0		9,0		
18,0						

2-2
Основной проезд
(улица №2)

технический коридор инженерных сетей	2,5	проезжая часть	2,5	технический коридор инженерных сетей	2,5
5,0		5,0		5,0	
12,0					



М 1:10000

Заказчик: ООО "А Плюс Девелопмент Казань"						Стадия	Лист	Листов
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Коттеджный посёлок "Новая Бима", расположенный по адресу: РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Егорьевское СП	П	9
Руководитель							ООО "Фирма Престиж"	
Разработ.	Образцова					Схема организации улично-дорожной сети, размещения парковок, движения транспорта, поперечные профили улиц		



- Граница проекта планировки
- Красные линии
- Линии ограничения застройки
- Дороги

Экспликация	
Обозн.	Наименование
М	Магазин повседневного спроса смешанной торговли
Д	Детская площадка
С	Стоянка
ИС	ТП, ГРПШ
ТБО	контейнеры ТБО
Дет.сад.	Земельный участок под детский садик
П	Парковая зона

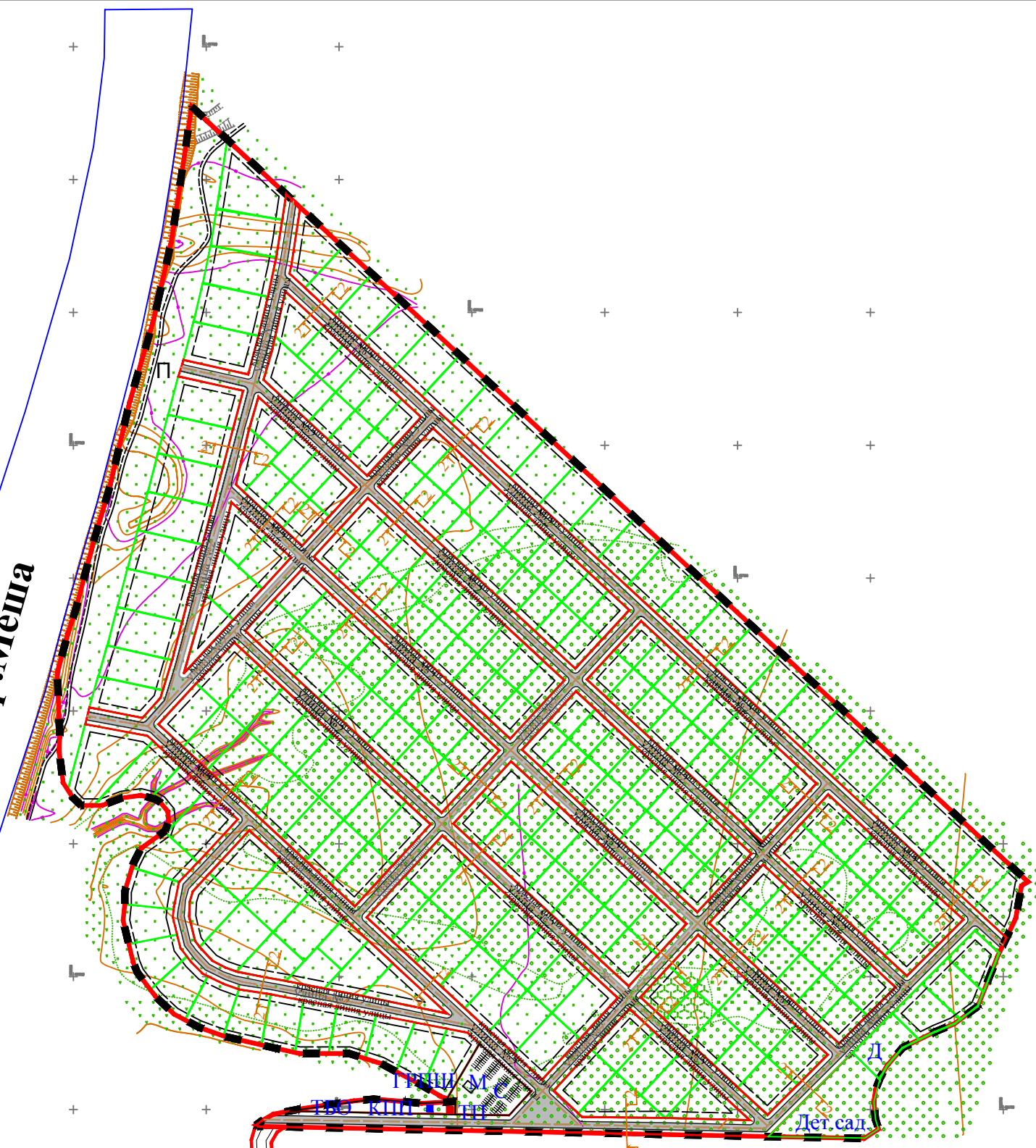
1-1
Основной проезд
(улица №1)

технический коридор инженерных сетей	проезжая часть	технический коридор инженерных сетей
6,0	3,0	6,0
9,0		9,0
18,0		

2-2
Основной проезд
(улица №2)

технический коридор инженерных сетей	проезжая часть	технический коридор инженерных сетей
2,5	2,5	2,5
12,0		

Р.Меша



М 1:10000

Заказчик: ООО "А Плюс Девелопмент Казань"					
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата
Руководитель					
Разработ.	Образцова				
Коттеджный посёлок "Новая Бима", расположенный по адресу: РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Егорьевское СП					
				Стадия	Лист
				П	10
				Листов	
				ООО "Фирма Престиж"	
Чертеж ППТ с указанием красных линий, линий, обозначающих дороги, улицы, проезды и объекты транспортной инфраструктуры					

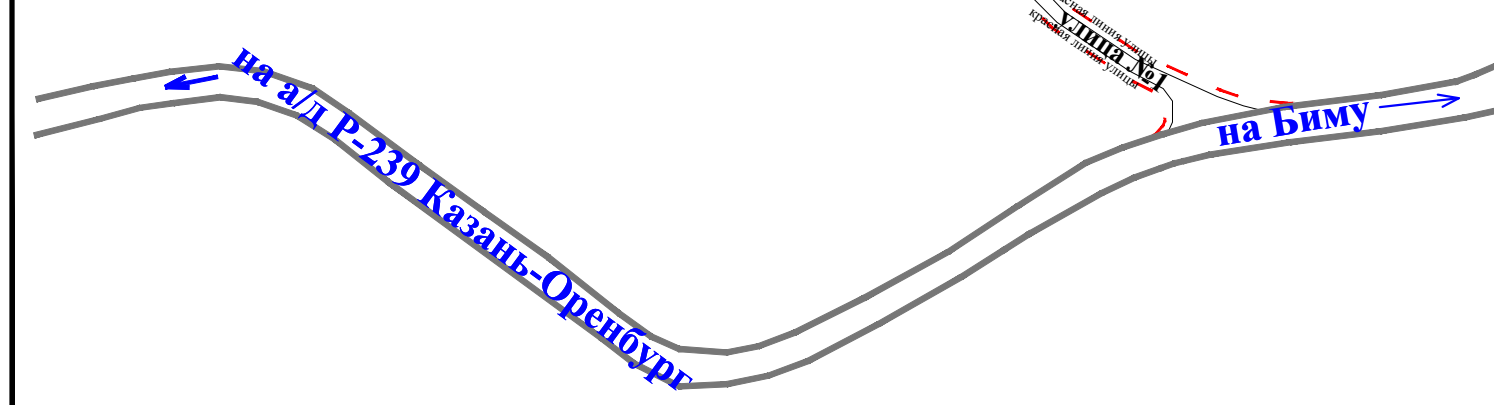


- Граница проекта планировки
- Красные линии
- Линии ограничения застройки
- Граница зоны размещения стоянок и объектов коммунального назначения
- Граница зоны размещения объектов обслуживания
- Линии ограничения застройки
- Парковая зона

Экспликация			
Обозн.	Наименование	Мощность	Площадь участка, м ²
М	Магазин повседневного спроса смешанной торговли	25м торг. S	525
С	Стоянка	100м/мест	1448
ИС	ТП, ГРПШ		622
ТБО	контейнеры ТБО	5шт.	195
Д	детская площадка		1077
П	парковая зона		14358
Дет.сад.	Земельный участок под детский садик		3000



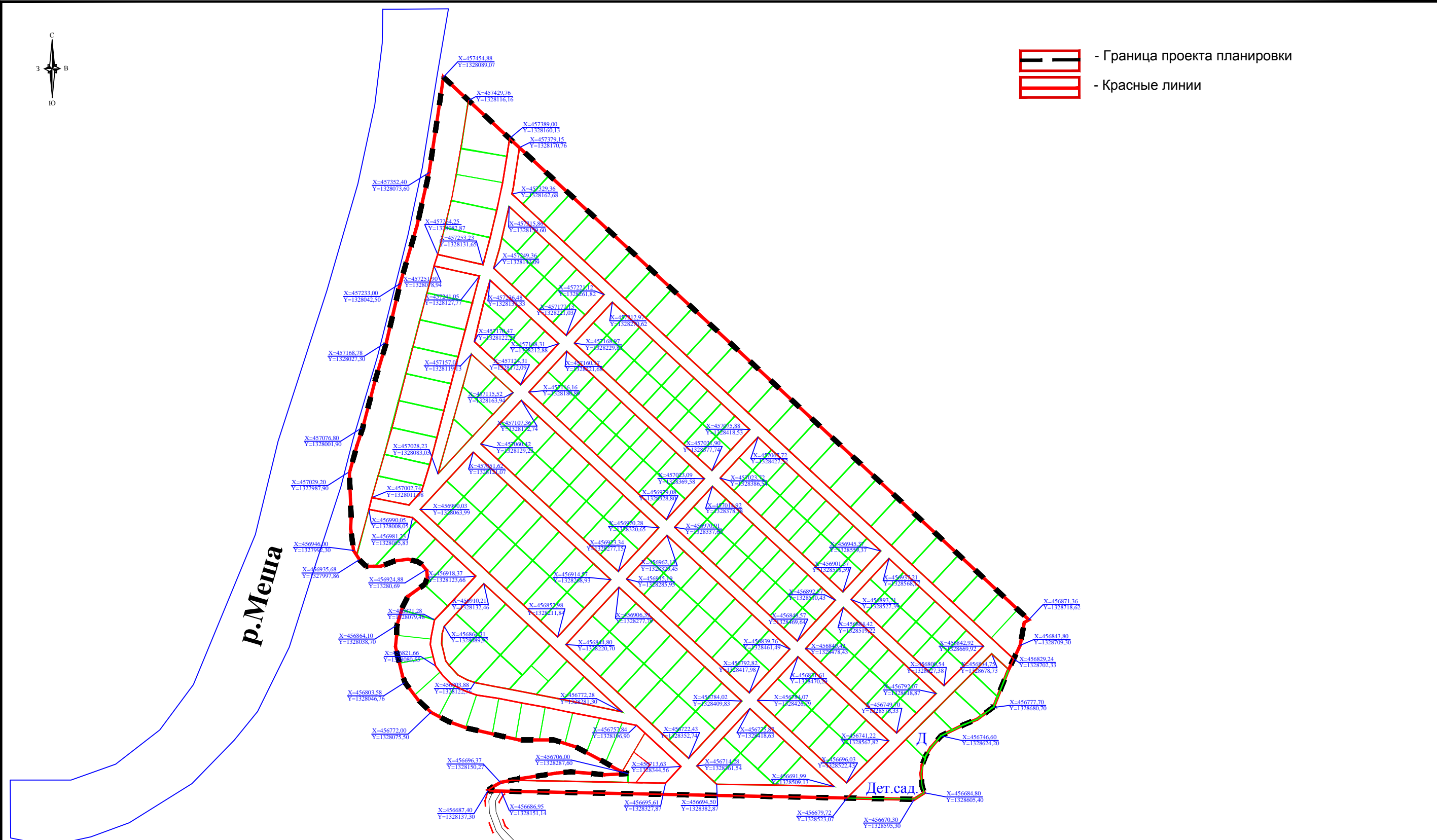
М 1:10000



Заказчик: ООО "А Плюс Девелопмент Казань"					
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата
Руководитель					
Разработ.	Образцова				
Коттеджный посёлок "Новая Бима", расположенный по адресу: РТ, Лаишевский муниципальный р-н, Егорьевское СП					
			Стадия	Лист	Листов
			П	11	
Чертеж ППТ с указанием красных линий, линий, обозначающих дороги, улицы, проезды и объекты транспортной инфраструктуры					
ООО "Фирма Престиж"					



- Граница проекта планировки
- Красные линии



М 1:10000

Заказчик: ООО "А Плюс Девелопмент Казань"

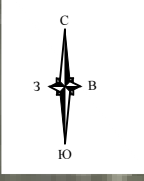
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата
Руководитель					
Разработ.	Образцова				

Коттеджный посёлок "Новая Бима",
расположенный по адресу: РТ, Лаишевский
муниципальный р-н, Егорьевское СП

Стадия	Лист	Листов
П	13	

Чертеж Проекта планировки с указанием
красных линий, с координатами поворотных
точек

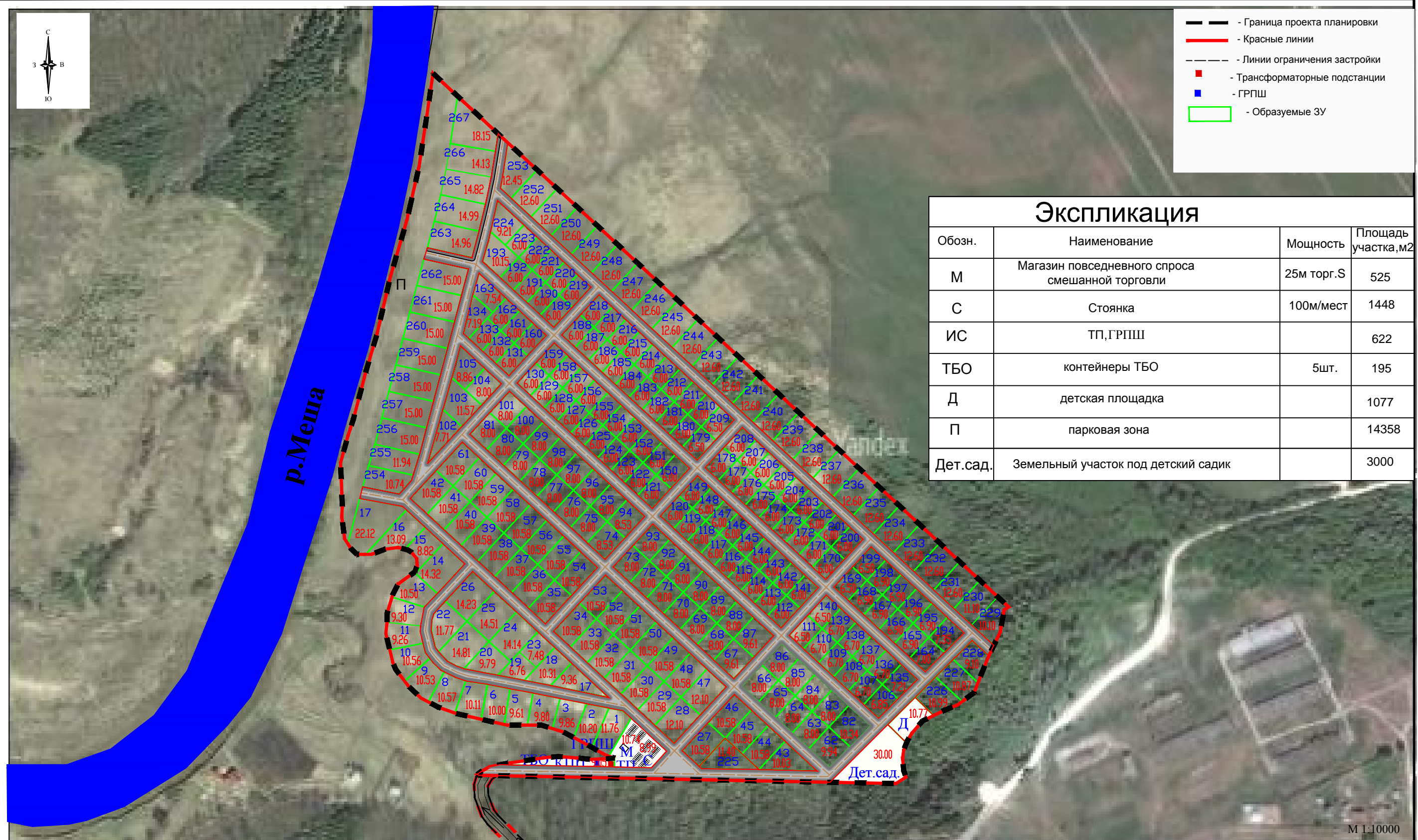
ООО "Фирма Престиж"



- Граница проекта планировки
- Красные линии
- Линии ограничения застройки
- - Трансформаторные подстанции
- - ГРПШ
- Образуемые ЗУ

Экспликация

Обозн.	Наименование	Мощность	Площадь участка, м ²
М	Магазин повседневного спроса смешанной торговли	25м торг. S	525
С	Стоянка	100м/мест	1448
ИС	ТП, ГРПШ		622
ТБО	контейнеры ТБО	5шт.	195
Д	детская площадка		1077
П	парковая зона		14358
Дет.сад.	Земельный участок под детский садик		3000



М 1:10000

Заказчик: ООО "А Плюс Девелопмент Казань"

изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата
Руководитель					
Разработ.	Образцова				

Коттеджный посёлок "Новая Бима",
расположенный по адресу: РТ, Лаишевский
муниципальный р-н, Егорьевское СП

Стадия	Лист	Листов
П	14	

ООО "Фирма Престиж"

на а/д Р-239 Казань-Оренбург

на Биму

заезд

Дет.сад.

ТБО

ГРПШ

М

С

П