

Муниципальное бюджетное учреждение
«Архитектурно-планировочное управление»

Градостроительное обоснование
на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участ-
ков с кадастровыми номерами 70:21:0200029:1331, 70:21:0200029:1330,
70:21:0200029:424, 70:21:0200029:425 по ул. Степановской, 48, 48а, 48б, 48г в го-
роде Томске

Пояснительная записка

Муниципальное бюджетное учреждение
«Архитектурно-планировочное управление»

Градостроительное обоснование
на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участ-
ков с кадастровыми номерами 70:21:0200029:1331, 70:21:0200029:1330,
70:21:0200029:424, 70:21:0200029:425 по ул. Степановской, 48, 48а, 48б, 48г в го-
роде Томске

Пояснительная записка

Директор	В.Г.Караваев
Начальник отдела	И.И. Левченко
Норм. контроль	И.И. Левченко
Разработал	А.А. Вагнер

Содержание

№ п.п.	Наименование	№ стр.
	Пояснительная записка.	1
	Содержание	1
	Состав документации по градостроительному обоснованию внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки МО «Город Томск»	2
	Соответствие проектной документации действующим нормам и правилам	3
1	1. Введение.	4
2	2. Характеристика территории в период подготовки градостроительного обоснования.	6
2.1	2.1. Местоположение объекта анализа.	6
2.2	2.2. Существующее использование территории.	6
2.3	2.3. Анализ существующего землепользования	7
2.4	2.4. Анализ ранее разработанной документации	8
2.5	2.5. Анализ существующих ограничивающих проектных условий	
3	3. Градостроительное обоснование изменения градостроительного и функционального зонирования Генерального плана и Правил землепользования и застройки города Томска.	8
3.1	3.1. Анализ окружающей территории с целью выявления объектов и условий, которые могут повлиять на ухудшение условий проживания и состояния окружающей среды	8
3.2	3.2 Проектное предложение. Планировочная организация территории.	9
3.3	3.3 Организация движения транспорта и пешеходного движения.	13
3.4	3.4. Охрана культурного наследия	14
3.5	3.5. Выводы	14
3.6	Приложения	15

					2018				
						Градостроительное обоснование на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков с кадастровыми номерами 70:21:0200029:1331, 70:21:0200029:1330, 70:21:0200029:424, 70:21:0200029:425 по ул. Степановской, 48, 48а, 48б, 48г в городе Томске			
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
Директор		В.Г.Караваев				Пояснительная записка	«	«	15
Нач. отдела		И.И.Левченко					»	1	
Н. контроль		И.И.Левченко							
Разработал		А.А.Вагнер				Содержание	Муниципальное бюджетное учреждение «Архитектурно-планировочное управление»		

Состав документации по градостроительному обоснованию изменения градостроительного и функционального зонирования Генерального плана и Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Город Томск».

№ п/п	№ раздела, подраздела	Наименование раздела, подраздела	Маркировка	Проектная организация
1	2	3	4	5
1	Раздел 1	Градостроительное обоснование на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков с кадастровыми номерами 70:21:0200029:1331, 70:21:0200029:1330, 70:21:0200029:424, 70:21:0200029:425 по ул. Степановской, 48, 48а, 48б, 48г в городе Томске	Пояснительная записка	МБУ «Архитектурно-планировочное управление»
2	Раздел 2	Градостроительное обоснование на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков с кадастровыми номерами 70:21:0200029:1331, 70:21:0200029:1330, 70:21:0200029:424, 70:21:0200029:425 по ул. Степановской, 48, 48а, 48б, 48г в городе Томске	Материалы в графической форме.	МБУ «Архитектурно-планировочное управление»

					2018				
						Градостроительное обоснование на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков с кадастровыми номерами 70:21:0200029:1331, 70:21:0200029:1330, 70:21:0200029:424, 70:21:0200029:425 по ул. Степановской, 48, 48а, 48б, 48г в городе Томске			
Изм.	Кол.у	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Директор	В.Г.Караваев					Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Нач. отдела	И.И.Левченко						«	2	15
Н. контроль	И.И.Левченко								
Разработал	А.А.Вагнер					Содержание	Муниципальное бюджетное учреждение «Архитектурно-планировочное управление»		

Соответствие проектной документации действующим нормам и правилам

Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом города Томска (Генеральный план г. Томска, Правила землепользования и застройки г. Томска.), законами и нормативно-правовыми актами Российской Федерации: СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89; СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов»; Постановление Правительства РФ №160 от 24.02.2009г. "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" и других норм действующих на территории Российской Федерации и обеспечивает безопасность для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Директор

В.Г.Караваяев

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		3

1. Введение.

Градостроительное обоснование на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков с кадастровыми номерами 70:21:0200029:1331, 70:21:0200029:1330, 70:21:0200029:424, 70:21:0200029:425 по ул. Степановской, 48, 48а, 48б, 48г в городе Томске разработано на основании:

- Задания на разработку градостроительной документации

При подготовке обоснования учтены документы по планировке территории г.Томска: генеральный план г.Томска, правила землепользования и застройки г.Томска, ранее разработанная градостроительная документация:

- Проект планировки магистральной улично-дорожной сети города Томска;
- Материалы по корректировке Генерального плана МО Город Томск (НПИ «ЭНКО», 2015г.)

Для принятия проектного решения по градостроительному обоснованию о предоставлении условно разрешенного вида использования рассматриваются следующие исходные характеристики территории и застройки, содержащихся в материалах, полученных от Заказчика и других источников:

- схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории
- топогеодезическая съемка М 1:500 и иные топографические материалы геоинформационной системы GeoCad по состоянию на октябрь 2018г.

- территориальные зоны приняты в соответствии с "Правилами землепользования и застройки в городе Томске". Проект разработан в соответствии с Муниципальным контрактом № 012/03 между Администрацией города Томска и Научно-проектным институтом пространственного планирования "ЭНКО" (материалы геоинформационной системы GeoCad по состоянию на май 2013г.)

- сведения о существующем использовании территории в период подготовки проекта о внесении изменений (существующие объекты, имеющие земельный участок, зарегистрированный в государственном и муниципальном кадастрах недвижимости, существующие зоны с особыми условиями использования территории, проекты красных линий, планируемые дороги и проезды, согласно проекта планировки улично-дорожной сети г.Томска) взяты из материалов геоинформационной системы GeoCad по состоянию на сентябрь 2015г.

Основной целью и задачей градостроительного обоснования на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков с кадастровыми номерами 70:21:0200029:1331, 70:21:0200029:1330, 70:21:0200029:424, 70:21:0200029:425 по ул. Степановской, 48, 48а, 48б, 48г в городе Томске являются:

- Анализ существующей территории с целью проработки вопросов о возможности размещения объекта торгового назначения.

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		4

- Рассчитать необходимую торговую площадь и количество открытых парковок для обслуживания объекта.

- При разработке проработать вопросы по использованию прилегающей территории, влиянию планируемого объекта на прилегающую застройку.

- Разработать несколько сценариев застройки анализируемой территории в части использования существующего объекта капитального строительства в качестве отдельного строения, в качестве части планируемого объекта и с учетом его демонтажа.

- Анализ окружающей территории с целью выявления объектов и условий, которые могут повлиять на ухудшение условий проживания и состояния окружающей среды.

Проект соответствует государственным нормам, правилам и стандартам, а также необходимым данным и требованиям, выданным заказчиком.

Графическая часть градостроительного обоснования выполнена на топографической основе М 1:500.

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		5

2. Характеристика территории в период подготовки градостроительного обоснования.

2.1. Местоположение объекта анализа.

Анализируемая территория расположена в юго-восточной части муниципального образования «Город Томск» смежно с границей Зональненского сельского поселения.

Смежно с территорией располагается зона частного индивидуального домостроения с застройкой 1-2 этажа. Территория застроена слабо. Имеется потенциал для дальнейшего развития территории. Смежно в границах Зональненского сельского поселения ведется строительство многоэтажного жилого района «Южные ворота», дальнейшее строительство которого влечет за собой увеличение численности населения и потребности объектов обслуживания.

Магистральная дорога общегородского значения (ул. Степановская) обеспечивает связь МО «Город Томск» через пос. Степановка и Коларовский тракт, Зональненское сельское поселение со строящимся районом. По улице проходит движение маршрутного транспорта.

2.2. Существующее использование территории.

Земельные участки в отношении которых предлагается получение условно-разрешенного вида использования занимают часть территории, на которой в данный момент ведется хозяйственная деятельность. В настоящее время на анализируемой территории расположены (согласно данным натурного обследования):

- объект капитального строительства по адресу ул. Степановская, 48 с функцией склада
- временные объекты хозяйственного назначения
- вышка радиосвязи.

Территория огорожена забором и граничит с территорией частного домостроения и производственной базой. На территории производственной базы располагается объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция).

Схемы использования территории в период подготовки материалов по обоснованию представлены в М 1:2000 и в М 1:5000. При разработке схемы были использованы исходные материалы ИСОГД в системе SeoGad:

- топографические основы в масштабе М 1:500
- цифровые слои отводов, адресного плана, красных линий
- цифровые материалы земельного кадастра
- прочие имеющие цифровые и традиционные материалы
- цифровое космическое изображение.

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		6

Анализ существующего использования территории показал следующее:

- анализируемая территория расположена в следующих зонах карты территориального зонирования ПЗЗ МО «Город Томск»:

- Ж-2 (Зона застройки малоэтажными и средне этажными жилыми домами)

- Т-4 (Зона инженерной и транспортной инфраструктур)

2.3. Анализ существующего землепользования.

При анализе существующего землепользования использовалась информация, предоставленная службой Федеральной Кадастровой палаты Томской области в феврале 2018г.

- Земельные участки имеют вид разрешенного использования: Для индивидуальной жилой застройки, хозяйственные площадки

- земельные участки в отношении которых предлагается получение условно-разрешенного вида использования граничат с земельными участками с кадастровыми номерами: 70:21:0200029:1493, 70:21:0200029:1494. Земельные участки имеют вид разрешенного использования - Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 эт. с придомовыми участками.

- севернее анализируемая территория граничит с земельным участком с кадастровым номером 70:21:0200029:1311. Земельный участок имеет вид разрешенного использования – Для размещения производственных зданий.

- согласно материалам Кадастрового плана территории, на земельном участке с кадастровым номером 70:21:0200029:1494 располагается объект капитального строительства жилого назначения с кадастровым номером: 70:21:0200029:1527.

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		7

2.4. Анализ ранее разработанной документации

1. Проект планировки магистральной улично-дорожной сети города Томска

Анализируемая территория имеет связь с магистральной дорогой районного значения.

2. Материалы Генерального плана МО Город Томск (НПИ «ЭНКО» 2007г.) и Материалы по корректировке Генерального плана МО Город Томск (НПИ «ЭНКО», 2015г.):

- в материалах обоснования – опорный план, анализируемая территория расположена в зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

3. Материалы Генерального плана МО Город Томск (прил. 1 к решению Думы г. Томска от 31.05.2016г.)

- согласно схемы функционального зонирования, анализируемая территория расположена в жилой зоне.

- согласно схеме транспортной инфраструктуры, анализируемая территория имеет связь с магистральной дорогой районного значения

2.5. Анализ существующих ограничивающих проектных условий

Согласно материалам правил землепользования и застройки МО «Город Томск» (утв. Решением Думы г. Томска № 687 от 27.11.2007), для земельных участков, расположенных в территориальной зоне Ж-2, устанавливаются следующие предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства:

- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3м;
- предельная высота зданий, строений, сооружений (кроме объектов индивидуального жилищного строительства, отдельно стоящих жилых домов коттеджного типа на одну семью, индивидуальных жилых домов) – 15м;

- минимальная площадь озелененных территорий земельного участка под предприятиями торговли, общественного питания и бытового обслуживания – не менее 15%;

Для вида разрешенного использования «магазины», процент застройки, коэффициент плотности застройки, отступ от красной линии не регламентируется.

Согласно материалам таблицы 10, СНиП «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.», устанавливается минимальное расстояние от окон жилых зданий до открытых стоянок. Отступ берется от границ мест допустимого размещения объектов капитального строительства смежных земельных участков объектом индивидуального жилищного строительства.

Рядом с анализируемой территорией располагается объект инженерной инфраструктуры (трансформаторная подстанция). От объекта устанавливается охранная зона объектов электросетевого хозяйства шириной 10м. Согласно материалам Постановления Правительства РФ от 24.02.2009г. № 160, в пределах охранной зоны без письменного решения о согласовании

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		8

сетевых организаций запрещается строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

3. Градостроительное обоснование на получение условно-разрешенного вида использования земельных участков с кадастровыми номерами .

3.1. Анализ окружающей территории с целью выявления объектов и условий, которые могут повлиять на ухудшение условий проживания и состояния окружающей среды

Анализ производился по сведениям геоинформационной системы GeoCad по состоянию на октябрь 2018г. Смежно с границей анализируемой территории отсутствуют объекты, имеющие санитарно-защитные зоны. Вся территория располагается в охранной зоне Ботанического сада, в охранной зоне аэропортов, аэродромов (см. л. Схема использования территории в период подготовки материалов по обоснованию. Зоны с особыми условиями использования территории.)

Данным градостроительным обоснованием разработана схема планировочной организации территории с целью получения условно разрешенного вида использования территориальной зоны Ж-2 (Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами) – «магазины» для последующего строительства на участке объекта торгового назначения.

Согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 п. 7.1.12 для отдельно стоящих гипермаркетов, супермаркетов, торговых комплексов и центров устанавливается санитарно-защитная зона 50 метров.

Согласно ГОСТ Р 51773-2009 "Услуги торговли. Классификация предприятий торговли":

Гипермаркет - это универсальное предприятие розничной торговли, площадью более 4000 кв.м., с универсальным ассортиментом продовольственных и непродовольственных товаров преимущественно повседневного спроса, в том числе под собственными торговыми марками; формой торгового обслуживания покупателей - преимущественно самообслуживание, прочими отличительными особенностями:

- Широкая зона обслуживания.
- Организованная стоянка для парковки автотранспорта.
- Наличие цехов по производству продукции общественного питания (полуфабрикатов, кулинарных, булочных, кондитерских изделий и блюд) с соответствующими отделами по реализации.
- До 40% площадей используют под размещение непродовольственных товаров.
- Возможна реализация товаров дистанционным способом.
- Оказание дополнительных услуг торговли

Супермаркет - это универсальное предприятие розничной торговли, площадью более 600 кв.м., с универсальным ассортиментом продовольственных и нешироким ассортиментом не-

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		9

продовольственных товаров, в том числе под собственными торговыми марками; формой торгового обслуживания покупателей - самообслуживание или индивидуальное обслуживание через прилавки, прочими отличительными особенностями:

- Непродовольственные товары составляют не более 30% всего ассортимента.

- Наличие мини-цехов по производству продукции общественного питания (полуфабрикатов, кулинарных, булочных, кондитерских изделий и блюд) с соответствующими отделами по реализации.

- Возможна реализация товаров дистанционным способом.

- Оказание дополнительных услуг торговли

Торговый комплекс и (или) центр - это торговый объект, содержащий в своем составе гипермаркет или супермаркет.

Согласно задания, планируемый объект будет относиться к магазинам шаговой доступности – гастроном.

Гастроном - это универсальное предприятие розничной торговли, площадью более 400 кв.м., с универсальным ассортиментом продовольственных и узким ассортиментом непродовольственных товаров; формой торгового обслуживания покупателей - преимущественно индивидуальным обслуживанием через прилавки с частичным самообслуживанием; прочими отличительными особенностями:

- Гастрономические товары составляют не менее 40% всего ассортимента.

- Наличие отдела по реализации полуфабрикатов и кулинарных изделий

Таким образом у планируемого объекта отсутствует нормативная санитарно-защитная зона (согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03), в проекте выполнен графический анализ мест возможного размещения автостоянок планируемого гастронома от существующих жилых домов согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.

3.2. Проектное предложение.

Противопожарные требования.

Планировочное решение территории должно обеспечивать требования по обеспечению противопожарной безопасности в соответствии СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Согласно п. 5.21 СНиП 21-01-97* Пожарная безопасность зданий и сооружений, «Здания и части зданий - помещения или группы помещений, функционально связанных между собой, по функциональной пожарной опасности подразделяются на классы в зависимости от способа

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		10

их использования и от того, в какой мере безопасность людей в них в случае возникновения пожара находится под угрозой, с учетом их возраста, физического состояния, возможности пребывания в состоянии сна, вида основного функционального контингента и его количества». Планируемый объект относится к классу функциональной пожарной опасности Ф.3.1 (Предприятия по обслуживанию населения (помещения этих предприятий характерны большей численностью посетителей, чем обслуживающего персонала) - Предприятия торговли).

Согласно п.8.1 СП 4.13130.2013, подъезд пожарных автомобилей с двух продольных сторон к зданиям и сооружениям класса функциональной пожарной опасности Ф3 высотой 18 и более метров.

Согласно п. 8.3 Допускается предусматривать подъезд пожарных автомобилей только с одной стороны к зданиям и сооружениям в случае меньшей высоты, чем указано в п. 8.1

Согласно п. 8.6 Ширина проездов для пожарной техники в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

- 3,5 метров - при высоте зданий или сооружения до 13,0 метров включительно;
- 4,2 метра - при высоте здания от 13,0 метров до 46,0 метров включительно;
- 6,0 метров - при высоте здания более 46 метров.

Согласно таблице 6.11 п. 6.7 СП 2.13130.2012 «Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты (с изменениями №1)», исходя из этажности планируемого объекта (2 этажа), предлагается степень огнестойкости здания – II, класс конструктивной пожарной опасности СО, допустимая высота здания – 13 (18м).

Согласно табл. 1 СП.4.13130, минимальные расстояния между проектируемым и существующими зданиями 6 м. Проектные решения, разработанные в рамках данного обоснования, соответствуют требованиям данного регламента.

Также выбранная степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности должны быть учтены при дальнейшем проектировании объекта и должны соответствовать нормам СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы» (с Изменением N 1)

С учетом вышеизложенных требований, проектом предлагается максимальная высота объекта до 13 (18) метров, организация проезда пожарной техники шириной 3,5м (4,2м) с одной продольной стороны к проектируемому объекту.

Планировочная организация территории.

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		11

Данным градостроительным обоснованием разработана схема планировочной организации территории. Данным градостроительным обоснованием предлагается получение условно разрешенного вида использования территориальной зоны Ж-2 (Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами) – «магазины» для последующего строительства на участке объекта торгового назначения. Планировка земельного участка идет от количества открытых парковочных машино-мест, которые могут быть размещены на земельном участке. Так же от количества машино-мест идет расчет торговой и общей площади проектируемого объекта из расчета 2 машино-мест на 80 кв.м. торговой площади (согласно «Предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки» города Томска)

В отношении смежных территорий индивидуального жилищного строительства – проектом не предлагается изменений.

В отношении территории проектным предложением определено два «сценария» развития территории:

- первый вариант предполагает демонтаж существующего объекта капитального строительства (по адресу: ул. Степановская, 28, с нежилой функцией) с строительством отдельно стоящего проектируемого магазина с площадью застройки 730 кв.м. Из-за большой площади застройки планируемого объекта предлагается организация 1 этажа. Объект размещается в центре территории в границах допустимого размещения объектов капитального строительства. Въезд на территорию осуществляется с трех сторон. Остальные некапитальные объекты предлагаются к сносу с целью размещения дорожных и пешеходных покрытий, а также озеленения территории. Существующая вышка радиосвязи остается без изменений, предусматривается организация площадки и подъезда к радиовышке. Техничко-экономические показатели, учитывающие предельные параметры, установленные Правилами землепользования и застройки отображены в таблице 1.

Расчетное число м/мест не менее 19 указано исходя из торговой площади проектируемого объекта, согласно предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки города Томска. Проектное число м/мест 22, указано с учетом планировки территории.

Планируемые парковки расположены не ближе 10м от границ мест допустимого размещения объектов капитального строительства границ смежных земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Техничко-экономические показатели. Таб. 1

Наименование	Ед изм.	Колич.
--------------	---------	--------

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		12

Проектируемая территория				
Площадь	Га		0,3513	
Процент застройки	М.кв.	%	730	15,8
Количество открытых парковочных м/мест (расч.)	м/мест		19	
Количество открытых парковочных м/мест (проект)	м/мест		22	
Процент озеленения земельного участка	М.кв.	%	1000	29
Проектируемый объект				
Площадь застройки объекта кап. строительства	М.кв.		730	
Общая площадь	М.кв.	%	730.	61,8
Этажность проектируемого объекта	Колич		1	

- **второй «сценарий»** предполагает демонтаж существующего объекта капитального строительства (по адресу: ул. Степановская, 28, с нежилой функцией) со строительством отдельно-стоящего проектируемого магазина с площадью застройки 557 кв.м. Объект размещается в центре территории в границах допустимого размещения объектов капитального строительства. Остальные некапитальные объекты предлагаются к сносу с целью размещения дорожных и пешеходных покрытий, а также озеленения территории. Существующая вышка радиосвязи остается без изменений, предусматривается организация площадки и подъезда к радиовышке. Техничко-экономические показатели, учитывающие предельные параметры, установленные «Правилами землепользования и застройки» отображены в таблице 2.

Расчетное число м/мест не менее 33 указано исходя из торговой площади проектируемого объекта, согласно предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки города Томска. Проектное число м/мест 36, указано с учетом планировки территории.

Техничко-экономические показатели. Таб. 2

Наименование	Ед изм.		Колич.	
Проектируемая территория				
Площадь	Га		0,45	
Процент застройки	М.кв.	%	557	15,8
Количество открытых парковочных м/мест (расч.)	м/мест		33	
Количество открытых парковочных м/мест (проект)	м/мест		36	
Процент озеленения земельного участка	М.кв.	%	1052	30

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		13

Проектируемый объект				
Площадь застройки объекта кап. строительства	м.кв.		557	
Общая площадь проектируемого объекта	м.кв.	%	1114	61,8
Этажность проектируемого объекта	Колич		2	

- **третий вариант** предполагает демонтаж существующего объекта капитального строительства (по адресу: ул. Степановская, 28, с нежилой функцией) с строительством отдельно стоящего проектируемого магазина с площадью застройки 785 кв.м. Из-за большой площади застройки планируемого объекта предлагается организация 1 этажа. Объект размещается в центре территории в границах допустимого размещения объектов капитального строительства. Въезд на территорию осуществляется с трех сторон. При таком варианте исключается возможность сквозного проезда. Остальные некапитальные объекты предлагаются к сносу с целью размещения дорожных и пешеходных покрытий, а также озеленения территории. Данный вариант рассматривает возможность переноса вышки сотовой связи на соседний участок. Технико-экономические показатели, учитывающие предельные параметры, установленные Правилами землепользования и застройки отображены в таблице 1.

Расчетное число м/мест не менее 19 указано исходя из торговой площади проектируемого объекта, согласно предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Правил землепользования и застройки города Томска. Проектное число м/мест 22, указано с учетом планировки территории.

Планируемые парковки расположены не ближе 10м от границ мест допустимого размещения объектов капитального строительства границ смежных земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Технико-экономические показатели. Таб. 3

Наименование	Ед изм.		Колич.	
Проектируемая территория				
Площадь	Га		0,3513	
Процент застройки	М.кв.	%	785	22,3
Количество открытых парковочных м/мест (расч.)	м/мест		21	
Количество открытых парковочных м/мест (проект)	м/мест		24	
Процент озеленения земельного участка	М.кв.	%	1000	29

					Лист
Пояснительная записка					14
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	

Проектируемый объект				
Площадь застройки объекта кап. строительства		м.кв.	785	
Общая площадь		М.кв.	%	785. 61,8
Этажность проектируемого объекта		Колич	1	

3.3. Организации движения транспорта и пешеходного движения.

Данным градостроительным обоснованием разработана схема организации движения транспорта, согласно которой определены основные пути движения транспорта. Загрузка торговых помещений осуществляется со стороны проектируемой гостевой автостоянки, заезды для загрузки и на автостоянку организованы с внутриквартального проезда и с ул. Степановская. Доступ на территорию пешеходам осуществляется также с ул. Степановская. Так же к объекту с южной стороны предлагается организовать проезд для хозяйственных нужд шириной 6м между земельными участками для индивидуального жилищного строительства. Парковки на территории размещаются группами с двух сторон от объекта. Предусматривается возможность сквозного проезда через территорию.

3.4. Охрана культурного наследия.

Томск входит в систему исторических городов России. Историческая среда города характеризуется ценнейшими целостными образцами исторической планировки и застройки, большим разнообразием исторических ландшафтов, наличием объектов археологического наследия. Памятники археологии на территории г. Томска представлены разными типами: стоянки, городища, могильники. Первое заселение людьми данного района произошло еще в период палеолита (18 тыс. лет назад). Особую ценность представляют шедевры деревянного зодчества Томска.

Согласно Единому государственному реестру объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на территории анализа нет установленных границ территорий объектов культурного наследия.

3.5. Выводы.

Согласно ранее разработанной документации данным градостроительным обоснованием предлагается сохранение функционального использования рассматриваемых встроенно-пристроенных помещений как условно разрешенный вид использования территориальной зоны Ж-2 (зона застройки малоэтажными и многоэтажными жилыми домами) – «магазины».

Градостроительным обоснованием предлагается 3 варианта развития территории.

Согласно произведенному расчету схемой организации движения транспорта и пешеходного движения предложено организация от 22 до 36 м/мест для эксплуатации проектируе-

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		15

мого торгового объекта. Загрузка торговых помещений осуществляется со стороны проектируемой гостевой автостоянки, заезды для загрузки и на автостоянку организованы с внутриквартального проезда и с ул. Степановская.

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		16

Приложения:

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		17

Статья 34. Ж2 - Зона многоквартирной среднеэтажной жилой застройки (4-5 этажей)

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
<ul style="list-style-type: none"> - 2.5 Среднеэтажная жилая застройка (4-6 этажей) <ul style="list-style-type: none"> - 2.7.1 Объекты гаражного назначения - 3.1 Коммунальное обслуживание (поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг) - 3.2 Социальное обслуживание (службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; отделения почты и телеграфа; благотворительные организации, клубы по интересам) - 3.3 Бытовое обслуживание - 3.4 Здравоохранение (поликлиники, фельдшерские 	<ul style="list-style-type: none"> - 2.1 Для индивидуального жилищного строительства - 2.5 Среднеэтажная жилая застройка (6-8 этажей) <ul style="list-style-type: none"> - 3.7 Религиозное использование - 3.10 Ветеринарное обслуживание - 4.1 Деловое управление - 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (комплексы)) - 4.3 Рынки - 4.5 Банковская и страховая деятельность - 4.6 Общественное питание - 4.7 Гостиничное обслуживание <ul style="list-style-type: none"> - 4.8 Развлечения 4.9.1 Объекты придорожного сервиса) - 	<p>встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения; благоустройство и озеленение придомовых территорий;</p> <p>обустройство спортивных и детских площадок,</p> <p>хозяйственных площадок;</p> <p>размещение подземных гаражей и наземных плоскостных открытого типа автостоянок</p> <p>размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей</p> <p>размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра</p> <p>размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка</p>

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		
						18

пункты)

- 3.5. образование и просвещение
- 3.6 Культурное развитие (выставочные залы, библиотеки, кинозалы, устройство площадок для празднеств и гуляний)
- 3.8 Общественное управление (органы государственной власти, органы местного самоуправления, а также организации, непосредственно обеспечивающие их деятельность)
- 3.9 Обеспечение научной деятельности
- 4.4 Магазины (до 1000 кв.м.)
- 5.1 Спорт (спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения)
- 7.2 Автомобильный транспорт
- 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка
- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальные размеры земельных участков:

- а) для жилых домов этажностью от 4 до 5 – 1200 кв.м
- б) для жилых домов этажностью от 6 до 8 -1600
- в) Минимальные размеры земельных участков для иных предусмотренных регламентом видов разрешенного использования не подлежат установлению

2) максимальные размеры - не устанавливаются

3) Размеры земельных участков (вновь формируемых) для жилищно-эксплуатационных организаций на микрорайон – из расчёта 0,3 га на 1 объект.

4) Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия в документации по планировке территории минимальные отступы от границ земельных участков - от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц должно быть не менее 5 метров, до красной линии проездов – не менее 3 метров, до границы смежного земельного участка – не менее 3 метров, а также должно соответствовать техническим регламентам, национальным стандартам и правилам.

5) Максимальный коэффициент застройки для многоквартирных жилых домов – 40%

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		19

6) Максимальный коэффициент застройки для иных предусмотренных регламентом видов разрешенного использования – 60% .

7) Минимальная этажность среднеэтажных жилых домов – 4 этажей.

8) Максимальная этажность среднеэтажных жилых домов – 8 этажей.

9) Максимальная высота строений - 30 метров

10) При определении размера земельного участка под многоквартирный жилой дом необходимо учитывать необходимость размещения следующих площадок на земельном участке жилого дома:

Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	12 м
Для отдыха взрослого населения	0,1	10 м
Для занятий физкультурой	2,0	(в зависимости от шумовых характеристик) - 10 - 40 м
Для хозяйственных целей	0,3	20 м
Для выгула собак	0,3	40 м
Для стоянки автомобилей	0,8	принимается в соответствии с нижеприведённой таблицей пункта 7 части 2

11) Открытые автостоянки и паркинги допускается размещать в жилых районах, микрорайонах (кварталах) при условии соблюдения санитарных разрывов:

Объекты, до которых определяется разрыв	Расстояние, м, не менее				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машиномест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых зданий и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых зданий без окон	10	10	15	25	35
Общественные здания	10	10	15	25	50
Территории школ, детских учреждений, учреждений начального и среднего профессионального образования, площадок отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчету	по расчету	по расчету

12) В пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посети-

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		20

телей, из расчета 40 машино-мест на 1000 жителей, удаленные от подъездов обслуживаемых жилых зданий не более чем на 200 м.

13) Расстояния от площадок для мусоросборников до физкультурных площадок, площадок для игр детей и отдыха взрослых следует принимать не менее 20 м, а от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м для домов с мусоропроводами и 50 м для домов без мусоропроводов.

14) Расстояние от объектов капитального строительства до объектов, расположенных на смежных земельных участках, следует принимать на основании действующих строительных, экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и настоящих Правил.

15) Максимальная этажность зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 3 этажа (в условиях плотной застройки – 4 этажа).

16) Минимальный отступ зданий образовательных учреждений от красной линии – 25 метров (при условии размещения здания на самостоятельном земельном участке).

17) Минимальный процент озеленения земельного участка детских дошкольных учреждений, общеобразовательных и средних специальных учебных учреждений – 50%.

18) При размещении зданий, строений и сооружений в данной территориальной зоне должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила.

19) Для многоквартирных жилых домов независимо от этажности не менее 15% парковочных мест от расчетного количества должны быть размещены в границах земельного участка на поверхности земли в виде открытых парковок.

20) Для нежилых зданий парковочные места могут предусматриваться в подземных паркингах, гаражах в количестве не более 85% от расчетного количества парковочных мест; не менее 15% от расчетного количества парковочных мест должно располагаться на открытых парковках на земельном участке.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьей 71 настоящих Правил.

					Пояснительная записка	Лист
Изм	Лист	№ докум.	Подп.	Дата		21