



ООО «БЮРО ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ
«ГИДРАВЛИКА»

**РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ:
П. КЕДРОВОЕ, П. ОЛЬХОВКА,
С. МОСТОВСКОЕ, П. НАГОРНЫЙ**

**ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО, МЕСТНОГО
ЗНАЧЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ
П. ОЛЬХОВКА**

Омск 2017

ООО «БЮРО ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ
«ГИДРАВЛИКА»

**РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТОВ: П. КЕДРОВОЕ, П. ОЛЬХОВКА,
С. МОСТОВСКОЕ, П. НАГОРНЫЙ**

ПОЛОЖЕНИЕ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО,
МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ П. ОЛЬХОВКА

Заказчик: Администрация городского округа Верхняя Пышма

Муниципальный

контракт: №0162300005816000028-0154664-01 от 22.12.2016 г.

Исполнитель: ООО «БИО «Гидравлика»

Шифр: ППчМ-16113-2

Омск 2017

СОДЕРЖАНИЕ:

1 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	4
1.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ.....	4
1.2 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.....	4
1.3 ВИДЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	4
1.4 ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	4
1.4.1 Зона размещения объектов жилого назначения.....	4
1.4.2 Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры.....	5
1.5 ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ.....	5
1.6 ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ.....	6
1.6.1 Водоснабжение.....	6
1.6.2 Водоотведение.....	6
1.6.3 Теплоснабжение.....	7
1.6.4 Газоснабжение.....	7
1.6.5 Связь и информатизация.....	7
1.6.6 Электроснабжение.....	7
1.7 ОЗЕЛЕНЕНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО.....	8
1.8 МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНОЙ ОЧИСТКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	8
1.9 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.....	9
1.10 ГРАЖДАНСКАЯ ОБОРОНА И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ СИТУАЦИИ.....	9
1.10.1 Перечень объектов гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций.....	9

1 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Общая характеристика территории

Суммарная площадь проектируемой территории, расположенной в Свердловской области, в муниципальном образовании «городской округ Верхняя Пышма», п. Ольховка) составляет 21,6 га.

Численность населения в границах проектируемой территории составит - 460 человек.

Коэффициент плотности застройки - 0,25.

Плотность населения в границах проектируемой территории составит 24,3 чел./га.

Плотность населения в границах жилых зон при средней обеспеченности 29,0 кв.м. общей площади жилья на человека составит порядка 37,7 чел./га.

1.2 Цель разработки проекта планировки

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1.3 Виды зон размещения объектов капитального строительства

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- жилая, в том числе:
 - индивидуальной жилой застройки;
- инженерной инфраструктуры;
- транспортной инфраструктуры, в том числе:
 - улично-дорожной сети;
- рекреационная, в том числе:
 - спортивного назначения;
- озеленённых территорий общего пользования.

1.4 Параметры планируемого развития территории

1.4.1 Зона размещения объектов жилого назначения

Западная часть п. Ольховка

В границах проекта планировки установлена зона индивидуальной жилой застройки.

В зоне индивидуальной жилой застройки размещены:

- многоквартирные жилые дома общей площадью застройки 4,2 тыс. кв.м.

Общая (жилая) площадь проектируемого жилищного строительства составит 4,2 тыс. кв.м. Плотность жилой застройки не превышает 1,0 тыс. кв. м общей площади жилищного фонда на 1 га жилой зоны.

Восточная часть п. Ольховка

В границах проекта планировки установлена зона индивидуальной жилой застройки.

В зоне индивидуальной жилой застройки размещены:

– многоквартирные жилые дома общей площадью застройки 9,2 тыс. кв.м.

Общая (жилая) площадь проектируемого жилищного строительства составит 9,2 тыс. кв.м. Плотность жилой застройки не превышает 0,97 тыс. кв. м общей площади жилищного фонда на 1 га жилой зоны.

1.4.2 Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры

Западная часть п. Ольховка

В границах проекта планировки установлена зона инженерной инфраструктуры, в которой размещена:

– трансформаторная подстанция мощностью 150 кВА в южной части проектируемого участка (необходимость уточнить по итогам технико-экономического обоснования);

Восточная часть п. Ольховка

В границах проекта планировки установлена зона инженерной инфраструктуры, в которой размещена:

– трансформаторная подстанция мощностью 400 кВА в северной части проектируемого участка.

1.5 Параметры развития системы транспортного обслуживания

В целях развития транспортной инфраструктуры проектируемой территории предлагается строительство новых улиц в жилой застройке к объектам капитального строительства.

Основные параметры улиц и дорог назначены в соответствии с таблицей 9 СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских территорий» и составляют:

– улица в жилой застройке:

– *основная* (связь внутри жилых территорий с главной улицей по направлениям с интенсивным движением): ширина проезжей части 6,0 м (две полосы движения по 3,0 м с шириной пешеходной части тротуара – 1,0-1,5 м); расчетная скорость движения 40 км/час.

Дорожные одежды предусмотрены капитального типа с асфальтобетонным покрытием. Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети в границах проекта планировки и межевания представлены ниже. (Таблица 1)

Таблица 1 - Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети

Показатели	Ед. изм.	Протяженность в границах проекта планировки
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в том числе:	км	3,52
- улица в жилой застройке (основная). ВОСТОЧНАЯ ЧАСТЬ	км	2,42
- улица в жилой застройке (основная). ЗАПАДНАЯ ЧАСТЬ	км	1,10

Ввиду стопроцентного проживания населения в индивидуальных жилых домах с приусадебными участками размещение объектов транспортной инфраструктуры для хранения индивидуального автотранспорта – гаражи и крытые (открытые) автостоянки, проектом не предусматривается.

Потребность в местах временного хранения индивидуального автотранспорта, удовлетворяется за счет индивидуальных придомовых гаражей и парковок.

При подготовке проектной документации в обязательном порядке предусмотреть выполнение мероприятий по обеспечению доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения согласно СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», в том числе устройство:

- пониженных бортов в местах наземных переходов, а также изменения конструкций покрытия тротуаров в местах подходов к переходам для ориентации инвалидов по зрению с изменением окраски асфальта;

- пешеходных ограждений в местах движения инвалидов, на участках, граничащих с высокими откосами и подпорными стенками;

- пандусов и двухуровневых поручней, а также горизонтальных площадок для отдыха – на лестничных сходах;

- звуковых устройств для слабовидящих на светофорных объектах;

- дорожных знаков и указателей, предупреждающих о движении инвалидов.

Для обеспечения сбора и отвода поверхностных вод необходимо выполнить вертикальную планировку по дорогам и проездам. Проектом планировки предусмотрено строительство канализации открытого типа вдоль магистральных улиц и дорог местного значения.

Основные показатели по инженерной подготовке:

Западная часть п. Ольховка

- общая длина железобетонных лотков – 1,0 км;

- общее количество водопропускных труб и их длина – 3 ед. х 10 м (30 м).

Восточная часть п. Ольховка

- общая длина железобетонных лотков – 2,1 км;

- общее количество водопропускных труб и их длина – 8 ед. х 10 м (80 м).

Отвод поверхностных вод с проектируемой территории предусмотреть посредством двух выпусков, включая отстойники и сооружения очистки поверхностных вод.

1.6 Параметры развития системы инженерного обеспечения

1.6.1 Водоснабжение

В соответствии с решениями проекта планировки на территории проектируемых участков предусматривается централизованная система водоснабжения, подключенная к проектируемой системе централизованного водоснабжения поселка Ольховка.

Для снабжения водой питьевого качества на территории проектируемых участков предусматривается:

Западная часть п. Ольховка

- строительство водопроводной сети из полиэтилена диаметром 63-110 мм общей протяженностью 1,0 км.

Восточная часть п. Ольховка

- строительство водопроводной сети из полиэтилена диаметром 63-110 мм общей протяженностью 2,2 км.

1.6.2 Водоотведение

В целях создания комфортных условий проживания населения на проектируемых территориях проектом предлагается ряд мероприятий по организации нецентрализованной системы удаления сточных вод с последующей очисткой и утилизацией.

Создание нецентрализованной системы водоотведения в районах проектируемых территорий в поселке Ольховка предусмотрено в соответствии с решениями Генерального плана.

Для сбора и удаления хозяйственно-фекальных сточных вод от территорий проектируемых участков предусматривается:

Западная часть п. Ольховка

– обязательный контроль установки септических и выгребных камер на территории индивидуальных приусадебных участков при их подключении к централизованной системе водоснабжения.

Восточная часть п. Ольховка

– обязательный контроль установки септических и выгребных камер на территории индивидуальных приусадебных участков при их подключении к централизованной системе водоснабжения.

1.6.3 Теплоснабжение

В соответствии с решениями проекта планировки, мероприятий по развитию централизованных систем теплоснабжения на территории проектируемых участков в п. Ольховка не предусматривается. Теплоснабжение и горячее водоснабжение проектируемых объектов будет реализовано посредством индивидуальных газовых котлов двухконтурного исполнения.

1.6.4 Газоснабжение

Проектом планировки и межевания предлагаются мероприятия, направленные на 100%-ю газификацию потребителей рассматриваемых территорий.

Развитие централизованной системы газоснабжения на территории п. Ольховка предусматривается в соответствии с решениями Генерального плана.

С целью организации в границах проектируемых территорий централизованной системы газоснабжения на расчетный срок реализации проекта предусмотрены следующие мероприятия:

Западная часть проекта п. Ольховка

– строительство разводящих сетей газоснабжения диаметром 50-114 мм общей протяженностью 1,0 км;

Восточная часть п. Ольховка

– строительство разводящих сетей газоснабжения диаметром 50-114 мм общей протяженностью 2,2 км.

1.6.5 Связь и информатизация

Для развития сетей связи и информатизации на проектируемой территории предусмотрены следующие мероприятия:

Западная часть п. Ольховка

– строительство волоконно-оптических линий связи общей протяженностью 1,0 км;

Восточная часть п. Ольховка

– строительство волоконно-оптических линий связи общей протяженностью 2,2 км.

1.6.6 Электроснабжение

Охват централизованным электроснабжением проектируемой жилой застройки принят на расчетный срок – 100%.

С целью организации в границах проектируемых территорий централизованной системы электроснабжения на расчетный срок реализации проекта предусмотрены следующие мероприятия:

Западная часть п. Ольховка

- строительство воздушных линий электропередачи номиналом 6(10) кВ протяженностью 0,3 км (необходимость уточнить по итогам технико-экономического обоснования);
- строительство воздушных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ протяженностью 0,8 км;
- строительство новой трансформаторной подстанции мощностью 150 кВА в южной части проектируемого участка (необходимость уточнить по итогам технико-экономического обоснования);

Восточная часть п. Ольховка

- строительство воздушных линий электропередачи номиналом 6(10) кВ протяженностью 0,7 км;
- строительство воздушных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ протяженностью 2,2 км;
- строительство новой трансформаторной подстанции мощностью 400 кВА в северной части проектируемого участка.

1.7 Озеленение и благоустройство

После завершения застройки и инженерной подготовки территории проектом планировки предусматривается ее благоустройство и озеленение.

Западная часть п. Ольховка

Озеленение территории предусматривается прежде всего за счет создания системы зеленых насаждений вдоль основных пешеходных потоков. Площадь озелененных территорий составит 1,13 га.

В результате проектных решений озеленено и благоустроено 17,1% территории от общей площади проекта планировки.

Восточная часть п. Ольховка

Массовое озеленение предусматривается прежде всего на территориях рекреационных зон: парки, скверы, бульвары и пешеходные связи – северная граница проектируемой территории.

В центральной части участка, среди жилой застройки, предлагается разместить детскую спортивно-игровую площадку общего пользования суммарной площадью 0,01 га (объект местного значения). В северной части проектируемого участка территорию рекреационного назначения предлагается благоустроить, разместив детские площадки, места для отдыха, пешеходные дорожки и беседки.

Система зеленых насаждений проектируемой территории складывается из:

- озелененных территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары) площадью 2,45 га.

В результате проектных решений озеленено и благоустроено 16,3% территории от общей площади проекта планировки

1.8 Мероприятия по санитарной очистке территории

Проектом планировки предусматривается организация централизованного сбора твердых коммунальных отходов. Для сбора и последующей утилизации ТКО необходимо размещение

контейнерных площадок в количестве 10 штук (не более пяти контейнеров на каждой площадке).

1.9 Охрана окружающей среды

Размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на проектируемую территорию, не запланировано. На основании вышеизложенного, мероприятия по охране окружающей среды проектом не предусматриваются.

1.10 Гражданская оборона и чрезвычайные ситуации

1.10.1 Перечень объектов гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций

На проектируемой территории размещение объектов гражданской обороны, включая объекты пожарной охраны, проектом не предусматривается.