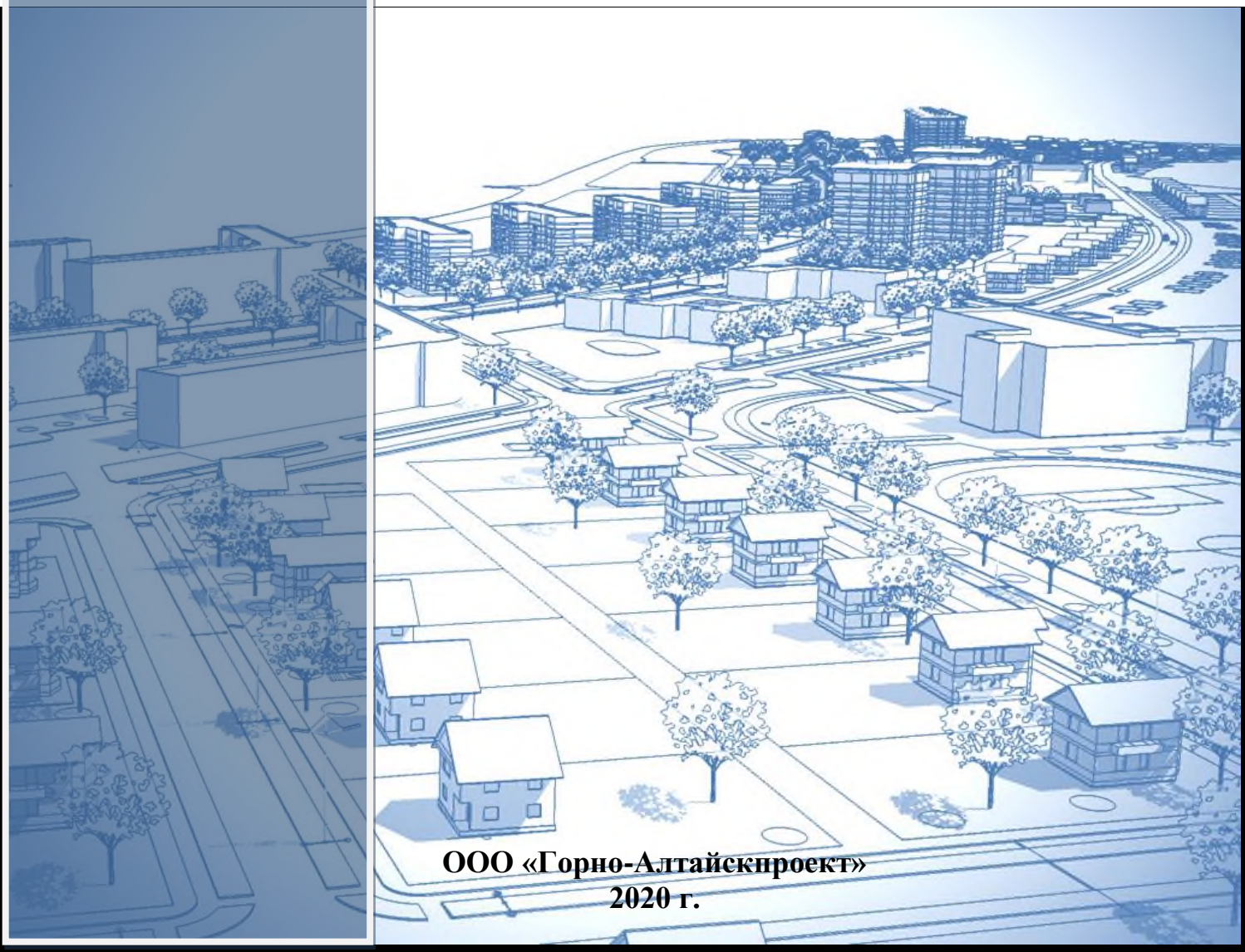


Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории микрорайона «Заимка» города Горно-Алтайска площадью 25 га

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

Том I

**Положение о характеристиках планируемого
развития территории**



**ООО «Горно-Алтайскпроект»
2020 г.**

СОДЕРЖАНИЕ

Текстовая часть

1.	Введение	3
2.	Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории	4
3.	Характеристика объектов капитального строительства	5
3.1	Объекты жилого назначения	5
3.1.1	Индивидуальные жилые дома	5
3.1.2	Дома блокированной застройки (таунхаусы).....	6
3.2	Объекты общественно-делового назначения	6
3.3	Объекты коммунальной инфраструктуры	6
3.3.1	Водоснабжение	6
3.3.2	Канализация	7
3.3.3	Теплоснабжение	8
3.3.4	Электроснабжение	8
3.3.5	Газоснабжение.....	8
3.4	Объекты транспортной инфраструктуры	9
4.	Зоны планируемого размещения объектов федерального значения объектов регионального значения объектов местного значения.....	9
4.1	Зоны планируемого размещения объектов федерального значения	9
4.2	Зоны планируемого размещения объектов регионального значения	9
4.3	Зоны планируемого размещения объектов местного значения.....	9
5.	Положение об очередности планируемого развития территории.....	9

Графическое приложение

Лист 1. Чертеж планировки территории М 1:1 000

1. ВВЕДЕНИЕ

Основания для разработки документации по планировке территории:

Распоряжение о разработке проекта планировки совмещенного с проектом межевания территории микрорайона «Заимка» в городе Горно-Алтайске, площадью 25 га.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Настоящее положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства (далее - Положение), представляет собой текстовую часть проекта планировки территории и, состоящую из трех разделов.

В первом разделе Положения закрепляется характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Во втором разделе Положения приводятся характеристики объектов капитального строительства.

В третьем разделе Положения закрепляются зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2. ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Горно-Алтайска (утв. Решений Горно-Алтайского городского Совета депутатов от 07.09.2006 N 40-7) (с изменениями на 27 декабря 2019 года №21-3) в части карты градостроительного зонирования, территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).
- Зона природного ландшафта (Р-1).

Проектом планировки территории предлагается внесение изменений в карту градостроительного зонирования путем внедрения новых элементов планировочной структуры, что нашло отображение в графической части материалов (Схема градостроительного зонирования в границах проектирования). В частности, согласно проектным решениям, территория участка проектирования дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1).
- Зона природного ландшафта (Р-1).
- Зона улично-дорожной сети (Т-1);
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1).

Таблица 1. Предельные максимальные показатели плотности застройки участков территориальных зон.

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)		
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4
Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1)		
Предприятие торговли (магазин)	0,6	1,2

Таблица 2. Баланс территорий

№ п/п	Наименование	Кол-во	Общая площадь (Га)	Характеристика
	Участок проектирования	1	24.77	
Участки планируемого строительства				
1	Участки для ИЖС	85	8.45	81 участков – площадью по 10 соток и 4 участка по 9 соток
2	Участки для строительства таунхаусов	6	0.64	Количество блоков от 2 до 6 (в зависимости от принимаемой планировки квартиры (блока))
3	Участок для строительства магазина	1	0.12	
4	Участки общего пользования для организации детских игровых площадок	5	0.27	
5	Участок общего пользования для организации улиц и проездов	1	4.51	Ширина улиц 16-18 метров, проездов-14 метров. Общая (предварительная) протяженность дорог - 4.5 км.
Территории				
1	Территории лесопарков		2.67	
2	Территория охранных зон		6.49	В том числе : охранные зоны действующих и планируемых ВЛ110 кВ, охранный зона газопровода, береговые полосы водных объектов.
3	Прочие территории		1.62	В том числе: водные объекты, территории с уклонами более 14%, противопожарные отступы от лесных массивов.

3. ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения, за исключением объектов жилого назначения (домов усадебного типа и домов блокированного типа), общественно-делового назначения (магазин), а также объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры.

3.1 Объекты жилого назначения

3.1.1 Индивидуальные жилые дома

К размещению на территории проектирования предлагаются

индивидуальные жилые дома, в том числе:

- общее количество: 85 объектов;
- этажность: до 3этажей;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка:- 60%
- минимальный отступ от жилого дома до: - красной линии улиц 5 м ;
 - красной линии проездов - 3 м;
 - границы соседнего земельного участка 3 м.
- минимальный отступ от подсобных сооружений до:
 - красных линий улиц и проездов - 5 м;
 - границы соседнего земельного участка 1 м.

Строительство индивидуальных жилых домов и хозяйственных строений предполагается по индивидуально разработанным проектам или с использованием типовых решений.

3.1.2 Дома блокированного застройки (таунхаусы)

К размещению на территории проектирования предлагаются

таунхаусы, в том числе:

- общее количество: - 6 блокированных домов (количество блоков уточняется на дальнейших стадиях проектирования);
- этажность: до 3этажей;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка:- 60%
- минимальный отступ от жилого дома до: - красной линии улиц 5 м ;
 - красной линии проездов - 3 м;
 - границы соседнего земельного участка 1 м.

Строительство таунхаусов предполагается по индивидуально разработанным проектам, или с использованием типовых решений.

3.2 Объекты общественно-делового назначения

Проектом планировки предусмотрена возможность размещения объекта торгового назначения в на 200 м² торговой площади.

3.3 Объекты коммунальной инфраструктуры

3.3.1 Водоснабжение

Источником холодного водоснабжения является ранее запроектированные водозаборные

скважины микрорайона «Заимка 26,2 га».

Точкой подключения являются запроектированные магистральные линии водопровода, проложенные от запроектированных накопительных емкостей, общим объемом 100м³.

Прокладка водовода от точки подключения, предусматривается в две линии.

Схема прокладки магистральных линий проектируемого водопровода по предусматривается кольцевая.

Общая протяженность трассы водопровода – предварительно составляет 3200м

Монтаж проектируемых трубопроводов водопровода предусматривается из полиэтиленовых водопроводных труб ПЭ-100 SDR 17 по ГОСТ 18599-2001.

Прокладка трубопроводов водопровода предусматривается преимущественно по обочинам дорог.

Разбор воды на хозяйственно питьевые нужды осуществляется из водоразборных колонок и подключаемых абонентов.

Хранение аварийного и противопожарного запаса воды, предусматривается в запроектированных накопительных емкостях, общим объемом 100м³.

Для наружного пожаротушения на трассе водопровода предусматривается установка пожарных гидрантов.

Для перспективного подключения абонентов, в узловых точках и в местах установки пожарных гидрантов, предусматривается установка водопроводных колодцев из сборного железобетона.

3.3.2 Канализация

Канализование жилых домов возможно тремя способами:

- Устройство индивидуальных водонепроницаемых выгребов емкостью не менее 4 куб.м. для каждого жилого дома (септик накопитель). По мере наполнения стоки откачиваются и вывозятся по договору с организацией имеющей соответствующие технику и лицензии на вывоз и утилизацию отходов.
- Использование септиков отстойников с почвенной доочисткой.
- Устройство очистных сооружений (станции глубокой биологической очистки типа Топас, Юнилос, БиоДека, ЭкоГранд, Тверь, Евролос и прочие, локальных либо на группу домов) с отводом сточных вод на рельеф.

3.3.3 Теплоснабжение

До газификации жилых домов отопление возможно с использованием твердотопливных отопительных котлов, печей, электрическое. Для обеспечения горячего водоснабжения возможно использование электрических емкостных водонагревателей.

С вводом в действие разводящих газовых сетей, отопление и горячее водоснабжение возможно от индивидуальных газовых отопительных котлов.

3.3.4 Электроснабжение

По степени надежности система электроснабжения все потребители относится к третьей категории. Подключение двух проектируемых трансформаторных подстанций предусмотрено от существующих фидеров 10кВ, посредством строительства воздушной линий электропередачи номиналом 10 кВ общей протяженностью 1.4 км.

Данным проектом предусматривается установка двух комплектных трансформаторных подстанций (КТП).

Номинальная мощность силовых трансформаторов на каждой КТП принята по укрупненным расчётам 250 кВА (с учётом уличного освещения и перспективных нагрузок).

Проектом, с учётом перспектив развития территории, предусмотрено строительство линий электропередачи напряжением 0,4 кВ от проектных трансформаторных подстанций общей протяженностью 3,4 км. Линии электропередачи напряжением 0,4 кВ разработаны воздушными, с самонесущими изолированными проводами (СИП), на ж/бетонных опорах.

Марку и сечение проектных линий электропередачи необходимо определить после уточнения нагрузок. Трассировку, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

3.3.5 Газоснабжение

Точка подключения проектируемой линии газоснабжения является существующий магистральный газопровод высокого давления, проходящий по проектируемому микрорайону.

В точке подключения предусматривается установка ГРШП.

Магистральные газопроводы низкого давления от ГРШП, тупиковые - прокладываются по обочинам улиц.

Предварительная протяженность газопроводов, составляет:

- газопровод высокого давления 20м;
- газопровод низкого давления 2,3 км.

3.4 Объекты транспортной инфраструктуры

В соответствии с СП 42.13330.2016 улично-дорожная сеть на территории проектирования относится к категории *улицы в зонах жилой застройки*.

Расчетная скорость движения:	- 40 км/час.
Ширина полосы движения:	- 3 метра.
Число полос движения:	- 2
Ширина улиц :	- 16 м.

В конце проезжих частей тупиковых улиц и дорог в соответствии с СП 4.13130 устроены площадки с островками диаметром не менее 16 м для разворота автомобилей.

4. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

4.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

4.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

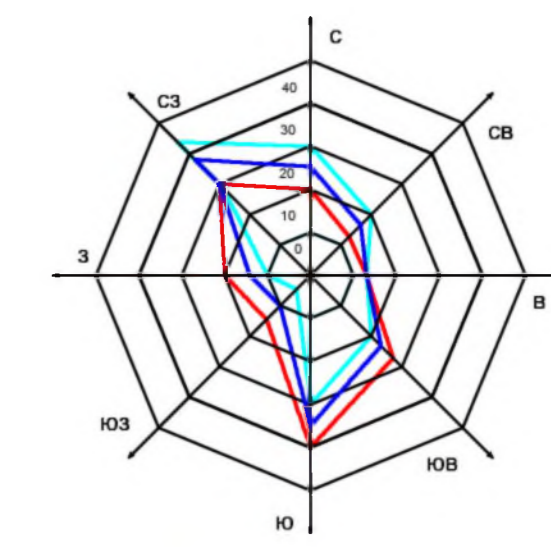
Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

4.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения

В соответствии с Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск» на территории проектирования предусматривается размещение линейного объекта капитального строительства (ВЛ -110 кВ), в связи с чем проектом планировки территории предусмотрена зона планируемого размещения объектов местного значения, площадь которой составляет 1,7 га.







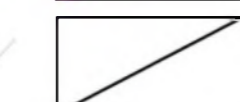
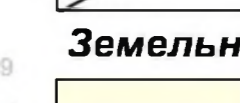

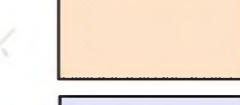


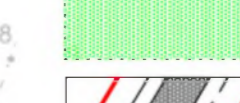

5. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Развитие территории планируется в один этап.

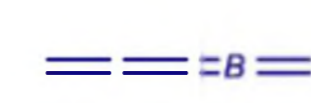
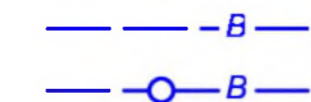
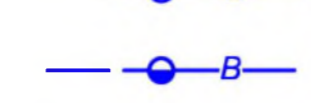







— холодный период
— теплый период
— за год

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  - существующие красные линии;
-  - проектируемые красные линии;
-  - граница мест допустимого размещения ОКС.
- Границы**
-  - граница участка проектирования;
-  - существующих земельных участков;
-  - проектируемых земельных участков.
- Земельные участки планируемого строительства**
-  - для индивидуального жилищного строительства;
-  - для строительства блокированных жилых домов;
-  - для строительства магазина;
-  - для организации детских игровых площадок.
- Территории**
-  - территории лесопарков;
-  - территории улиц и проездов.
- Охранно-санитарные зоны**
-  - охранные зоны воздушных линий электропередач 110 кВ и газопровода высокого давления;
-  - береговая полоса ручьев (5 м);
-  - прибрежная защитная полоса и водоохранная зона ручьев (50 м).

Условные обозначения инженерных сетей

-  - проектируемый водовод;
-  - проектируемые трубопроводы магистрального водопровода;
-  - проектируемые водопроводные колодцы (узловые и для перспективного подключения абонентов);
-  - проектируемые водопроводные колодцы с пожарным гидрантом;
-  - проектируемые газопровод высокого давления;
-  - проектируемые газопровод низкого давления;
-  - проектируемая трансформаторная подстанция;
-  - проектируемая ВЛИ-10кВ;
- - проектируемая ВЛИ-0,4кВ;

		15-07-2020 ППТ и ППМ		
		Проект планировки территории, совмещенный с проектом межевания территории микрорайона «Зашкама» города Горно-Алтайска площадью 25 га		
Подпись	Дата			
ГИП	Шмидин А.В.	09.20	Стадия	Лист
инженер	Дерягина Г.А.	09.20	П	1
Кад инженер	Майорова Е.С.	09.20		6
		ГРАФИЧЕСКОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ (Основная часть)		
		ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ М. 1 : 1000		
		ООО "Горно-Алтайскпроект"		