

Общество с ограниченной ответственностью
«ВОПЭ»

г. Вологда, ул. Лермонтова, д.19а, корп.1

ЗАКАЗЧИК: Администрация
МО «Шангальское»

Проект планировки территории
для индивидуального жилищного строительства
на территории МО «Шангальское»
Устьянского района Архангельской области

162-20-ППТ.1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ТОМ I

г. Вологда
2020

Общество с ограниченной ответственностью
«ВОПЭ»

Свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства
СРО-П-099-23122009 выдано 06.09.2019 г.

ЗАКАЗЧИК: Администрация
МО «Шангальское»

Проект планировки территории
для индивидуального жилищного строительства
на территории МО «Шангальское»
Устьянского района Архангельской области

162-20-ППТ.1

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
ТОМ I

Главный инженер проекта

Борисов О.В.

г. Вологда
2020

СОСТАВ ПРОЕКТА

ТОМ I – ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (утверждаемая)

ТОМ II – ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

						162-20-ППТ.1			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата				
Разработал		Борисов			09.20	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							ПП	3	
							ООО «ВОПЭ»		

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1. Текстовые материалы

Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

2. Графические материалы

№пп	Наименование	Лист	Масштаб
1	Чертеж планировки территории	162-20- ППТ.1	1:2000

						162-20-ППТ.1	Лист
							4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1. Положение о размещении объектов капитального строительства	7
1.1. Положение проектируемой территории в структуре поселка	7
1.2. Размещение объектов капитального строительства	7
1.3. Современное состояние и использование территории	9
1.4. Планировочные ограничения. Зоны с особыми условиями использования	9
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории	9
2.1. Планируемое развитие жилой застройки и социального обеспечения	10
2.2. Планируемое развитие уличной сети	10
2.3. Баланс территории	11
2.4. Основные технико-экономические показатели проекта планировки	11
2.5. Сети и сооружения инженерной инфраструктуры	13

						162-20-ППТ.1	Лист
							5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Введение

Проект планировки территории для индивидуального жилищного строительства на территории муниципального образования «Шангальское» Устьянского района Архангельской области разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами.

Исходные данные:

- задание на разработку документации по планировке территории – проекта планировки территории, включая проект межевания территории, с возможностью размещения объектов индивидуального жилищного строительства на территории муниципального образования «Шангальское» Устьянского района Архангельской области;
- генеральный план муниципального образования «Шангальское»;
- правилами землепользования и застройки муниципального образования «Шангальское».

Основной целью проекта является разработка рационального планировочного решения территории.

Учтены рекомендации и требования следующих нормативных документов:

- Градостроительного кодекса РФ;
- Водного кодекса РФ;
- Земельного кодекса РФ;
- Федеральный закон от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";
- Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
- СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01.89*) «Градостроительство. Планировка и застройка городов и сельских поселений»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- Правила устройства электроустановок, 7-е издание.

						162-20-ПШТ. 1	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		6

1. Положение о размещении объектов капитального строительства

1.1. Положение проектируемой территории в структуре поселка

Проект планировки разработан на территорию, свободную от застройки, площадью 115938 кв.м., с кадастровым номером 29:18:110102:786.

Земельный участок находится на территории муниципального образования «Шангальское» Устьянского района Архангельской области – в границах села Шангалы.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В границах территории планируется строительство объектов индивидуального жилищного строительства.

Земельный участок ограничивается землями населенного пункта.

Застройка территории проводится в один этап.

1.2. Размещение объектов капитального строительства

В соответствии с заданием на разработку документации по планировке территории, участок в границах проекта планировки должен быть использован для размещения объектов индивидуального жилищного строительства с необходимой инфраструктурой, благоустройством, озеленением, инженерно–транспортной инфраструктурой.

Согласно ПЗиЗ МО «Шангальское» предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

- 1) минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 600 кв. м;
- 2) максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства – 2500 кв. м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0,5 от высоты фасада, выходящего на соседний участок.

						162-20-ППТ.1	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Минимальные отступы от хозяйственных построек (бани, гаража и др.) до границ соседнего участка – 1 м.

Минимальные расстояния от объектов капитального строительства определяются в соответствии с действующими противопожарными, санитарно-эпидемиологическими и иными нормативами.

Предельное количество этажей и высота объекта капитального строительства:

- количество этажей – ПЗиЗ не установлено;
- высота индивидуальных жилых домов и объектов малоэтажной жилой застройки – 10 м;
- хозяйственных строений, гаражей, индивидуальных бань, теплиц и других вспомогательных строений - 5 м в коньке крыши;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

Архитектурно - планировочное решение разработано с учетом:

- существующей планировочной структуры прилегающих территорий, возможных направлений их развития;
- градостроительных норм и правил;
- границ и соответствующих ограничений зон с особыми условиями использования территорий.

При проектировании улиц и проездов учтена необходимость транспортной и пешеходной доступности как объектов на проектируемой территории, так и объектов, расположенных на смежных территориях.

						162-20-ППТ.1	Лист
							8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

1.3. Современное состояние и использование территории

В настоящее время территория свободна от застройки.

Участок частично занят кустарниковой и древесной растительностью, отдельно стоящими деревьями.

В целом имеет спокойный рельеф, уклон в западном направлении, с перепадом высот от 69,0 до 68,0.

По территории через западную часть проходят линии ВЛ-10 кВ.

1.4. Планировочные ограничения. Зоны с особыми условиями использования

В соответствии с действующим законодательством основными планировочными ограничениями на проектируемой территории являются:

- Водоохранная зона реки Устья, составляет 200м;
- Охранная зона ВЛ-10кВ, составляет 10м от крайнего провода.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Основные зоны планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства, следующие:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Зона предназначена для застройки многоквартирными домами усадебного типа, одно-двухэтажными, выполненными по индивидуальным проектам, ориентировочной площадью 100м².

Проектом предусмотрено размещение 51 дома.

Параметры размещения

Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
Минимальное расстояние между жилыми зданиями V степени огнестойкости	м	15

						162-20-ППТ.1	Лист
							9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

- ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

Предназначена для размещения магазина смешанных товаров. Ориентировочная торговая площадь магазина составляет 80 кв.м.

При необходимости строительства общественных зданий может использоваться площадь любого индивидуального участка.

2.1. Планируемое развитие жилой застройки и социального обеспечения

На проектируемой территории предлагается развитие жилой зоны малоэтажными домами усадебного типа 1 – 2 этажей.

Ориентировочный выход общей площади проектируемого жилья - 51000 кв. м.

Проектная численность населения составит около 255 человек.

Предусмотрена площадка для игр детей, площадью 598 кв.м., оборудованная малыми архитектурными формами.

2.2. Планируемое развитие уличной сети

Сеть улиц и проездов жилого микрорайона удобно связывает его с автодорогой и, соответственно, с центром села Шангалы и железнодорожной станцией Костылево.

Въезд предусмотрен с улицы Луговая.

Улицы и проезды запроектированы с 2-х полосным движением шириной 7 метров. Это дает возможность не устраивать разъездные площадки.

Стоянки для транспортных средств располагаются в пределах отведенных участков.

Улицы и проезды запроектированы с гравийным покрытием.

Пешеходные связи внутри микрорайона реализованы по тротуарам. Ширина тротуаров составляет 1,5м.

						162-20-ППТ.1	Лист
							10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

2.3 Баланс территории

№пп	Наименование территории	Площадь территории, кв.м.	В % к итогу
1	Территория зоны жилой застройки	64451,9	55,5
2	Территория зоны общественно-деловой	911	0,8
3	Территория улиц, проездов в границах красных линий	26852	23,2
4	Прочие территории общего пользования	23723,1	20,5
	Всего в границах проекта планировки	115938	100

2.4. Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние 2020 год	Расчетный срок 2030	
1	Территория				
1.1	Территории жилых кварталов, микрорайонов в пределах красных линий - всего	м ²	115938	115938	
	в том числе:				
	- территории жилой застройки	-	-	64451,9	
	из них:				
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	-	-	64451,9	
	- территории объектов социального и культурно-бытового обслуживания	-	-	911	
	- территории общего пользования - всего	-	-	50575,1	
	из них:				
	зеленые насаждения общего пользования	-	-	-	
	проезды, площадки	-	-	26852	
	прочие территории общего пользования	-	-	23723,1	
1.2	Коэффициент застройки	%	-	4,5	
1.3	Коэффициент плотности застройки	тыс.м ²	-	0,045	
1.4	Из общей территории:				
	земли муниципальной собственности	га	11,594	11,594	
				Лист	
				11	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

162-20-ППТ.1

2	Население			
	Численность населения	тыс.чел.	-	0,255
	Плотность населения (брутто)	чел./га	-	22,0
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов -всего	тыс. м ² общей площади квартир	-	5,1
	в том числе:			
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	тыс. м ² общей площади квартир / %	-	5,1/100
3.2	Средняя этажность жилой застройки	этаж	-	1-2
3.3	Новое жилищное строительство - всего	тыс. м ² . общей площади квартир / %	-	5,1/100
	в том числе:			
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	- -	-	5,1/100
4	Объекты социального и культурно- бытового обслуживания			
4.5	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания - всего/1000 чел.	м ² торговой площади	-	80
5	Инженерное оборудование и благоустройство			
5.1	Водопотребление - всего	м ³ /сут.		58,65
5.2	Водоотведение - всего	- -		58,65
5.3	Электропотребление	кВт	-	780
5.4	Количество квартир, обеспеченных электроплитами	квартир	-	51
5.5	Общее потребление тепла на отопление	Гкал/час		25,44

						162-20-ППТ.1	Лист
							12
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

2.5. Сети и сооружения инженерной инфраструктуры

Водоснабжение

Водоснабжение обеспечивается устройством водозаборных скважин или шахтных колодцев. Горячее водоснабжение от поквартирных водонагревателей.

Расчетные расходы воды – 58,65 м³ /сут

Расчетный суточный расход воды на полив: 22,95 м³ /сут

Наружное пожаротушение осуществляется передвижной пожарной техникой.

Забор воды на пожаротушение предусматривается из пожарных резервуаров.

Водоотведение

Отвод сточных вод от санитарных приборов проектируется в бетонные септики с гидроизоляцией.

При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета или септика до стен соседнего дома не менее 12 м, до источника водоснабжения не менее 25 м.

Расчетное удельное среднесуточное (за год) водоотведение бытовых сточных вод от жилых зданий принято равным расчетному удельному среднесуточному (за год) водопотреблению без учета расхода воды на полив (СП 32.13330.2012).

Расчетные расходы сточных вод: 58,65 м³ /сут

Для отведения поверхностных вод предусмотрены канавы вдоль улиц и проездов.

Теплоснабжение

Теплоснабжение жилой застройки предполагается от поквартирных котлов комбинированных.

Общее потребление тепла на отопление – 25,44 Гкал/час.

						162-20-ПТТ.1	Лист
							13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

Электроснабжение

Электроснабжение проектируемой территории предусматривается от существующих распределительных сетей.

Потребителями энергии являются жилые дома и магазин.

Расчетная нагрузка составляет 780 кВт.

Подключение предусмотрено от проектируемой трансформаторной подстанции.

Для наружного освещения застраиваемой территории применяются светильники со светодиодными лампами. При ширине дорог 7 м и для обеспечения необходимого уровня освещенности (2 Лк) опоры освещения располагаются по одной стороне дороги. Расстояние между опорами 30-50 м.

						162-20-ПШТ. ТЧ	Лист
							14
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата		

