



ООО «Национальный земельный фонд»

Экз. № _____

Утвержден постановлением
Администрации Надеждинского
сельского поселения
от 24.11.2015 г. №350

Проект планировки, проект межевания
территории с. Надеждино
Омского муниципального района
Омской области

«Основная часть»

«Положения о размещении объектов
капитального строительства»

Договор № 3538-КЕМ
от 21.07.15 г.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ОМСК 2015



ООО «Национальный земельный фонд»

Проект планировки, проект межевания
территории с. Надеждино
Омского муниципального района
Омской области

«Основная часть»

«Положения о размещении объектов
капитального строительства»

Договор № 3538-КЕМ
от 21.07.15 г.

Директор

В.Н. Ярмошик

Руководитель проекта

О.Н. Когут

ОМСК 2015

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Содержание тома

| | | |
|-------|--|---|
| 1. | Проектные решения | 4 |
| 1.1 | Социальная сфера | 4 |
| 1.2 | Жилищная сфера | 4 |
| 1.3 | Улично- дорожная сеть | 4 |
| 1.4 | Инженерное обеспечение | 5 |
| 1.4.1 | Водоснабжение | 5 |
| 1.4.2 | Водоотведение | 5 |
| 1.4.3 | Электроснабжение | 5 |
| 1.4.4 | Газоснабжение | 5 |
| 1.4.5 | Теплоснабжение | 5 |
| 1.5 | Благоустройство территории | 5 |
| 2. | Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории | 5 |
| 3. | Сводный перечень проектируемых объектов капитального строительства | 6 |
| 4 | Проект межевания территории | 6 |

| | | | | | | | | | | |
|-------------|----------------|----------|------|-------|---------|-------|-----------------|--------------------------------------|------|--------|
| Взам.инв.№ | | | | | | | | | | |
| | Подпись и дата | | | | | | | | | |
| Инв.№ подл. | | | | | | | 3538-КЕМ-ПЗ.1.1 | | | |
| | Инв. | Кол.уч. | Лист | №док. | Подпись | Дата | | | | |
| | Разработал | Зарипова | | | | 10.15 | Основная часть | Стадия | Лист | Листов |
| | Проверил | Воронова | | | | 10.15 | | ПП | 1 | 4 |
| | Рук.проекта | Когут | | | | 10.15 | | ООО «Национальный земельный фонд» | | |
| | Нормоконтр | Ковалев | | | | 10.15 | | | | |
| Директор | Ярмошик | | | | 10.15 | | | | | |

1. Проектные решения

Площадь участка, отведенного под проектирование – 105,8 га. Проектируемая территория входит в микрорайон «Берег» с. Надеждино. Надеждинское сельское поселение входит в состав Омского муниципального района. На данной территории размещаются индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками.

1.1. Социальная сфера

Проектом планировки, в соответствии с Генеральным планом, предлагается разместить:

- детский сад на 200 мест;
- общеобразовательная школа на 640 мест с внешкольным учреждением на 64 места;
- торгово-развлекательный центр;
- спортивный комплекс со спортивным залом на 540 м².

1.2. Жилищная сфера

В границах проектируемой территории планируется размещение 751 индивидуального жилого дома. Расчетная численность населения в границах проекта планировки рассчитана исходя из коэффициента семейности, равного 3, и составит 2253 человек. Плотность населения в границах проекта планировки составляет 21 чел/га.

1.3. Улично-дорожная сеть

В проектируемом микрорайоне принята следующая классификация улиц по видам:

- улицы в жилой застройке (основная) – ул. им. Вишни, ул. Удачная, ул. 11-я Весенняя;
- улицы в жилой застройке (второстепенные) – ул. 4-я, 5-я, 6-я, 7-я, 8-я, 9-я, 10-я, 12-я, 13-я, 14-я, 15-я, 16-я, 17-я, 18-я Весенняя;
- проезд;
- поселковая дорога (существующая).

Ширина ул. им. Вишни в проектируемых красных линиях – 24,0 м, протяженность в границах проектирования – 1425,33 м, ширина проезжей части – 7,0 м.

Ширина ул. Удачная в границах проектируемых красных линий – 15,0 м, протяженность в границах проектирования – 1267,65 м, ширина проезжей части – 5,5 м.

Ширина проектируемых второстепенных улиц в жилой застройке в границах проектируемых красных линий – 16 м с шириной проезжей части 5,5 м и 18 м с шириной проезжей части 6 м.

| | | | | | | | |
|----------------|------|---------|------|--------|---------|------|-----------------|
| Взам. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | |
| Подпись и дата | | | | | | | 3538-КЕМ-ПЗ.1.1 |
| | | | | | | | |
| Инв. № подл. | Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подпись | Дата | |
| | | | | | | | |

Линии регулирования застройки приняты на расстоянии 5 м от красных линий, и 9 м по одной стороне ул. им. Вишни и 8-я Весенняя, в связи с охранной зоной от существующих линий электропередачи.

Подъезд к индивидуальным жилым домам будет осуществляться с проектируемых улиц. Ширина проезжих частей проектируемых улиц принята с учётом пропуска пожарных машин в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования. Покрытие проезжих частей – асфальтобетонное. Проектируемый тупиковый проезд в западной части имеет разворотную площадку размером 15 на 15 м.

1.4 Инженерное обеспечение

1.4.1 Водоснабжение

Для обеспечения комфортной среды проживания населения на территории проектируемого жилого квартала с учётом его развития, предусматривается строительство кольцевой централизованной системы водоснабжения из полимерных материалов.

Противопожарный водопровод объединен с хозяйственно-питьевым. Для наружного пожаротушения на водопроводных сетях необходимо установить пожарные гидранты.

1.4.2 Водоотведение

Проектом предлагается децентрализованная система водоотведения. Водоотвод от проектируемых жилых зданий осуществлять в герметичные емкости, расположенные на придомовых территориях, с последующим вывозом жидких нечистот на канализационные очистные сооружения

1.4.3 Электроснабжение

Электроснабжением обеспечены все потребители на проектируемой территории.

1.4.4 Газоснабжение

Газоснабжение жилых домов будет осуществляется от проектируемого газопровода. Способ прокладки сетей газоснабжения – подземный.

1.4.5 Теплоснабжение

Теплоснабжение индивидуальных жилых домов планируется осуществлять индивидуальными газовыми котлами. С целью экономии энергоресурсов предлагается оборудовать жилые дома приборами регулирования тепла с применением высокотехнического оборудования.

1.5. Благоустройство территории

Освещение улиц территории микрорайона выполнено на опорах.

Сбор ТБО будет осуществляться в индивидуальные контейнеры, с последующим вывозом спецавтотехникой на полигон.

| | | | | | |
|-----------------|---------|------|------|---------|------|
| Взам.инв.№ | | | | | |
| | | | | | |
| Подпись и дата | | | | | |
| | | | | | |
| Инв.№ подл. | | | | | |
| | | | | | |
| Изм. | Код.уч. | Лист | №док | Подпись | Дата |
| | | | | | |
| 3538-КЕМ-ПЗ.1.1 | | | | | Лист |
| | | | | | |

2. Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории

Отвод поверхностных вод с проектируемой территории обеспечивается вертикальной планировкой.

Вертикальная планировка выполнена по принципу максимального приближения к существующему рельефу.

Отвод поверхностных стоков с прилегающей территории предусмотрен водоотводными лотками. При необходимости, на следующих стадиях проектирования, предусмотреть строительство открытой системы водоотведения при наличии точки сброса в существующей системе водоотведения.

3. Сводный перечень проектируемых объектов капитального строительства

- индивидуальный жилой дом – 95 шт.;
- детский сад на 200 мест.;
- общеобразовательная школа на 640 мест с внешкольными учреждениями на 64 места;
- торгово-развлекательный центр;
- спортивный комплекс;
- сети газоснабжения высокого давления;
- сети газоснабжения среднего давления;
- сети газоснабжения низкого давления;
- ГРПШ;
- сети водоснабжения;
- ЛЭП 10 кВ;
- ЛЭП 0,4 кВ;
- трансформаторная подстанция;
- улично-дорожная сеть, включая тротуары.

4 Проект межевания территории

Таблица 1 – Характеристика формируемых земельных участков, в пределах территории проектирования

| Номер ЗУ на схеме | Вид разрешенного использования | Площадь ЗУ, м ² |
|-------------------|---|----------------------------|
| 1 | Малозэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 1248,15 |
| 2 | Малозэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 1231,41 |
| 3 | Малозэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 629,65 |
| 4 | Малозэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 631,06 |
| 5 | Малозэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 647,28 |

| | | | | | | | |
|----------------|--------|------|-------|---------|------|-----------------|------|
| Взам.инв.№ | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | |
| Подпись и дата | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | |
| Инв.№ подл. | | | | | | | Лист |
| | | | | | | | |
| Изм. | Код уч | Лист | № док | Подпись | Дата | 3538-КЕМ-ПЗ.1.1 | |

| | | |
|-----|--|-----------|
| 91 | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 999,80 |
| 92 | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 999,49 |
| 93 | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 729,21 |
| 94 | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 730,92 |
| 95 | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 729,01 |
| 96 | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 729,39 |
| 97 | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 1800,78 |
| 98 | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 1702,21 |
| 99 | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 1804,42 |
| 100 | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 1368,52 |
| 101 | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | 1227,67 |
| 102 | Транспорт | 809613 |
| 103 | Транспорт | 157916,02 |
| 104 | Транспорт | 5041150 |
| 105 | Транспорт | 536,63 |
| 106 | Транспорт | 3702,21 |
| 107 | Для размещения распределительного газопровода природного газа | 2896,59 |

Границы зон действия публичных сервитутов принимаются согласно расчетным охранным зонам, попадающим на земельные участки для жилищного строительства:

для сети водоснабжения–10 м;

для сети газоснабжения–2 м;

для ЛЭП 0,4 кВ – коридор 2 м в каждую сторону от крайних проводов, 10 кВ – 10 м.

| | | | | | | | | | |
|-------------|----------------|--------------|-----------------|---------|------|--|--|--|------|
| Инв.№ подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Лист |
| | | | 3538-КЕМ-ПЗ.1.1 | | | | | | |
| Изм. | Колуч | Лист | №док | Подпись | Дата | | | | |