

*Общество с ограниченной ответственностью  
«Научно-исследовательский проектный институт  
«Промышленное и гражданское строительство»*



ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ  
56:25:0000000:3513  
РАСПОЛОЖЕННЫЙ В с.САКМАРА  
внесение изменений

## Содержание

1. Общая характеристика территории.....	4
2. Цель разработки проекта планировки и проекта межевания .....	5
3. Виды зон размещения объектов капитального строительства.....	6
3.1 Зона размещения объектов малоэтажной жилой застройки.....	6
3.2 Зона размещения объектов торгового назначения и общественного питания	6
3.3 Зона размещения объектов учебно-образовательного назначения.....	6
3.4 Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры .....	7
3.5 Зона рекреационного назначения.....	7
4. Параметры развития системы транспортного обслуживания .....	8
5. Параметры развития системы инженерного обеспечения.....	9
5.1 Водоснабжение.....	9
5.2 Водоотведение.....	9
5.3 Теплоснабжение .....	10
5.5 Электроснабжение .....	10
5.6 Связь и информатизация .....	10
5.7 Озеленение и благоустройство .....	10
6. Мероприятия по санитарной очистке территории.....	11
7. Охрана окружающей среды .....	12
7.1 Защита атмосферного воздуха.....	12
7.2 Защита почвы от загрязнений .....	12

## 1. Общая характеристика территории



Рисунок 1. Схема расположения проектируемой территории в с.Сакмара

Земельный участок с кадастровым номером **56:25:0000000:3513**, общей площадью 6,6 га, расположен в с.Сакмара, ограничен с севера охранной зоной магистрального газопровода и автодорогой регионального значения, с северо-востока санитарной зоной кладбища, а с юга и юго-запада существующей жилой застройкой.

Площадь территории в указанных границах составляет 65 676 кв. м..

Численность населения составит ориентировочно 132 человека (с коэффициентом семейности 3).

Плотность населения в проектируемых границах микрорайона – 19,1 чел./га.

## **2. Цель разработки проекта планировки и проекта межевания**

Проект планировки и проект межевания разработан 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.

### **3. Виды зон размещения объектов капитального строительства**

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов:

- малоэтажная жилая застройка;
- транспортной инфраструктуры;
- рекреационного назначения.

#### **3.1 Зона размещения объектов малоэтажной жилой застройки**

На проектируемой территории планируется разместить 48 участков под индивидуальную жилую застройку.

Минимальная площадь планируемого земельного участка: 472 кв.м,  
Максимальная площадь земельного участка 1030 кв.м.

Общая площадь земельных участков под индивидуальную жилую застройку 35501 кв.м.

#### **3.2 Зона размещения объектов торгового назначения и общественного питания**

На проектируемой территории объекты торгового назначения и общественного питания отсутствуют.

#### **3.3 Зона размещения объектов учебно-образовательного назначения**

На проектируемой территории объекты учебно-образовательного назначения отсутствуют.

### **3.4 Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры**

Проектом предусмотрено прокладка новой системы улиц и проездов. Улица Пролетарская продлена для новой застройки, основной улицей в планируемой жилой застройке является ул.Проектируемая-1. Между жилыми участками предусмотрены противопожарные проезды.

В каждом доме предусмотрен гараж для хранения личных автомобилей. Ширина улицы достаточна для размещения коммуникаций и дорожного полотна.

### **3.5 Зона рекреационного назначения**

Проектом предусматриваются площади зеленых насаждений общего пользования, озеленение, выполняющие защитную функцию от объектов границ санитарных зон.

Дворовые пространства подлежат озеленению.

#### **4. Параметры развития системы транспортного обслуживания**

Уровень автомобилизации составляет 308 легковых автомобилей на 1000 жителей (показатели на 1.01.2014г.), на перспективу - принимается по динамике роста легковых автомобилей с учетом фактических демографических данных по Оренбургской области.

Количество легковых автомобилей при планируемой численности населения 132 чел. составит 41 единица.

Хранение легковых автомобилей индивидуальных владельцев предусматривается в индивидуальных гаражах жилых домов (существующая малоэтажная застройка).

## **5. Параметры развития системы инженерного обеспечения**

### **5.1 Водоснабжение**

Проектом планировки предусматриваются мероприятия по повышению надежности системы водоснабжения.

Необходимо выполнить строительство новых разводящих и магистральных сетей водоснабжения, для обеспечения надежным водоснабжением перспективной застройки.

Подключение части проектных сетей водоснабжения осуществляется от существующих магистральных сетей, а часть проектируемого водопровода планируется подключать к новым, заложенным проектом магистральным сетям и объектам.

Разводящая водопроводная сеть запроектирована кольцевая с тупиковыми отводами до потребителей, согласно п.15.59 СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», и выполнена из пластиковых труб.

Нормы удельного среднесуточного (за год) водопотребления на хозяйственно-питьевые нужды населения приняты согласно п.2.1 СНиП 2.04.02-84\*.

### **5.2 Водоотведение**

Проектом не предусмотрено прокладка канализационных сетей.

Для каждого жилого дома индивидуальная система сбора канализационных стоков (выгребная канализационная яма).

### **5.3 Теплоснабжение**

Раздел выполнен в соответствии с требованиями СНиП \* «Строительная климатология», СНиП «Тепловые сети», СНиП П-35-76 «Котельные установки». Тепловые нагрузки определены на основании норм проектирования, климатических условий, а также по укрупненным показателям в зависимости от величины общей площади зданий и сооружений.

Климатические данные:

Расчетная температура наружного воздуха для проектирования отопления и вентиляции – минус 31 °С.

Средняя температура наружного воздуха за отопительный период – минус 8,1 °С.

Продолжительность отопительного периода – 201 суток.

### **5.5 Электроснабжение**

Проект планировки межевания земельного участка с кадастровым номером **56:25:0000000:3513**, общей площадью 65 676 кв. м, расположен в с.Сакмара, Сакмарского района, Оренбургской области, предусматривается с учетом современных разработок в области энергетики и энергосберегающих технологий.

Электроснабжение объектов выполняется от существующей ЛЭП 10 кВ.

### **5.6 Связь и информатизация**

Микрорайон обеспечить услугами связи – телефонной, Интернет, передача данных от существующих и проектных сетей связи.

### **5.7 Озеленение и благоустройство**

Выполнить благоустройство и озеленение территории рекреационного назначения после завершения инженерной подготовки и строительства объектов.

## **6. Мероприятия по санитарной очистке территории**

Размещение мусорных контейнеров в количестве 6 штук (2 площадки по 3 контейнера).

Размещение контейнерных площадок (размер и количество площадок рассчитывается на установку необходимого числа контейнеров (но не более 3 шт. на одной площадке)).

## **7. Охрана окружающей среды**

### **7.1 Защита атмосферного воздуха**

Атмосферный воздух является важнейшей и неотъемлемой частью среды обитания человека. Загрязнение воздушного бассейна формируется под влиянием природных условий, масштаба и структуры выбросов. Источниками загрязнения атмосферного воздуха в районе являются: выбросы от котельных, предприятий, организаций, учреждений, работающих на природном газе, автотранспорт, почвы в летний период.

Также источниками загрязнения атмосферного воздуха в населенном пункте являются печи и котлы отопления жилых домов и организаций. Благодаря тому, что в качестве топлива используется газ, опасность загрязнения воздуха значительно снижена.

Основными источниками шумового загрязнения на территории проектирования являются:

- а) Автодорога регионального значения, проходящая по территории с.Сакмара;
- б) дороги местного значения.

Автомобильные дороги, проходя в непосредственной близости от жилой застройки, образуют зону акустического дискомфорта.

Несмотря на повсеместный спад объемов промышленного производства и связанное с этим снижение количества выбрасываемых в атмосферу вредных веществ, уровень загрязнения атмосферы территории района остается высоким. Положение усугубляется в связи с ежегодным существенным увеличением количества передвижных источников, а именно автомобильного транспорта. Автомобильный транспорт, как источник загрязнения воздушной среды, имеет приоритетное значение: он максимально приближен к человеку, выбросы осуществляются в приземном слое не только в непосредственной близости, но и внутри селитебных зон, внутри дворовых территорий.

### **7.2 Защита почвы от загрязнений**

Основным источником загрязнения почвы на проектируемой территории является бытовой мусор. Сбор и вывоз бытового мусора осуществляется службой коммунального хозяйства в соответствии с утвержденной схемой и графиком. Расчетные нормы накоплений отходов приняты по «Сборнику удельных показателей образования отходов производства и потребления»,

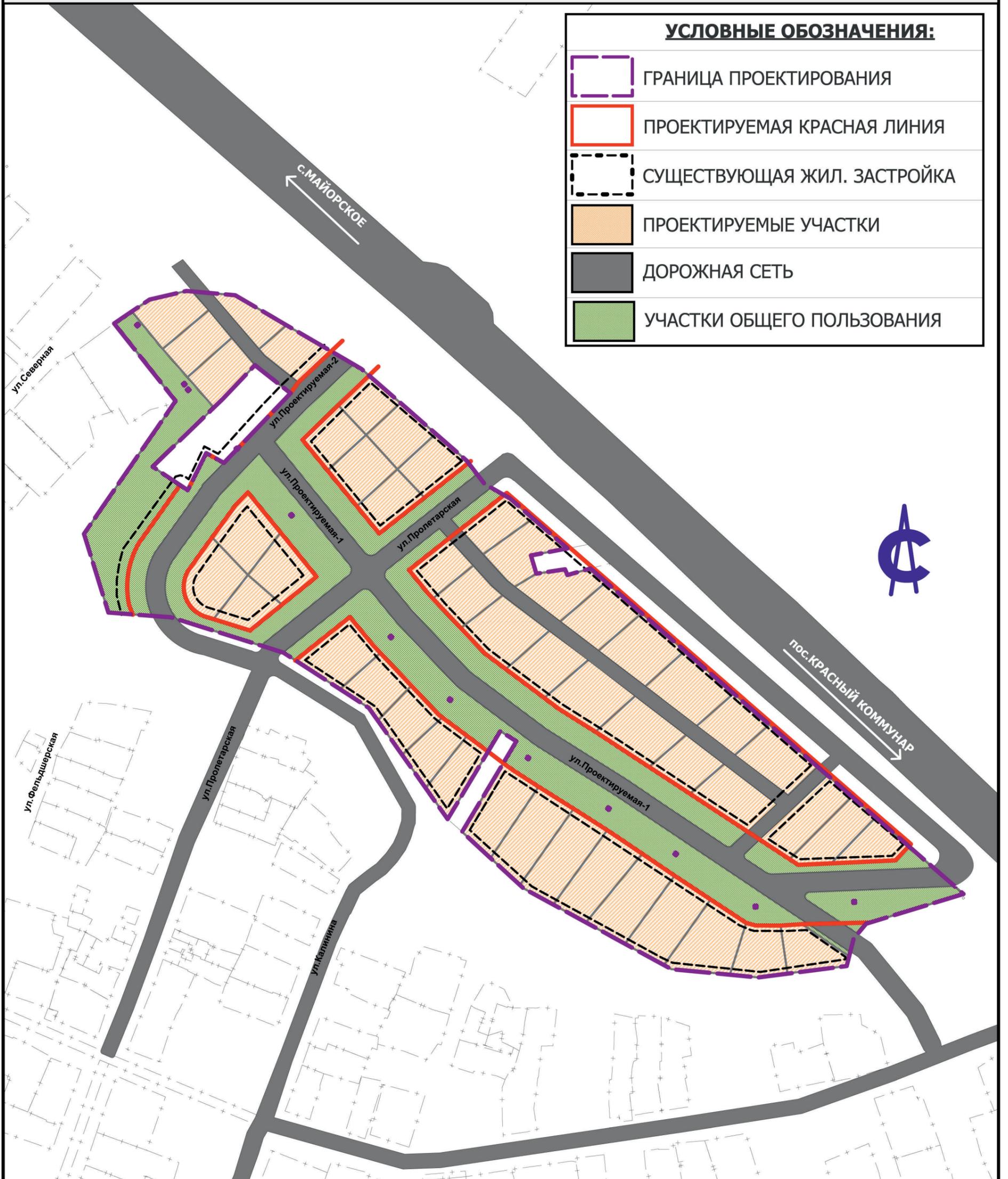
утвержденному Государственным комитетом Российской Федерации по охране окружающей среды.

ППТ и ПМТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 56:25:0000000:3513  
 РАСПОЛОЖЕННЫЙ В с.САКМАРА, САКМАРСКОГО РАЙОНА, ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

# ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ М 1:2000

## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

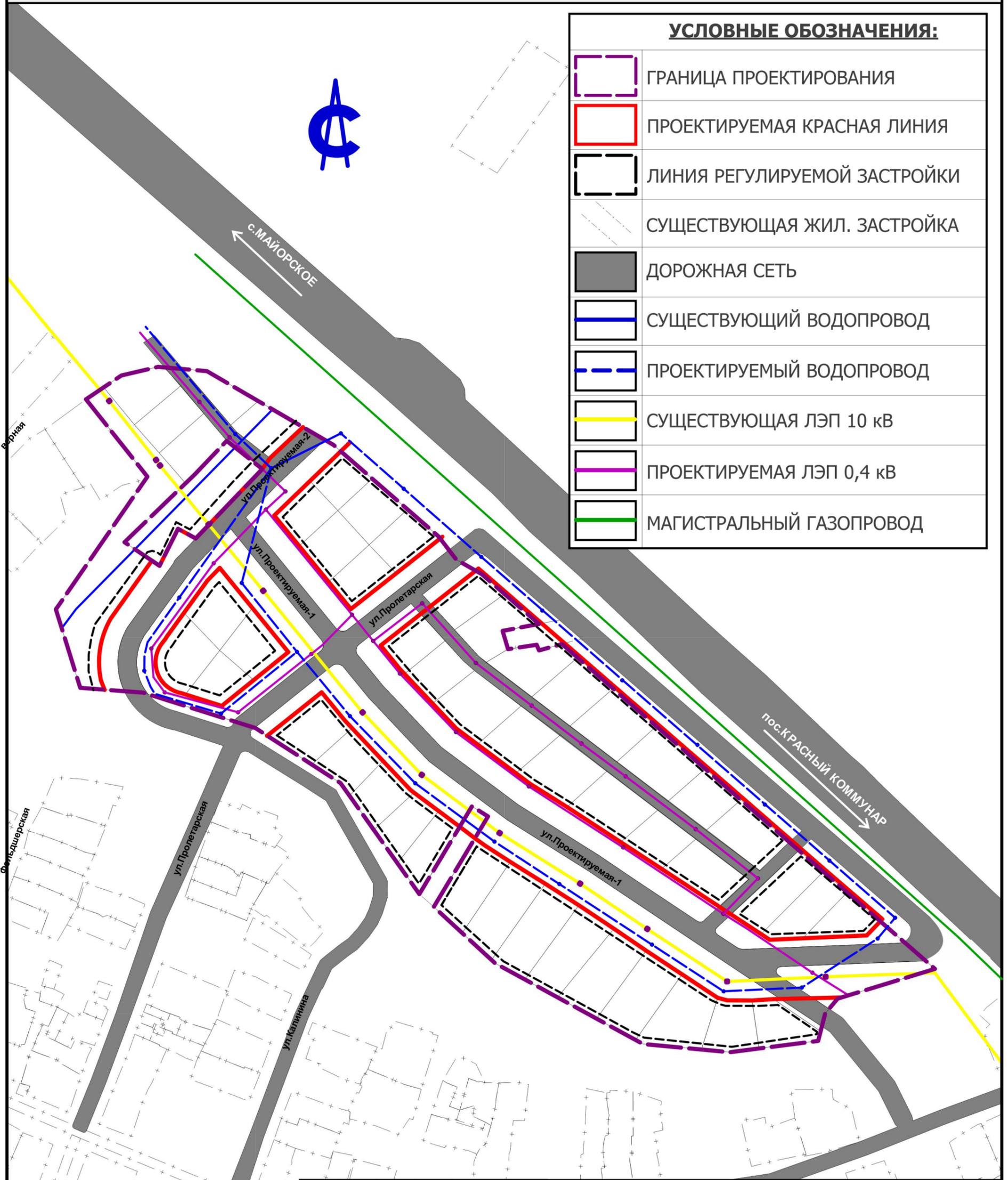
	ГРАНИЦА ПРОЕКТИРОВАНИЯ
	ПРОЕКТИРУЕМАЯ КРАСНАЯ ЛИНИЯ
	СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЖИЛ. ЗАСТРОЙКА
	ПРОЕКТИРУЕМЫЕ УЧАСТКИ
	ДОРОЖНАЯ СЕТЬ
	УЧАСТКИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ



						<b>9877.01.19.00-ПП</b>		
						ПОС.САКМАРА МО САКМАРСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ САКМАРСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ		
ИЗМ.	КОЛ.УЧ.	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДПИСЬ	ДАТА	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						П		
ППТ и ПМТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 56:25:0000000:3513 РАСПОЛОЖЕННЫЙ В с.САКМАРА ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ						ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ М 1:2000		
ПРОВЕРИЛ		ХАРЛАМОВ						
РАЗРАБОТАЛ		ТОМАРОВА						

ППТ и ПМТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 56:25:0000000:3513  
 РАСПОЛОЖЕННЫЙ В с.САКМАРА, САКМАРСКОГО РАЙОНА, ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

# СХЕМА РАЗВИТИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ М 1:2000



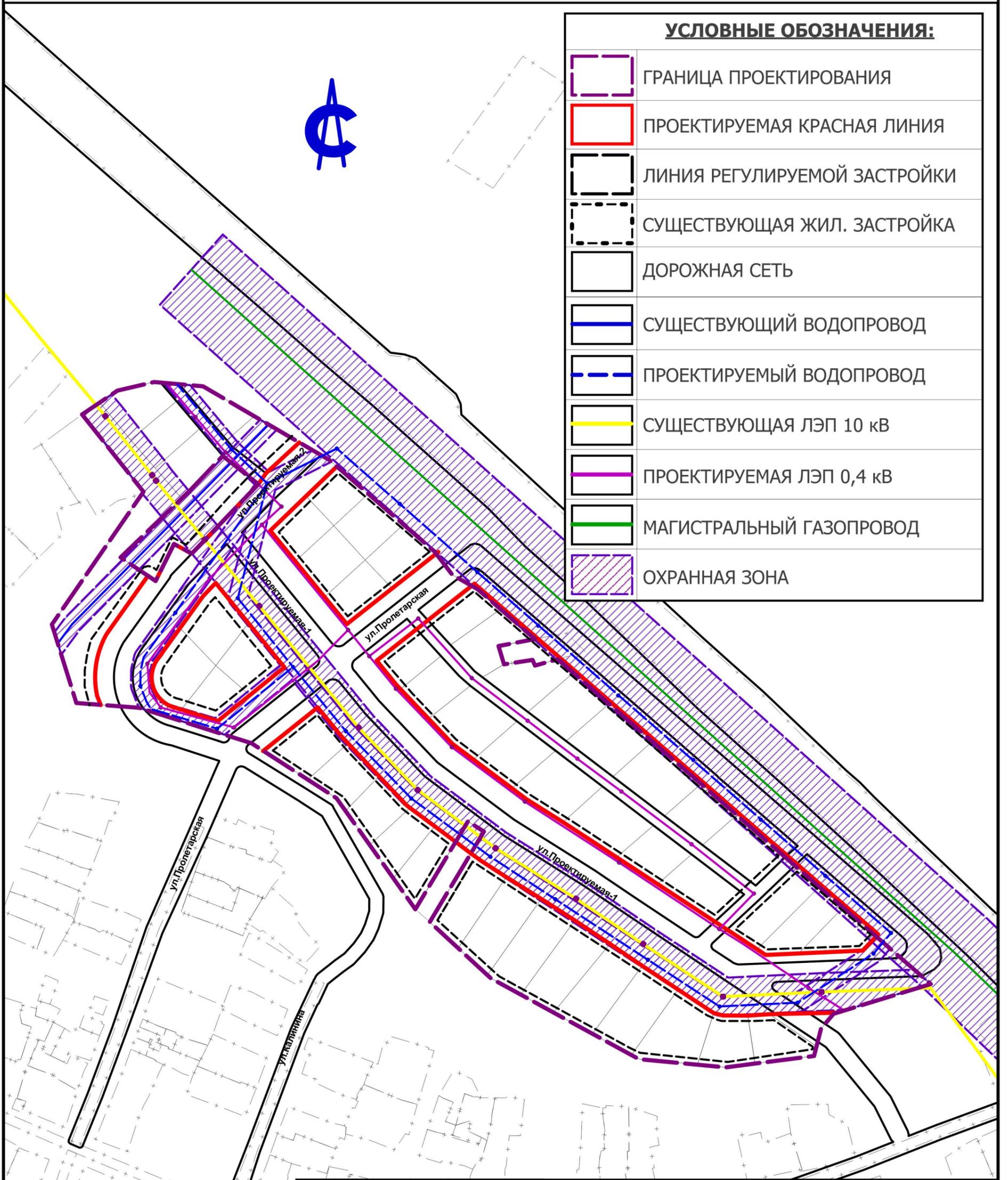
**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

	ГРАНИЦА ПРОЕКТИРОВАНИЯ
	ПРОЕКТИРУЕМАЯ КРАСНАЯ ЛИНИЯ
	ЛИНИЯ РЕГУЛИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ
	СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЖИЛ. ЗАСТРОЙКА
	ДОРОЖНАЯ СЕТЬ
	СУЩЕСТВУЮЩИЙ ВОДОПРОВОД
	ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ВОДОПРОВОД
	СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЛЭП 10 кВ
	ПРОЕКТИРУЕМАЯ ЛЭП 0,4 кВ
	МАГИСТРАЛЬНЫЙ ГАЗОПРОВОД

						<b>9877.01.19.00-ПП</b>			
						ПОС.САКМАРА МО САКМАРСКИЙ СС САКМАРСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ			
ИЗМ.	КОЛ.УЧ.	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДП.	ДАТА	ППТ и ПМТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 56:25:0000000:3513 РАСПОЛОЖЕННЫЙ В с.САКМАРА ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
							П		
ПРОВЕРИЛ	ХАРЛАМОВ					СХЕМА РАЗВИТИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ М 1:2000	ООО "НИПИ ПГС" Г.ОРЕНБУРГ		
РАЗРАБОТАЛ	ТОМАРОВА								

ППТ и ПМТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 56:25:0000000:3513  
 РАСПОЛОЖЕННЫЙ В с.САКМАРА, САКМАРСКОГО РАЙОНА, ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

**СХЕМА РАЗВИТИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ.ОХРАННЫЕ ЗОНЫ М 1:2000**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**

	ГРАНИЦА ПРОЕКТИРОВАНИЯ
	ПРОЕКТИРУЕМАЯ КРАСНАЯ ЛИНИЯ
	ЛИНИЯ РЕГУЛИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ
	СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЖИЛ. ЗАСТРОЙКА
	ДОРОЖНАЯ СЕТЬ
	СУЩЕСТВУЮЩИЙ ВОДОПРОВОД
	ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ВОДОПРОВОД
	СУЩЕСТВУЮЩАЯ ЛЭП 10 кВ
	ПРОЕКТИРУЕМАЯ ЛЭП 0,4 кВ
	МАГИСТРАЛЬНЫЙ ГАЗОПРОВОД
	ОХРАННАЯ ЗОНА

						<b>9877.01.19.00-ПП</b>		
						ПОС.САКМАРА МО САКМАРСКИЙ СС САКМАРСКОГО РАЙОНА ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ		
						ППТ и ПМТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 56:25:0000000:3513 РАСПОЛОЖЕННЫЙ В с.САКМАРА ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ		
ИЗМ.	КОЛ.УЧ.	ЛИСТ	№ ДОК.	ПОДП.	ДАТА	СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
						П		
ПРОВЕРИЛ	ХАРЛАМОВ					ООО "НИПИ ПГС" Г.ОРЕНБУРГ		
РАЗРАБОТАЛ	ТОМАРОВА							