|  |
| --- |
| **Объект: "Проект планировки территории** **Хелюльского городского поселения Сортавальского муниципального района Республики Карелия в отношении земельного**  **участка с условным наименованием «Микрорайон ИЖС в р-не ул. Школьная пгт.Хелюля» (в кадастровом квартале 10:07:0042811)** |

**Исполнитель: Общество с ограниченной**

**ответственностью «АЛЬТАИР»**

**Директор: Никифоров А.И. / /**

**Согласовано:**

*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

**пгт. Хелюля**

**2016 г.**

**Пояснительная записка**

***Исходные данные***

Основанием для разработки проектной документации "Проект планировки территории Хелюльского городского поселения Сортавальского муниципального района Республики Карелия в отношении земельного

участка с условным наименованием «Микрорайон ИЖС в р-не ул. Школьная пгт.Хелюля» (в кадастровом квартале 10:07:0042811), является:

- муниципальный контракт № б/н от 14.10.2016 года.

***Природно-климатические условия***

Проектная документация разработана с учетом следующих природно-климатических условий согласно СП 131.13330.2012 "Строительная климатология".

- Средняя температура воздуха:

- наиболее холодно пятидневки обеспеченностью 0,92 - минус 29 градусов

- наиболее холодных суток обеспеченностью 0,92 - минус 35 градусов

- расчетный вес снегового покрова 3,2 кПа (320 кгс/м2)

- нормальный скоростной напор ветра 0,3 кПа (30 кгс/м2)

***Сведения о функциональном назначении объекта***

Территория, отведенная под строительство объектов индивидуального жилищного строительства (далее ИЖС), расположена на землях населенного пункта поселка городского типа Хелюля Сортавальского района.

Опираясь на разработанный генеральный план поселка городского типа Хелюля, который включает в себя комплексное размещение и взаимосвязь функциональных зон, рациональное районирование территории в увязке с общественным центром , инженерно-транспортной инфраструктурой, эффективное использование территории в зависимости от ее градостроительной ценности, комплексный учет архитектурно-градостроительный традиций, природно-климатических, ландшафтных национально-бытовых и других местных особенностей, выделенная территория для индивидуального жилищного строительства полностью соответствует решению генерального плана.

Преимущества выделенной территории для индивидуального жилищного строительства следующие:

- территория свободна от застройки

- территория приближена к общественному центру поселения, который представлен торгово-бытовыми объектами, объектами образования, административными зданиями

- отведенная территория размещается вблизи существующей жилой застройки, что делает возможным запроектировать транспортную схему улиц с учетом как обслуживания проектируемой застройки, так и решение общей пожарной безопасности поселения.

- отведенную территорию с севера ограничивает существующая канализационная сеть, с юга существующая водопроводная сеть, что делает возможным подключение к сетям инженерно- технического обеспечения проектируемой застройки.

- возможность проектирования высоковольтной линии электропередач с учетом охранной зоны - 10 метров от крайних проводов.

**Сведения о земельном участке**

Площадь территории отвода приблизительно составляет 316383 кв.м. Отведенные земли расположены недалеко от центральной части поселка. Участок неровный, с общим уклоном в восточном направлении.

**Технико-экономические показатели**

Территория отвода приблизительно составляет 316383 кв.м.

Территория земельных участков, ранее выданных в пределах отвода ИЖС - 40701 кв.м.

Территория проектируемых земельных участков под ИЖС - 153893 кв.м.

Территория проектируемых улиц - 50833 кв.м.

Территория зеленой зоны с образованием газонного массива - 11446 кв.м.

Территория существующих зеленых насаждений - 25279 кв.м.

Территория трансформаторной подстанции - 172 кв.м.

**Особенности планировочной организации**

В основу планировочной организации отведенной территории для индивидуального жилищного строительства заложено решение улично-дорожной сети во взаимоувязке с существующей системой улиц и дорог, а также предусмотренной генеральным планом поселения.

При проектировании и организации улично-дорожной сети отведенной

территории учитывалось:

- местоположение территории в структуре поселка

тип территории по классификатору - свободная от застройки территория

- тип жилищного дома - индивидуальный жилой дом

- размер и конфигурация отведенной территории

Планировочное решение улично-дорожной сети малоэтажной застройки обеспечивает подъезд автотранспорта к домам, расположенным на приусадебных участках. Число полос движения на жилых улицах принято - 2 полосы, ширина полосы принята - 3 метра.

Существующие инженерные сети включены в улично-дорожную сеть в системе поперечников по улицам.

**Планировка и застройка участков**

Предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства - 1500 кв.м. Индивидуальный жилой дом

должен располагаться от красной лини улицы на расстоянии не менее 5 метров. Расстояние от границы соседнего участка по санитарно-бутовым условиям должно быть не менее:

- от жилого дома - 3 метра с учетом требований п. 4.1.5 - комплексные мероприятия по охране природы и оздоровлению окружающей среды от вредных воздействий, связанных с хозяйственной и иной деятельностью

- от постройки для содержания скота и птицы - 4 метра

- от других построек (бани, гаража) - 1 метр

- от стволов высоковозрастных деревьев - 4 метра, средневозрастных - 2 метра

- от кустарника - 1 метр

- на территории с застройкой усадебными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних участках должно быть не менее 6 метров

- ограждение земельных участков, примыкающих к жилому дому, должно быть единообразным с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала и имеет высоту не более 1,6 м.

Ограждение перед домом в пределах отступа от красной линии должно быть прозрачным и высотой не более 1,5-2 метра.

**Вертикальная планировка**

Перепад рельефа составляет - 6 метров

Решением вертикальной планировки территории предусмотрено максимальное сохранение существующего рельефа. Основной отвод дождевых и талых вод - поверхностный в пониженное место - в магистральную канаву посредством системы кюветов-канав.

Магистральная канава завершается размещением очистных сооружений дождевых и талых вод - система ОУ "Labko". Сброс очищенных вод предусматривается в мелиорированную систему. При пересечении улиц прокладываются водопропускные трубы заглубленные на 0,5-1 метр от поверхности проезда. Организация рельефа решена методом проектных отметок. Проектные отметки назначены по интерполяции на пересечении улиц.

**Благоустройство территории**

В общее решение благоустройства проектируемой территории индивидуального жилищного строительства вошли следующие мероприятия:

- ограждение участка перед домом должно быть прозрачным высотой не более 1,5 -2,0 метра

- устройство асфальтового покрытия проезжих частей улиц

- устройство асфальтового покрытия тротуаров

- устройство песчано-растительного покрытия дорожек и площадок

отдыха

- свободная территория от застройки, проездов и тротуаров озеленяется с устройством обыкновенного газона и посадкой лиственных деревьев

- площадка отдыха образуется малыми архитектурными формами

уличное освещение территории индивидуального жилищного строительства выполняется в соответствии с нормативными требованиями

**Противопожарные мероприятия**

Усадебная застройка территории индивидуального жилищного строительства может быть выполнена как в капитальном, так и в деревянном исполнении. Противопожарная безопасность застройки обеспечивается следующим образом:

-противопожарные расстояния между жилыми домами приняты с учетом расстояния между наружными стенами и другими выступающими конструкциями - 15 метров.

- организация подъездных путей и пешеходных путей по проектируемым окаймляющим жилые кварталы улицам с шириной проезжей части 6 метров

- система наружного пожаротушения решена посредством пожарных гидрантов, расположенных на проектируемом водопроводе.

**Охрана окружающей среды**

В целях улучшения санитарно-гигиенических условий и защиты окружающей среды от загрязнений на территории индивидуального жилищного строительства предусматривается:

- на проектируемых улицах устройство обыкновенного газона ( в соответствии с конструктивными поперечниками улиц с посадкой кустарников вдоль них, что способствует поглощению шума и пыли, а также обогащает воздух кислородом

- на приусадебных участках посадка деревьев и кустарников, устройство цветочного травяного газона, что способствует поглощению пыли, а также обогащает воздух кислородом

- устройство проездов и тротуаров с твердым покрытием, что уменьшает запыленность и загрязненность территории

- вертикальная планировка обеспечивает организованный водоотвод поверхностных и талых вод по спланированной территории и системы кювет-каналов

- организованный сбор твердых бытовых отходов с последующим вывозом их по мере накопления.