|  |  |
| --- | --- |
|  | ПриложениеУТВЕРЖДЕНпостановлением Администрации городского округа Первоуральскот 22.07.2016 № 1606 |

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ и проект межевания ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ОЗЕРКИ» ОГРАНИЧЕННЫЙ С ВОСТОКА И ЮГА ГРАНИЦЕЙ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА ДЕРЕВНЯ КОНОВАЛОВО, С ЗАПАДА БЕРЕГОВОЙ ПОЛОСОЙ РЕКИ ЧУСОВАЯ, С ЮГА ЖИЛЫМ КВАРТАЛОМ ДЕРЕВНИ КОНОВАЛОВО

ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЕРВОУРАЛЬСК СверДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ТОМ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ, А ТАКЖЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Екатеринбург 2016

Оглавление

Введение 3

1. Положения о размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, необходимых для развития территории в границах проектирования 5

2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории в границах проектирования 5

3. Положения о характеристиках развития системы социального обслуживания необходимых для развития территории в границах проектирования 6

4. Положения о характеристиках развития системы транспортного обслуживания необходимого для развития территории в границах проектирования 6

5. Положения о характеристиках инженерно-технического обеспечения территории в границах проектирования 7

6.1. Проект межевания территории………………………………..……..9

6.2. Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков………………………………………………………………………...10

6.3. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования…………………………………………………………………11

6.4. Обоснование проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков застроенных, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, планируемых для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения………………………11

6.5. Сведения о земельных участках формируемых, сохраняемых и преобразуемых…………………………………………………………………11

Введение

Проект планировки и проект межевания территории кадастрового квартала 66:58:1401003в д. Коновалово городского округа Первоуральск Свердловской области выполнен на основании постановления Администрации городского округа Первоуральск от 20 апреля 2016 года № 735, в соответствии с техническим заданием от мая 2016.

При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);

- Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области», Екатеринбург, 2009 год;

- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

- СП 32.13330.2010 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения»;

- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;

- СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы»;

- Правила охраны магистральных трубопроводов Постановление Госгортехнадзора РФ от 23 ноября 1994 года № 61;

- СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги»;

- СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология»;

- СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;

- СанПиН 2.4.1.3049-13 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций»;

- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;

- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;

- Генеральный план «О внесении изменений в Генеральный план городского округа Первоуральск за исключением города Первоуральск Свердловской области», утвержденный решением Первоуральской городской думы от 29 марта 2012 года №482 применительно к территории деревни Коновалово (утвержденный решением Первоуральской городской думы от 25 июня 2015 года №318)

- Решение Первоуральской городской Думы от 26 августа 2010 года № 241 «Об утверждении «Правил землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск Свердловской области » (в действующей редакции);

- Кадастровый план территории.

Цель разработки проекта планировки. 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.

Задачи проекта планировки:

- разработка предложений по функциональному зонированию территории микрорайона, определение перспектив развития жилых, рекреационных территорий;

- разработка предложений по развитию транспортной инфраструктуры;

- определение комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории;

- разработка мероприятий по водообеспечению, водоотведению, энергоснабжению, разработка рекомендаций по оптимальному развитию инженерных коммуникаций;

- разработка мероприятий по охране окружающей среды и организации санитарно-защитных и охранных зон.

1. Положения о размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, необходимых для развития территории в границах проектирования

На проектируемой территории не предполагается размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения. Объекты обслуживания предусмотрены на прилегающих территориях, восточнее границы проектирования, согласно решениям Генерального плана деревни Коновалово, в соответствии с НГПСО 1-2009.66.

2. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории в границах проектирования

1. Территория проектирования – жилой район «Озерки» располагается на юго-востоке деревни Коновалово, на момент проектирования территория свободна от объектов жилого и общественного назначений.

Границами проекта являются:

-с севера – участки индивидуальной жилой застройки (ул. Братьев Кукаркиных),

- с северо- востока – территория коллективного сада «Вересовка»;

- с востока – границей населенного пункта деревня Коновалово;

- с юга – границей населенного пункта села Битимка;

- с запада – водоохранной полосой реки Чусовая.

2. Уточненная площадь в границах разработки проекта планировки и проекта межевания территории составляет 10,6 га.

3. Население проектируемой застройки составит 175 человек (на первую очередь), 7 чел (за расчетный срок);

коэффициент семейности – 3,5;

4. Площадь жилой зоны - 5,79 га.

4.1 площадь территории объектов инженерной инфраструктуры – 0,08 га.

4.2 площадь территории транспортной инфраструктуры – 3,08 га.

5. Структура и параметры жилищного строительства:

5.1 проектируемая индивидуальная жилая застройка – 5,79 га;

5.2 количество индивидуальных земельных участков – 50 шт. на расчетный срок и 2 участка на перспективу;

5.3 минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м.

6. Жилой фонд в новом строительстве:

6.1 индивидуальная жилая застройка – 10000 кв. м (за первую очередь), 400 кв.м за расчетный срок;

6.2 средняя жилищная обеспеченность в новом составляет 40 кв.м / чел.

3. Положения о характеристиках развития системы социального обслуживания необходимых для развития территории в границах проектирования

Учреждения образования

Потребность населения микрорайона в детских дошкольных учреждениях составит 9 мест (на первую очередь) и 1 место за расчетный срок, что обеспечивается проектируемым детским садом, расположенным юго-восточнее за границей проектирования (по улице 11, согласно Генерального плана деревни Коновалово).

Потребность в школах составит 20 места (на первую очередь), 1 место за расчетный срок. Возникшая потребность будет удовлетворена местами в общеобразовательной школе, села Битимка ул. Паром д.24А.

Учреждения обслуживания

По материалам Генерального плана деревни Коновалово, восточнее границы проектирования по улице 11, запланировано строительство следующих объектов:

- почта;

- магазин;

- предприятие бытового обслуживания.

Учреждения здравоохранения

Потребность будет удовлетворена планируемым фельдшерско-акушерским пунктом, расположенным восточнее проектируемой территории, согласно Генерального плана деревни Коновалово.

Прием пациентов и лечение больных осуществляется в г. Первоуральск в Городской больнице № 1.

4. Положения о характеристиках развития системы транспортного обслуживания необходимого для развития территории в границах проектирования

Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание

Развитие улично-дорожной сети предполагает обеспечение оптимальной транспортной доступности внутри территории проектирования между кварталами различного функционального назначения, организацию транспортных и пешеходных связей с другими районами деревни Коновалово, а также с внешними дорогами.

Общая протяженность проектируемой улично-дорожной сети (далее – УДС) составит 1,5  км. Проектом предлагается организация тротуаров и открытой дождевой канализации.

Общественный транспорт

Согласно Генеральному плана городского округа Первоуральск применительно к территории деревни Коновалово предлагается сохранение действующей системы общественного транспорта, состоящей из междугородних автобусных маршрутов. В организации дополнительного внутреннего общественного транспорта необходимость отсутствует.

 Места постоянного и временного хранения автотранспорта

Для проектируемой застройки предусмотрена 100-процентная обеспеченность машино - местами для хранения легковых автомобилей в пределах отведенных участков.

Объекты обслуживания транспорта

Выполненный в соответствии с нормативами расчет показал, что для данного района отсутствует необходимость в размещении объектов обслуживания транспорта (станций технического обслуживания, автомоек).

5. Положения о характеристиках инженерно-технического беспечения территории в границах проектирования

Водоснабжение и водоотведение

Проектом предусматриваются следующие мероприятия по развитию систем водонабжения и водоотведения:

- организация единой системы водоснабжения для д. Коновалово, с. Битимка и п. Вересовка. Источниками системы приняты существующие скважины, находящиеся строительство сетей водоснабжения с присоединением к существующим поселковым сетям;

- организация единой системы водоотведения для населенных пунктов д. Коновалово, с. Битимка, п. Вересовка с отведением бытовых стоков на очистные сооружения п. Билимбай.

Пожаротушение предусматривается от гидрантов, располагаемых на централизованных сетях водоснабжения.

В расчетный объем водопотребления включены расходы воды на полив из расчета 50 литров на 1 жителя.

Суммарный расчетный объем водопотребления составит 55,0 м3 в сутки. Протяженность трубопроводов водоснабжения – 1,5 км.

Суммарный расчетный объем водоотведения – 45,9 м3/сут.

Общая протяженность самотечных сетей в границах проекта планировки составила 1,5 км.

Теплоснабжение

Для теплоснабжения (отопления и горячего водоснабжения) новых объектов предлагается использование автономных источников, работающих на газовом топливе.

Перевод существующих теплоснабжающих установок на газ будет проводиться в соответствии с графиком газоснабжения застройки.

Электроснабжение

Электроснабжение рассматриваемого участка предполагается осуществить от новой ТП 10/0,4 кВ, располагаемых с учетом оптимального радиуса обслуживания от существующих воздушных линий электропередач.

Проектом предусматривается:

- прокладка сетей электроснабжения 10 кВ от существующих поселковых источников до новых объектов системы электроснабжения;

- строительство двух новых трансформаторных подстанций (ТП) 10/0,4 кВ для электроснабжения рассматриваемой территории.

- за расчетный срок в соответствии с проектом генерального плана городского округа Первоуральск применительно к территории деревни Коновалово предусмотрен вынос ВЛ 10кВ.

Проектом предусматривается:

- прокладка сетей электроснабжения 10 кВ от существующих поселковых источников до новых объектов системы электроснабжения в подземном исполнении;

- строительство новой трансформаторной подстанции (ТП) 10/0,4 кВ для электроснабжения рассматриваемой территории.

Расчетный объем электропотребления – 0,12 МВт.

Газоснабжение

В соответствии с ранее разработанной градостроительной документацией предлагается доведения газификации до 100 % с подключением перспективных потребителей к существующей сети газоснабжения. Подключение застройки д. Коновалово к централизованной системе газоснабжения предлагается выполнить от существующих систем п. Вересовка и с. Битимка.

Расчетные показатели общего объема газопотребления включают расходы природного газа на коммунально-бытовые и отопительные нужды жилых и общественных зданий и составляют 35,42 м3/час.

Связь

Нормативное количество стационарных телефонных номеров на проектируемую застройку составит 109 номера (600 номеров на 1000 жителей в соответствии с рекомендациями НГПСО1-2009.66).

На следующих стадиях проектирования необходимо выполнить проекты подключения микрорайона к сетям телефонизации, Интернета, IP-телефонии и предусмотреть помещения для размещения телекоммуникационного оборудования в строящихся объектах.

Элементы благоустройства территории:

- организация пешеходных бульваров на проектируемой территории;

- размещение площадок обслуживания населения на территории жилой зоны;

- установка мусоросборных контейнеров на специально оборудованных площадках, вывоз твердо-бытовых отходов из населенного пункта предлагается осуществлять непосредственно на проектируемую мусороперегрузочную станцию.

## 6. Проект межевания территории

## 6.1. Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков

Проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки территории. Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков.

При разработке проекта межевания предусматривается решение двух задач:

- организация рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания;

- организация рациональной планировки каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории**.**

Под рациональной планировкой территории понимается:

- создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории в соответствии с градостроительной документацией,

- минимизация системы публичных сервитутов, а также справедливое распределение территории, обременяющее одни земельные участки в интересах других, или для использования в общественных целях,

- обеспечение планировочными элементами территории для полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него, а именно наикратчайшие пути выезда с него на общие проезды,

- защита территорий, зарезервированных для общественных и государственных нужд, посредством определения границ соответствующих земельных участков,

- выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

Под рациональной планировкой земельного участка понимается:

- обеспечение планировкой земельного участка эксплуатационной самодостаточности объекта недвижимого имущества, включая сохранения им тех эксплуатационных свойств, которыми он характеризуется в соответствии с действующей документацией,

- обеспечение возможности проведения ремонта зданий и сооружений, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий ремонта,

- обеспечение возможностей многовариантного пространственного и функционального развития недвижимого имущества.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами (Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и другие нормативные документы) проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки;

- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

- границы территорий объектов культурного наследия;

- границы зон с особыми условиями использования территорий;

- границы зон действия публичных сервитутов.

## 6.2. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования

Границы проектирования определены по проектной границе населенного пункта, утвержденной генеральным планом.

## 6.3. Обоснование проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков застроенных, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, планируемых для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

Выделение территорий, подлежащих межеванию. Границы территорий, подлежащих межеванию, выделены в соответствии с планом красных линий в пределах границ проектирования.

В соответствии с правилами выделения объекта недвижимого имущества, для которого межуется земельный участок, в качестве единиц застройки использованы комплексы недвижимого имущества, характеризующиеся функциональной и/или инфраструктурной целостностью, и фактически сложившиеся объекты недвижимого имущества, которые не могут быть разделены на несколько объектов.

В границы земельных участков включены по возможности все подъезды и проходы к ним, а также открытые пространства, необходимые для осуществления деятельности, связанной с использованием этого объекта.

Планировочные решения земельных участков объектов сложившейся застройки приняты на основе следующих принципов:

- планировочное решение по межеванию территории объектов в целом должно подчиняться ранее реализованным планировочным решениям по застройке и использованию этой территории насколько это позволяет жесткость элементов планировки, но при этом избегаются решения, характеризующиеся планировочными дефектами земельных участков,

- эталонной формой, которая служит ориентиром в выборе формы плана земельного участка, должен являться прямоугольник,

- красная линия должна являться базой для установления границы земельного участка.

В соответствии с перечисленными требованиями территория в границах проекта разделена на 2 квартала, границами которых являются красные линии.

6.4 Сведения о земельных участках формируемых,
сохраняемых и преобразуемых

Нумерация кварталов и участков представлена на «Чертеже межевания территории».

В границах проекта отсутствуют земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения.

Практически все участки своими планировочными характеристиками соответствуют выше указанным принципам проектирования.

В результате процесса межевания размежеванная территория состоит из следующих видов земельных участков: общее пользование территории, для индивидуального жилищного строительства, коммунальное использование, присвоенных в соответствии с приказом «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01 сентября2014 год № 540».

Верно