

ООО «ПРОДИ»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ПО УЛ. ЭНТУЗИСТОВ С. БАЛТЫМ, КАДАСТРО-
ВЫЕ КВАРТАЛЫ 66:36:2001001, 66:36:2001002**

**Положение о характеристиках планируемого
развития территории.**

Том 1

2017-03 – ПП.ПМ

Екатеринбург, 2017

Состав проекта

№ п\п	Наименование	№ томов листов	кол-во листов	инв №	гриф сек- ретности
1	2	3	4	6	7
Проект планировки территории					
Утверждаемая часть					
Текстовые материалы					
1	Том 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.	1 кн.	13		н/с
Графические материалы					
2	Чертеж планировки территории	1	1		н/с
Материалы по обоснованию					
Графические материалы					
3	Схема размещения проектируемой территории в структуре с. Балтым	2	1		н/с
4	Схема организации и развития улично-дорожной сети	3	1		н/с
5	Разбивочный чертеж красных линий	4	1		н/с
Проект межевания территории					
Утверждаемая часть					
Текстовые материалы					
6	Том 3. Пояснительная записка к проекту межевания территории.	1 кн.	13		н/с
Графические материалы					
7	Чертеж межевания территории	1	1		н/с

Оглавление

Введение	5
1 Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	8
1.1 Зонирование территории	8
1.2 Проектное использование территории	8
1.3 Параметры линейного объекта	11
1.4 Инженерная инфраструктура.....	11
1.5 Границы территории общего пользования.....	12
1.6 Очередность строительства планируемого развития территории	13

Приложение 1:

Постановление администрации городского округа Верхняя Пышма № 712 от 03.10.2017 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории».

Приложение 2:

Техническое задание для разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории по ул. Энтузистов с. Балтым, кадастровые кварталы 66:36:2001001, 66:36:2001002.

Приложение 3:

Технические условия от МУП «ВОДОКАНАЛ».

Приложение 4:

Технические условия от АО «Управление тепловыми сетями».

Приложение 5:

Технические условия от АО «ГАЗПРОМ ГАЗОРАСПРЕДЕЛЕНИЕ».

Введение

1. Проект планировки территории и проект межевания территории по ул. Энтузистов с. Балтым, кадастровые кварталы 66:36:2001001, 66:36:2001002 выполнен на основании постановления администрации городского округа Верхняя Пышма № 712 от 03.10.2017 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории», технического задания.

Проект планировки выполнен на расчетный срок – 10 лет, до 2027 г.

Цели и задачи проекта:

Проект планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, 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.

Задачами проекта являются:

Определение развития планировочной структуры и функционального зонирования территории, как части общей пространственно-планировочной структуры города. Выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Разработка системы социальной инфраструктуры района. Разработка системы транспортно-пешеходного движения и организации хранения автотранспорта района. Обеспечение соблюдения мероприятий по охране окружающей среды и безопасности территории. Разработка проекта межевания территории.

2. При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные документы и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной информации в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 742/пр "О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов" (Зарегистрировано в Минюсте России 26.05.2017 № 46858).

- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5.

- "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр);

- СП 59.13330.2012 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

- СП 31.13330.2012 «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 газораспределительных систем Постановление Правительства РФ от 22.12.2011 г. №1101;

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

- СП 131.13330.2012 «Строительная климатология»;

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

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

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

- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;

- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;

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

- СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»;

- СН 2.4/2.1-8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых и общественных зданий и на территории жилой застройки»;

- 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»;

- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;

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

- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма и в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к территории села Балтым, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 30 марта 2017 года № 55/2.

- Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 30.04.2009 № 5/14 (в действующей редакции).

- Положение о порядке организации и проведения публичных слушаний в городском округе Верхняя Пышма, утвержденное Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 30 октября 2014 года № 20/13.

- Другие строительные нормы и правила, действующие на момент проектирования;

- Кадастровый план территории.

3. В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500, М 1:2000.

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории.

1.1 Зонирование территории

Территория проектирования расположена в границах с. Балтым, в северной части, в кадастровых кварталах 66:36:2001001, 66:36:2001002. Участок, выделенный для проектирования, представляет собой компактную структуру и составляет 1,5 га. Территория проектирования включает в себя территорию общего пользования, а также захватывает часть территориальных зон Ж-1 (зона жилых домов усадебного типа) и Р-2 (зона озеленения общего пользования).

Территория насыщена инженерными коммуникациями надземной и подземной прокладки различной степени изношенности.

Внутриквартальная территория частично заасфальтирована, существующие проезды имеют асфальтобетонное покрытие.

Территория озеленена, в основном, кустарником и газоном.

1.2 Проектное использование территории

На проектируемой территории планируется:

- утвердить красные линии – границ территорий общего пользования;
- расширить проезжую часть ул. Энтузиастов;
- разместить клуб дополнительного воспитания, образования и просвещения на земельном участке с кадастровым номером 66:36:2001002:32.

Задачи, решаемые в документации по планировке территории:

- в документации по планировке территории выделены элементы планировочной структуры территории проектирования и внутриквартальной планировочной структуры, территории общего пользования;
- созданы условия для роста качества жизни населения и экономики села, его инвестиционной привлекательности;
- определена площадка под размещение клуба дополнительного воспитания, образования и просвещения;
- внесены предложения по развитию озеленения и благоустройства.
- разработан чертеж «красных» линий и линий регулирования застройки, закрепленных координатами, в соответствии с существующими требованиями.
- приняты параметры, заложенные в Генеральном плане городского округа Верхняя Пышма применительно к селу Балтым и Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5.

Сведения о зонах размещения объекта, красных линиях и зонах с особыми условиями использования территории приведены в графических материалах «Чертеж проекта планировки территории» настоящего проекта.

В документации по планировке территории проектируемой территории даны предложения по размещению клуба дополнительного воспитания, образования и просвещения на земельном участке с кадастровым номером 66:36:2001002:32, площадью 0,2 га в целях обеспечения устойчивого развития территории. Предусмотрено изменение на данном земельном участке с кадастровым номером 66:36:2001002:32 вида разрешенного использования в территориальной зоне Ж-1 (зона жилых домов усадебного типа) с индивидуального жилищного строительства (для индивидуальной жилой застройки) на разрешенный вид использования - дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) код 3.5.1.

Площадь земельного участка под размещение клуба воспитания, образования и просвещения составляет 0, 2 га. Площадь застройки и объемы пространственного решения данного объекта капитального строительства, а также характеристики подключения к инженерному оборудованию (с учетом получения технических условий) предполагаются на следующих стадиях проектирования (стадия - проектная документация).

Данные изменения предложены в связи с тем, что долгое время на рассматриваемом земельном участке находится заброшенный недострой, который находится в непосредственной близости от мест проживания людей, напротив Храма во имя святого Благоверного князя Александра Невского, рядом с Балтымской сельской администрацией, портит облик села Балтым, становится местом, где происходят несчастные случаи, преступления. Данная территория на сегодняшний день требует благоустройство и озеленение.



Фото объекта на земельном участке с кадастровым номером 66:36:2001002:32.



Фото местности.

1.3 Параметры линейного объекта

В основу проектных решений заложен принцип оптимального количества транспортных и пешеходных связей внутри микрорайона, обеспечение пешеходной доступности до фокусов тяготения в соответствии с существующими нормативами.

Автомобильный транспорт

Улично-дорожная сеть

Проектируемая система улично-дорожной сети района предусматривает дифференциацию по транспортному назначению с подразделением на следующие категории, в соответствии с табл. 11.1 "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр).

Основной улицей в жилой застройке является улица Энтузиастов плавно переходящая в ул. Набережная. Категория автомобильной дороги ул. Энтузиастов – IV. Данная улица обеспечивает связь внутри жилых территорий и с главной улицей по направлениям с интенсивным движением. Ширина проезжей части – 6,0 м. Ширина красных линий определяется расчетом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зеленых насаждений и др.), с учетом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны. Ширина улицы в красных линиях меняется от 10 до 30 м.

Пешеходное движение

Пешеходное движение организовано по всей улице в соответствии с направлением пешеходных потоков. Ширина тротуара предусмотрена от 2,25 до 3,25 м.

В северной части участка предлагается организация пешеходного тротуара для движения и отдыха пешеходов с обеспечением полной безопасности.

1.4 Инженерная инфраструктура

Проектом предусматривается реконструкция улицы Энтузиастов в границах проектирования. В связи с этим часть инженерных коммуникаций, идущих параллельно данной улицы, попадает под проезжую часть, поэтому предлагается переложить.

Пересечение проектируемой улицы с водопроводами и канализационными коллекторами возможно без футляра, поэтому реконструкция данных коммуникаций в месте пересечения не требуется. При пересечении тепловых сетей, их необходимо размещать под прямым углом к пересекаемой улице, а также в канале, так как бесканальная прокладка не допускается. При пересечении кабельных линий электропередачи вновь сооружаемой улицы или дороги перекладки действующих кабельных линий не требуется. В месте пересечения должны быть заложены на случай ремонта кабелей в необходимом количестве резервные блоки или трубы с плотно заделанными торцами. При пересечении проезжей части улиц кабели связи прокладываются в асбестоцементных или полиэтиленовых трубах с выводом их по обе стороны проезжей части улицы на длину не менее 1 м. Трубы необходимо прокладывать с уклоном в одну из сторон.

1.5 Границы территории общего пользования

Настоящим проектом установлены красные линии, представляющие собой границы территории общего пользования.

Территорией общего пользования может беспрепятственно пользоваться неограниченный круг лиц. Ведомость координат красных линий в границах проектирования в МСК-66 представлена в таблице 1.

Таблица 1. Ведомость координат красных линий

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	409195.27	1533892.31
2	409224.99	1533906.13
3	409247.28	1533915.06
4	409289.74	1533932.08
5	409304.12	1533938.16
6	409329.20	1533943.22
7	409348.23	1533946.81
8	409380.58	1533952.45
9	409388.23	1533975.22
10	409376.66	1533973.27
11	409329.42	1534089.23
12	409316.67	1534085.26
13	409363.22	1533970.99
14	409301.06	1533960.13
15	409287.44	1533958.48
16	409278.88	1533954.98
17	409245.45	1534069.67
18	409232.86	1534066.37
19	409265.21	1533949.39

20	409230.11	1533935.03
----	-----------	------------

1.6 Очередность строительства планируемого развития территории.

Строительство планируемого развития территории предусмотрено без разбивки на очереди с учетом последовательности осуществления следующих мероприятий:

- 1) разработка проектной документации по строительству планируемого развития территории;
- 2) проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет;
- 3) предоставление вновь сформированных земельных участков под планируемый объект;
- 4) получение разрешения на строительство;
- 5) подготовительные работы по строительству;
- 6) строительство, реконструкция планируемых объектов;
- 7) ввод объектов в эксплуатацию.