



**ИНСТИТУТ
ГЕО**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ВЕРХНЯЯ ПЫШМА
ГОРОД ВЕРХНЯЯ ПЫШМА**

**КНИГА 1. ПОЛОЖЕНИЯ ПО РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ ДОМА №52 ПО ПР. УСПЕНСКОМУ**

Екатеринбург
2017

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ВЕРХНЯЯ ПЫШМА
ГОРОД ВЕРХНЯЯ ПЫШМА**

Заказчик: ИП Бессонов Владимир Викторович

Договор подряда № 1Ш/2017 от 21.04.2017 г.

Исполнитель: НАО «Проектно-изыскательский институт ГЕО»

Главный инженер
Начальник отдела
территориального планирования

А.М. Пация
А.С. Шпаченко

Состав проекта

Книга, лист	Наименование	Инв. номер	Кол-во листов/ дисков
1. Текстовые материалы на бумажном носителе			
Основная часть			
Книга 1	Положения по размещению объектов капитального строительства	б/н	9
Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания			
Книга 2	Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания	б/н	29
2. Графические материалы на бумажном носителе			
Основная часть			
1	Чертеж планировки территории, М 1:1000	б/н	1
2	Чертеж красных линий, М 1:1000	б/н	1
Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания			
3	Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:5000	б/н	1
4	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории с указанием границ зон с особыми условиями, М 1:1000	б/н	1
5	Схема организации движения транспорта, М 1:1000	б/н	1
6	Схема вертикальной планировки, М 1:1000	б/н	1
7	Чертеж межевания территории, М 1:2000	б/н	1
3. Текстовые и графические материалы на электронном носителе			
Диск 1 CD	Текстовые и графические материалы		1

Оглавление

Введение 5

1. Характеристика планируемого развития территории и размещения объектов капитального строительства.....	5
1.1. Зонирование территории	5
1.2. Транспортное обслуживание территории	6
1.3. Инженерная подготовка территории и благоустройство	6
1.4. Охрана окружающей среды.....	7
2. Основные технико-экономические показатели	8

Введение

Настоящий проект разработан в соответствии с требованиями законодательства РФ о градостроительной деятельности, технических регламентов, принятых в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании», экологических, санитарно-эпидемиологических и других норм и правил и с учетом пожеланий Заказчика.

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:

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

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

1. Характеристика планируемого развития территории и размещения объектов капитального строительства

1.1. Зонирование территории

Участок, выделенный для проектирования, представляет собой компактную структуру и составляет 3,0 га.

Проектом предложено развитие зоны размещения встроенных объектов общественного, делового назначения, учреждений и предприятий обслуживания в жилые здания, развитие территории озеленения общего пользования (в соответствии с эскизным проектом «Организация общественной зоны и благоустройства территории бульвара по пр. Успенский от ул. Калинина до ул. Машиностроителей в г. Верхняя Пышма»), развитие зоны общественно-делового назначения в западной части проектируемого участка без учета размещения объектов капитального строительства (с учетом наличия зон с особыми условиями использования на данной территории).

Проектом определены границы участка под размещение одноэтажного объекта торгового назначения непродовольственных товаров. Площадь данного земельного участка составляет 0,07 га. Площадь застройки и объемы пространственного решения данного объекта капитального строительства, а также характеристики подключения к инженерному оборудованию города (с учетом получения технических условий) предполагаются на следующих стадиях проектирования (стадия Проект).

Проектное зонирование территории представлено в таблице 1.

Таблица 1.
Проектное зонирование территории

№ п/п	Наименование показателей	Площадь, га	%
	Площадь проектируемой территории	3.00	100
	в том числе:		
1	Зона жилой застройки многоквартирными жилыми домами	0.05	1.6
2	Зона размещения встроенных объектов общественного, делового назначения, учреждений и предприятий обслуживания в жилые здания	0.42	14.0
3	Территории предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания	0.17	5.7
4	Озелененные территории общего пользования	1.31	43.7
5	Зона общего пользования	1.05	35.0

1.2. Транспортное обслуживание территории

В соответствии с генеральным планом развития транспортной инфраструктуры на территории проекта планировки предусматривается сохранение существующей улично-дорожной сети. Размер красных линий пр. Успенский составляет 40,0 метров.

Проектом также предложено:

1. Размещение местного проезда вдоль ул. Уральских Рабочих;
2. Размещение парковочных мест для обслуживания объектов торгового назначения (15 машино-мест, в том числе 1 машино-мест предусмотрено для обслуживания маломобильных групп населения).
3. Местоположение зоны «загрузки-разгрузки» ориентировочно предполагается вдоль ул. Уральских Рабочих. Конструктив здания объекта нежилого назначения необходимо выполнить с учетом эстетического аспекта («просматриваемости» со стороны улицы районного значения). Архитектурно-планировочные решения вышеуказанного объекта капитального строительства определяется на следующих стадиях проектирования.

1.3. Инженерная подготовка территории и благоустройство

Инженерная подготовка

В основу проектных решений инженерной подготовки территории заложено выполнение условий:

- обеспечение нормативных уклонов проезжих частей улиц;
- создание проектного рельефа, обеспечивающего нормативные уклоны поверхности;
- организация поверхностного водоотвода.

Проектом планировки территории предлагаются следующие мероприятия:

- вертикальная планировка поверхности;
- поверхностный водоотвод.

Вертикальная планировка.

Вертикальная планировка территории включает в себя комплекс мероприятий, направленных на приспособление естественного рельефа к требованиям строительства при планировке, застройке и благоустройстве территории.

Высотное решение проработано в проектных отметках по осям проезжих частей улиц, а также в переломных точках.

Поверхностный водоотвод.

Схема поверхностного водоотвода решена в соответствии с требованиями СП 32.133330 «Канализация. Наружные сети и сооружения» и Нормативов градостроительного проектирования Свердловской области (НГПСО 1-2009.66).

Благоустройство территории

В первую очередь мероприятия по благоустройству (таблица 3) территории относятся к территориям общего пользования, ограниченным красными линиями.

В рамках работ по благоустройству территории проектом предлагается осуществление следующих мероприятий:

- озеленение территории;
- организация дорожно-пешеходной сети;

Главными направлениями озеленения являются:

- создание единой системы зеленых насаждений;
- создание газонов, цветников в местах общего пользования.

1.4. Охрана окружающей среды

Разработка планировочных решений проектируемого участка произведена с учетом требований охраны окружающей среды: охраны воздушного и водного бассейнов, геологической среды, почв и растительности, охраны от шума, электромагнитных воздействий, обеспечения необходимых санитарно-эпидемиологических условий.

Охрана воздушного бассейна обеспечивается созданием нормативных санитарно-защитных зон от объектов общественного назначения, автодорог и их озеленением.

Охрана водного бассейна и почвенного покрова обеспечивается на основе вертикальной планировки, сбора и очистки ливневых стоков, создания единой системы хозяйственно-бытовой канализации, обеспечения сбора и удаления мусора.

Территория проектирования для строительства малоэтажной жилищной застройки не затрагивает территорий парков, охранных зон, памятников природы и заповедников.

Проектирование и строительство инженерных сетей предусматривается без вырубки зеленых насаждений в пределах «охранных зон».

Охранные зоны от линий электропередач устанавливаются в соответствии с документом «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон.

Охранные зоны газопроводов устанавливаются в соответствии с документом «Правила охраны газораспределительных сетей.

После завершения строительства инженерных сетей должна быть выполнена рекультивация нарушенных земель.

Возникновения какого-либо отрицательного воздействия на окружающую среду, в ходе строительства жилых домов, не производится и проведения мероприятий по охране растительного и животного мира не требуется.

2. Основные технико-экономические показатели

Основные технико-экономические показатели планируемой территории приведены в таблице 2.

Таблица 2.
Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Проектный период
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	3,0	3,0
	В том числе территории:			
	жилых зон многоэтажной застройки	га	0.61	0,05
	зон размещения встроенных объектов общественного, делового назначения, учреждений и предприятий обслуживания в жилые здания	га	-	0.42
	предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания	га	0.13	0.17
		га		
1.3	из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	га	2,26	2,36
	Из них:			
	зеленые насаждения общего пользования	га	1,46	1,31
	- прочие территории общего пользования	га	0,8	1,05
2	Население			
2.1	Численность населения	чел	-	100
2.2	Плотность населения	чел./га	-	100
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилищного фонда	тыс. кв. м общей площади домов	Нет данных	Нет данных
3.2	Средняя этажность жилой застройки	этаж	9	9
3.3	Новое жилищное строительство - всего	тыс. кв. м общей площади квартир	-	-
	В том числе:			
	малоэтажные жилые дома секционного типа	тыс. кв. м общей площади квартир	-	-
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	тыс. кв. м общей площади квартир	-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние	Проектный период
4.1	Магазин смешанных товаров	кв. м	-	На сл. стадиях проектирования
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	0,35	0,35
	В том числе:			
	главные улицы	км	0,15	0,15
	основные улицы в жилой застройке	км	0,2	0,2
	второстепенные улицы в жилой застройке	км	-	-
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта		0,35	0,35
	В том числе:			
	автобус	км	0,35	0,35
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей		-	15
	В том числе:			
	постоянного хранения	машино-мест	-	-
	временного хранения	машино-мест	-	15