|  |
| --- |
| **ООО «ПОРТАЛГЕО»** **Свидетельство № И-034-01102012 от 21 октября 2014 г.** |
| **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ и проект межевания ТЕРРТОРИИ нового ЖИЛОГО РАЙОНА площадью 15000 кв м в микрорайоне «архангельский» в городе верхний тагил СверДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**  **Том 1. Положения о размещении объектов капительного строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории**  Екатеринбург, 2016 |

|  |
| --- |
| **ООО «ПОРТАЛГЕО»** **Свидетельство № И-034-01102012 от 21 октября 2014 г.** |
| **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ и проект межевания ТЕРРиТОРИИ необходимой для формирования земельных участков для индивидуального жилищного строительства льготными категориями граждан на объекте: свердловская область, г. В. Тагил, кадастровый квартал 66:37:0101002, территория площадью около 15 га**  **Том 1. Положения о размещении объектов капительного строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории**  Генеральный директор Плаксин В.П.  Екатеринбург, 2016 |

**Состав проекта**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | №  томов  листов | кол-во листов | гриф  секр. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | Том 1. Положения о размещении объектов  капитального строительства федерального,  регионального или местного значения, а также о  характеристиках планируемого развития территории | 1кн. |  | н/с |
| 2 | Эскиз застройки. План красных линий, М 1:2000 | 1 | 1 | н/с |
| 3 | Схема размещения инженерных сетей и сооружений, М 1:2000 | 2 | 1 | н/с |
| 4 | Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000 | 3 | 1 | н/с |
| 5 | Том 2. Материалы по обоснованию проекта  планировки | 1кн. |  | н/с |
| 6 | Схема расположения проектируемой территории в системе поселения, М 1:10000 | 4 | 1 | н/с |
| 7 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки, М 1:2000 | 5 | 1 | н/с |
| 8 | Схема организации и развития улично–дорожной сети, М 1:2000 | 6 | 1 | н/с |
| 9 | Комплексная оценка территории, М 1:2000 | 7 | 1 | н/с |
| 10 | Вертикальная планировка территории, М 1:2000 | 8 | 1 | н/с |
| 11 | Том 3. Пояснительная записка к проекту межевания |  | 1 | н/с |
| 12 | Чертеж межевания территории, М 1:2000 | 9 | 1 | н/с |

**Оглавление**

[Введение 4](#_Toc452649466)

[1.1 Положения о размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, необходимых для развития территории в границах проектирования 6](#_Toc452649467)

[1.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории в границах проектирования 7](#_Toc452649468)

[1.3 Положения о характеристиках развития системы социального обслуживания необходимых для развития территории в границах проектирования 8](#_Toc452649469)

[1.4 Положения о характеристиках развития системы транспортного обслуживания необходимого для развития территории в границах проектирования 9](#_Toc452649470)

[1.5 Положения о характеристиках инженерно-технического обеспечения территории в границах проектирования 10](#_Toc452649471)

# Введение

1. Проект планировки и проект межевания территории нового жилого района площадью 16,2 га в микрорайоне «Архангельский» в городе Верхний Тагил Свердловской области выполнен на основании постановления Администрации городского округа Верхний Тагил от 14.04.2016 №327 и постановления Администрации городского округа Верхний Тагил от 18.04.2016 г. №336, в соответствии с техническим заданием.

2. При разработке проекта генерального плана 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;

- 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 23.11.94 г. № 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»;

- 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 Городского округа Верхний Тагил, утвержденный решением думы городского округа Верхний Тагил от 29 декабря 2012 года №13/3 (с изм. от 25.11.2013; 27.02.2014)

- Правила землепользования и застройки городского округа Верхний Тагил утвержденные решением Думы городского округа Верхний Тагил от 17.04.2014 № 26/5 (с изм. от 19.11.2015 г.);

- Кадастровый план территории.

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

4. 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.

Осуществление государственного кадастрового учета земельных участков с видом разрешенного использования: «для индивидуального жилищного строительства» для последующего предоставления бесплатно в собственность льготным категориям граждан, а также земельных участков под территории общего пользования и коммунальное обслуживание

5.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.

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

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

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

1. Участок проектируемого строительства расположен в северо-восточной части города Верхний Тагил Свердловской области.

Проектом рассматривается территория в границах кадастрового квартала с условным кадастровым номером 66:37:0101002:10ЗУ1, площадью 50001 кв м. и условным кадастровым номером 66:37:0101002: ЗУ1, площадью 100004 кв м.

Территория предназначена для размещения индивидуальной жилой застройки, с учетом границ прилегающих существующих земельных участков.

Границами проекта являются:

-с севера – участки свободные от застройки,

- с востока – планируемая граница города Верхний Тагил, леса зеленой зоны;

- с юга и запада – существующая граница города Верхний Тагил, участки индивидуальной жилой застройки;

2. Уточненная площадь в границах разработки проекта планировки и проекта межевания территории составляет 16,25 га.

3. Население проектируемой застройки составит 475 человек.

4. Площадь жилой зоны ─ 10,67 га.

площадь территории объектов инженерной инфраструктуры – 0,24 га.

площадь территории транспортной инфраструктуры – 1,64 га.

5. Структура и параметры жилищного строительства.

проектируемая индивидуальная жилая застройка – 10,67 га;

количество земельных участков – 95 шт.

минимальная площадь земельного участка – 1000 кв. м.

Жилой фонд в новом строительстве:

индивидуальная жилая застройка – 19000 кв. м;

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

7.Перспектива демографического развития территории:

коэффициент семейности – 5;

расчетная численность населения – 475 чел.

# 1.3 Положения о характеристиках развития системы социального обслуживания необходимых для развития территории в границах проектирования

*Учреждения образования*

Потребность населения микрорайона в детских дошкольных учреждениях (ДДУ) составит 24 места, что обеспечивается детским садом города Верхний Тагил, расположенным западнее за границей проектирования (по улице Ново Уральская).

Потребность в школах составит 53 места. Возникшая потребность будет удовлетворена местами в общеобразовательной школе города Верхний Тагил, расположенной западнее за границей проектирования (по улице Островского).

*Учреждения обслуживания*

Объекты обслуживания проектируемой территории расположены в центральной части города Верхний Тагил, западнее проектируемой территории.

*Учреждения здравоохранения*

Потребность будет удовлетворена существующей поликлиникой и больницей города Верхнего Тагила, расположенной западнее проектируемой территории.

# 1.4 Положения о характеристиках развития системы транспортного обслуживания необходимого для развития территории в границах проектирования

*Улично-дорожная сеть*

Предложения по развитию улично-дорожной сети проектируемой территории разработаны в соответствии с ранее выполненной градостроительной документацией.

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 города, а также с внешними дорогами.

Общая протяженность улично-дорожной сети (далее – УДС) в границах проекта составит 3,08 км. Проектом предлагается организация тротуаров и открытой дождевой канализации.

*Автомобилизация, объекты хранения и обслуживания транспорта*

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).

# 1.5 Положения о характеристиках инженерно-технического обеспечения территории в границах проектирования

*Водоснабжение и водоотведение*

На момент проектирования вблизи проектируемого участка инженерные сети водоснабжения и водоотведения отсутствуют.

Схема водоснабжения и водоотведения проектируемой территории выполнена с учетом ранее разработанной и утвержденной градостроительной документацией.

На период до реализации мероприятий по строительству централизованных сетей водоснабжения и водоотведения в г. Верхний Тагил, предполагается оборудование частных домов автономными системами водоснабжения и водоотведения.

В соответствии с ранее разработанной градостроительной документацией для обеспечения нужд водопотребления на территории проектирования предусмотрена централизованная система хозяйственно-бытового водоснабжения. Обеспечение хозяйственно-питьевой водой населения г. Верхний Тагил предполагается осуществить из подземных источников. Система водоснабжения принята объединенная хозяйственно-питьевая-противопожарная. Пожаротушение предусматривается от гидрантов, располагаемых на централизованных сетях водоснабжения.

В соответствии с ранее разработанной градостроительной документацией запроектирована централизованная система водоотведения, хозяйственно-бытовые сточные воды предлагается отводить на городские очистные сооружения.

Показатели среднесуточного удельного хозяйственно-питьевого водопотребления на расчетный срок принимаются в соответствии с НГПСО 1-2009.66 (гл. 45, табл.1).

Удельное водопотребление включает расходы воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды в зданиях и помещениях общественного назначения.

Количество воды на неучтенные расходы принято дополнительно в размере 10% общего расхода воды на хозяйственно-питьевые нужды.

Удельное среднесуточное потребление воды на поливку принято 50 л/сут. в расчете на одного жителя.

Суммарный расчетный объем водопотребления составит 143,93 м3 в сутки. Протяженность трубопроводов водоснабжения – 2,8 км.

Суммарный расчетный объем водоотведения – 120,18 м3/сут.

Общая протяженность самотечных сетей в границах проекта планировки составила 2,27 км, протяженность напорного коллектора – 0,45 км.

*Теплоснабжение*

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

*Электроснабжение*

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.

Расчетный объем электропотребления – 0,28 МВт. Общая протяженность проектируемых сетей напряжением 10 кВ в границах проекта – 0,6 км.

*Газоснабжение*

Расчетные показатели общего объема газопотребления включают расходы природного газа на коммунально-бытовые и отопительные нужды жилых и общественных зданий и составляют 88,19 м3/час.

*Связь*

Нормативное количество стационарных телефонных номеров на проектируемую застройку составит 225 номеров (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 ТБО из населенного пункта предлагается осуществлять непосредственно на проектируемую мусороперегрузочную станцию.