



ООО «БЮРО ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ
«ГИДРАВЛИКА»

РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ И МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ:
П. КЕДРОВОЕ, П. ОЛЬХОВКА,
С. МОСТОВСКОЕ, П. НАГОРНЫЙ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
П. КЕДРОВОЕ

ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО, МЕСТНОГО
ЗНАЧЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Омск 2017

ООО «БЮРО ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ
«ГИДРАВЛИКА»

**РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ НАСЕЛЕННЫХ
ПУНКТОВ: П. КЕДРОВОЕ, П. ОЛЬХОВКА,
С. МОСТОВСКОЕ, П. НАГОРНЫЙ**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ П. КЕДРОВОЕ**

**ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО,
МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Заказчик: Администрация городского округа Верхняя Пышма

Муниципальный

контракт: №0162300005816000028-0154664-01 от 22.12.2016 г.

Исполнитель: ООО «БЮО «Гидравлика»

Шифр: ППУМ-16113-1

Омск 2017

СОДЕРЖАНИЕ:

1 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	4
1.1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ	4
1.2 ЦЕЛЬ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ.....	4
1.3 ВИДЫ ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	4
1.4 ПАРАМЕТРЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
1.4.1 Зона размещения объектов жилого назначения.....	5
1.4.2 Зона размещения объектов общественно-делового назначения.....	5
1.4.3 Зона размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.....	5
1.5 ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ	5
1.6 ПАРАМЕТРЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	7
1.6.1 Водоснабжение	7
1.6.2 Водоотведение	7
1.6.3 Теплоснабжение.....	8
1.6.4 Газоснабжение.....	8
1.6.5 Связь и информатизация	8
1.6.6 Электроснабжение.....	8
1.7 ОЗЕЛЕНЕНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО	9
1.8 МЕРОПРИЯТИЯ ПО САНИТАРНОЙ ОЧИСТКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	9
1.9 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	10
1.10 ГРАЖДАНСКАЯ ОБОРОНА И ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ СИТУАЦИИ.....	10
1.10.1 Перечень объектов гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций	10

1 ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.1 Общая характеристика территории

Суммарная площадь проектируемой территории, расположенной в Свердловской области, в муниципальном образовании «городской округ Верхняя Пышма», п. Кедровое, составляет 37,0 га.

Планируемый жилой фонд сформирован многоквартирной жилой застройкой малой этажности (до трех этажей), а также индивидуальной жилой застройкой с приусадебными участками от 0,08 га до 0,12 га.

Численность населения в границах проектируемой территории составит - 2173 человека.

Плотность населения в границах проектируемой территории составит 58,7 чел./га.

Плотность населения в границах жилых зон при средней обеспеченности 29,0 кв.м. общей площади жилья на человека составит порядка 1156,1 чел./га.

1.2 Цель разработки проекта планировки

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1.3 Виды зон размещения объектов капитального строительства

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

- жилая, в том числе:
 - индивидуальной жилой застройки;
 - малоэтажной жилой застройки;
- общественно-деловой застройки, в том числе:
 - учебно-образовательного назначения;
 - торговли и общественного питания;
 - социального обеспечения;
- инженерной инфраструктуры;
- транспортной инфраструктуры, в том числе:
 - автомобильного транспорта;
- производственного назначения;
- рекреационного назначения, в том числе:
 - отдыха, туризма и санитарно-курортного назначения;
- сельскохозяйственного использования, в том числе:
 - сельскохозяйственного назначения;
- территории, не покрытые лесом и кустарником;
- территории, покрытые лесом и кустарником.

1.4 Параметры планируемого развития территории

1.4.1 Зона размещения объектов жилого назначения

В границах проекта планировки установлена зона планируемого размещения застройки индивидуальными домами и малоэтажными многоквартирными домами.

В зоне планируемого размещения застройки индивидуальными жилыми домами размещены:

- многоквартирные жилые дома общей жилой площадью 2,5 тыс. кв.м.;

В зоне планируемого размещения застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами размещены:

- многоквартирные малоэтажные жилые дома общей жилой площадью 60,5 тыс. кв.м;
- трансформаторная подстанция – реконструкция с целью увеличения производительности.

Общая (жилая) площадь проектируемого жилищного строительства составит 49,8 тыс. кв.м. Плотность жилой застройки составляет 4,53 тыс. кв. м общей площади жилищного фонда на 1 га жилой зоны.

1.4.2 Зона размещения объектов общественно-делового назначения

В границах проекта планировки установлены зоны учебно-образовательного назначения, торгового назначения и общественного питания.

В зоне учебно-образовательного назначения размещено:

- общеобразовательное учреждение (школа) на 550 мест общей площадью 2,5 тыс. кв.м. с игровыми и спортивными площадками (объект местного значения) - реконструкция.

1.4.3 Зона размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры

В границах проекта планировки установлены зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

В зоне инженерной инфраструктуры размещено:

- канализационная насосная станция, расположенная в северо-западной части проектируемой территории – реконструкция с целью увеличения производительности;
- действующая угольная котельная, расположенная в районе реконструируемой бани - реконструкция с целью перевода котлов на природный газ;
- две трансформаторные подстанции – реконструкция;
- действующий газорегуляторный пункт - реконструкция с целью увеличения расчетного объема (расхода) природного газа.

В зоне транспортной инфраструктуры размещено:

- гаражные боксы – 215 ед.

1.5 Параметры развития системы транспортного обслуживания

В целях развития транспортной инфраструктуры в границах проекта планировки и межевания предлагается создание новой улично-дорожной сети посредством строительства новых улиц в жилой застройке к проектируемым объектам капитального строительства.

Основные параметры улиц и дорог назначены в соответствии с Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* следующие:

– главная улица в жилой застройке (связь жилых территорий с общественным центром): ширина проезжей части 7,0 – 10,5 м (две-три полосы движения по 3,5 м с шириной пешеходной части тротуара – 1,5-2,25 м); расчетная скорость движения 40 км/час;

– улица в жилой застройке:

– *основная* (связь внутри жилых территорий и с главной улицей по направлениям с интенсивным движением): ширина проезжей части 6,0 м (две полосы движения по 3,0 м с шириной пешеходной части тротуара – 1,0-1,5 м); расчетная скорость движения 40 км/час;

– *второстепенная* (связь между основными жилыми улицами): ширина проезжей части 5,5 м (две полосы движения по 2,75 м с шириной пешеходной части тротуара – 1,0 м); расчетная скорость движения 30 км/час;

– *проезд* (связь жилых домов, расположенных в глубине квартала, с улицей): ширина проезжей части 3,0 – 6,0 м (одна, две полосы движения с шириной пешеходной части тротуара – 1,0 м); расчетная скорость движения 20 км/час.

Дорожные одежды улиц предусмотрены капитального типа с покрытием из асфальтобетона. Для движения пешеходов в состав улиц включены тротуары с шириной пешеходной части равной 1,0 - 1,5 м, варьирующейся в зависимости от категории улицы. Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети в границах проекта планировки и межевания представлены ниже (Таблица 1).

Таблица 1 - Основные показатели проектируемой улично-дорожной сети

Показатели	Ед. изм.	Протяженность в границах проекта планировки
Протяженность улично-дорожной сети, всего, в том числе:	км	6,75
- главная улица в жилой застройке;	км	0,66
- улица в жилой застройке (основная).	км	2,7
- улица в жилой застройке (второстепенная).	км	2,24
- проезды	км	1,15

Исходя из нормативных требований, для обеспечения легковых автомобилей жителей проектируемой территории объектами дорожного сервиса необходимо предусмотреть:

– на территории придомовых участков малоэтажных многоквартирных жилых домов предусматриваются места для стоянки автомобильного транспорта мощностью 435 машино-мест;

– строительство ряда новых гаражных кооперативов, планируемое количество гаражей - 215 боксов .

Хранение личного автотранспорта жителей индивидуальной жилой застройки предусматривается на территории приусадебных участков.

При подготовке проектной документации в обязательном порядке предусмотреть выполнение мероприятий по обеспечению доступности зданий и сооружений для маломобильных групп населения согласно СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», в том числе устройство:

– пониженных бортов в местах наземных переходов, а также изменения конструкций покрытия тротуаров в местах подходов к переходам для ориентации инвалидов по зрению с изменением окраски асфальта;

– пешеходных ограждений в местах движения инвалидов, на участках, граничащих с высокими откосами и подпорными стенками;

– пандусов и двухуровневых поручней, а также горизонтальных площадок для отдыха – на лестничных сходах;

- звуковых устройств для слабовидящих на светофорных объектах;
- дорожных знаков и указателей, предупреждающих о движении инвалидов.

Для обеспечения сбора и отвода поверхностных вод необходимо выполнить вертикальную планировку по дорогам и проездам. Проектом планировки предусмотрено строительство канализации открытого типа вдоль магистральных улиц и дорог местного значения.

Основные показатели по инженерной подготовке:

- общая длина железобетонных лотков – 5,2 км;
- общее количество водопропускных труб и их длина – 62 ед. х 10 м (620 м).
- Отвод поверхностных вод с проектируемой территории предусмотреть посредством трех выпусков, включая отстойники и сооружения очистки поверхностных вод.

1.6 Параметры развития системы инженерного обеспечения

1.6.1 Водоснабжение

В соответствии с решениями проекта планировки на территории проектируемого участка предусматривается реконструкция действующей централизованной системы водоснабжения, направленная на обновление водопроводной сети, а также расширение зоны ее охвата.

Реконструкция централизованной системы водоснабжения п. Кедровое предусматривается в соответствии с решениями Генерального плана, на основании ранее утвержденного проекта планировки и межевания, а также с учетом утвержденной Схемы водоснабжения и водоотведения городского округа Верхняя Пышма.

Для снабжения водой питьевого качества на территории проектируемого участка предусматривается:

- строительство водопроводной сети из полиэтилена диаметром 63-200 мм общей протяженностью 2,5 км;
- выполнение демонтажа (ликвидации) ветхих, а также не отвечающих перспективным планировочным решениям рассматриваемой территории водопроводных сетей суммарной протяженностью 1,8 км.

1.6.2 Водоотведение

В целях создания комфортных условий проживания населения на проектируемой территории проектом предлагается ряд мероприятий по реконструкции централизованной системы отвода сточных вод с целью обновления ветхих элементов системы водоотведения, а также расширения зоны ее охвата.

Реконструкция централизованной системы водоотведения п. Кедровое предусматривается в соответствии с решениями Генерального плана, на основании ранее утвержденного проекта планировки и межевания, а также с учетом утвержденной Схемы водоснабжения и водоотведения городского округа Верхняя Пышма.

Для отвода хозяйственно-фекальных сточных вод от территории проектируемого участка предусматривается:

- строительство самотечной сети водоотведения из полиэтилена диаметром 110-250 мм общей протяженностью 6,0 км;
- реконструкция действующей канализационной насосной станции, расположенной в северо-западной части проектируемой территории, с целью увеличения производительности;
- выполнение демонтажа (ликвидации) ветхих, а также не отвечающих перспективным планировочным решениям рассматриваемой территории сетей водоотведения суммарной протяженностью 2,1 км.

1.6.3 Теплоснабжение

В соответствии с решениями проекта планировки на территории проектируемого участка предусматривается реконструкция действующей централизованной системы теплоснабжения, направленная на замену ветхих элементов централизованной системы теплоснабжения, а также расширение зоны ее охвата.

Реконструкция централизованной системы теплоснабжения п. Кедровое предусматривается в соответствии с решениями Генерального плана, на основании ранее утвержденного проекта планировки и межевания, а также с учетом утвержденной Схемы теплоснабжения городского округа Верхняя Пышма.

Для снабжения тепловой энергией на территории проектируемого участка предусматривается:

- строительство новых сетей теплоснабжения диаметром 89-300 мм общей протяженностью 1,5 км;
- реконструкция основной газовой котельной с целью увеличения производительности до расчетной;
- реконструкция действующей угольной котельной, расположенной в районе реконструируемой бани с целью перевода котлов на природный газ;
- выполнение демонтажа (ликвидации) ветхих, а также не отвечающих перспективным планировочным решениям рассматриваемой территории сетей теплоснабжения суммарной протяженностью 1,1 км.

1.6.4 Газоснабжение

Проектом планировки и межевания предлагаются мероприятия, направленные на 100%-ю газификацию потребителей рассматриваемой территории.

С целью организации в границах проектируемой территории централизованной системы газоснабжения на расчетный срок реализации проекта предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство сетей газоснабжения высокого давления общей протяженностью 1,6 км;
- строительство сетей газоснабжения низкого давления общей протяженностью 2,7 км;
- реконструкция действующего газорегуляторного пункта с целью увеличения расчетного объема природного газа;
- установка нового газорегуляторного пункта расчетной производительности;
- выполнение демонтажа (ликвидации) ветхих, а также не отвечающих перспективным планировочным решениям рассматриваемой территории сетей газоснабжения суммарной протяженностью 0,8 км.

1.6.5 Связь и информатизация

Для развития сетей связи и информатизации на территории планировочного квартала предусмотрены мероприятия по строительству волоконно-оптических сетей связи протяженностью 2,9 км.

1.6.6 Электроснабжение

Охват централизованным электроснабжением проектируемой территории принят на расчетный срок – 100%.

С целью организации в границах проектируемой территории централизованной системы электроснабжения на расчетный срок реализации проекта предусмотрены следующие мероприятия:

- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 6(10) кВ протяженностью 1,8 км;
- строительство воздушных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ протяженностью 2,3 км;
- выполнение демонтажа (ликвидации) ветхих, а также не отвечающих перспективным планировочным решениям рассматриваемой территории линий электропередачи номиналом 6(10) кВ суммарной протяженностью 0,7 км;
- выполнение демонтажа (ликвидации) ветхих, а также не отвечающих перспективным планировочным решениям рассматриваемой территории линий электропередачи номиналом 0,4 кВ суммарной протяженностью 1,5 км;
- реконструкция трех трансформаторных подстанций с целью замены ветхих элементов а также увеличения мощности;
- строительство новой трансформаторной подстанции расчетной мощности;
- выполнение демонтажа (ликвидации) существующей трансформаторной подстанции, не отвечающей перспективным планировочным решениям рассматриваемой территории, расположенной в южной части проекта планировки.

1.7 Озеленение и благоустройство

После завершения застройки и инженерной подготовки территории проектом планировки предусматривается ее благоустройство и озеленение.

Массовое озеленение предусматривается, прежде всего, на территориях рекреационных зон: скверы, бульвары и пешеходные связи.

В проекте планировки в центре поселка предлагается разместить мемориальный комплекс со сквером, оборудованным малыми архитектурными формами (лавочками, навесами, урнами). В жилых кварталах предлагается создание детских спортивно-игровых площадок и мест для отдыха взрослого населения.

Так же запланированы мероприятия по восстановлению растительного покрова в местах сильной деградации зеленых насаждений, формированию крупных насаждений со стороны производственных предприятий и автомобильных дорог, посадке газонов на площадях, не занятых дорожным покрытием, для предотвращения образования пылящих поверхностей.

Система зеленых насаждений проектируемой территории складывается из:

- озелененных территорий общего пользования (парки, скверы, бульвары) площадью 14,1 га;
- озелененных территорий специального назначения (защитные насаждения) площадью 2,08 га.

В результате проектных решений озеленено и благоустроено 43,7% территории от общей площади проекта планировки.

1.8 Мероприятия по санитарной очистке территории

Проектом планировки предусматривается организация централизованного сбора твердых коммунальных отходов. Для сбора и последующей утилизации ТКО необходимо размещение контейнерных площадок в количестве 20 штук (не более пяти контейнеров на каждой площадке).

1.9 Охрана окружающей среды

Размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на проектируемую территорию, не запланировано. На основании вышеизложенного, мероприятия по охране окружающей среды проектом не предусматриваются.

1.10 Гражданская оборона и чрезвычайные ситуации

1.10.1 Перечень объектов гражданской обороны и чрезвычайных ситуаций

На проектируемой территории размещение объектов гражданской обороны, в том числе объектов пожарной охраны, проектом не предусматривается.