

ООО «Куприт»

**Проект планировки и межевания
квартала индивидуальной жилой застройки
в границах восточного планировочного района пос. Борисовка
Еманжелинского муниципального района
Челябинской области**

**Том 1. Положения о размещении объектов
капитального строительства**

**Екатеринбург
2018г.**

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Директор

Д.В. Овчинников

Архитектор проекта

Ю.А. Шадрина

Инженер проекта

О.И. Храмова

Оглавление

Состав проектных материалов.....	4
Введение	5
Проектом планировки установлено:.....	7
Проектом планировки предлагается:	8
Таблица 1. Перечень объектов капитального строительства местного значения, планируемых к размещению на территории	11
Таблица 2 Основные технико-экономические показатели.....	13

Состав проектных материалов

№	Наименование документа	
Основная часть		
	<i>Текстовые материалы</i>	
1.	Проект планировки и межевания квартала индивидуальной жилой застройки в границах восточного планировочного района пос. Борисовка Еманжелинского муниципального района Челябинской области. Положения о размещении объектов капитального строительства. Том 1	
2.	Проект планировки и межевания квартала индивидуальной жилой застройки в границах восточного планировочного района пос. Борисовка Еманжелинского муниципального района Челябинской области. Проект межевания территории. Том 2	
	<i>Графические материалы</i>	
3.	Чертеж планировки территории. М 1:1000.	Лист 1
4.	Разбивочный чертеж красных линий. М:1000	
Материалы по обоснованию		
	<i>Текстовые материалы</i>	
1.	Проект планировки и межевания квартала индивидуальной жилой застройки в границах восточного планировочного района пос. Борисовка Еманжелинского муниципального района Челябинской области. Материалы по обоснованию проекта. Том 3	
	<i>Графические материалы</i>	
2.	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:20000.	Лист 1
3.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:2000.	Лист 2
4.	Схема организации улично-дорожной сети и схема движения транспорта. М 1:1000.	Лист 3
5.	Схема вертикальной планировки территории. М 1:1000.	Лист 4
6.	Схема размещения инженерных сетей и сооружений. М 1:1000.	Лист 5
7.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000.	Лист 6
8.	Чертеж межевания территории. М 1:1000.	Лист 7
	3. Электронные материалы	
1.	Тексты томов 1 и 2 в формате Word, графические материалы в формате Jpg и MapInfo	

Введение

Проект планировки и межевания квартала индивидуальной жилой застройки в границах восточного планировочного района пос. Борисовка Еманжелинского муниципального района Челябинской области выполнен ООО «Куприт» в рамках выполнения контракта, заключенного с Администрацией Еманжелинского городского поселения.

Основание для разработки Проекта - Постановление главы Еманжелинского городского поселения от 02.02.2018 г. №22 «О разработке Проекта планировки и межевания квартала индивидуальной жилой застройки в границах восточного планировочного района пос. Борисовка Еманжелинского муниципального района Челябинской области».

Целью работы является разработка предложений по реализации плана мероприятий, касающихся градостроительного развития проектируемой территории, с учетом основных направлений развития населенного пункта, местных нормативов градостроительного проектирования с учетом прилагаемых эскиза застройки и технических условий на подключение квартала к объектам инженерной инфраструктуры.

При разработке Проекта учтены следующие исходные данные:

- топографическая съемка проектируемой территории М 1:500
- генеральный план пос. Борисовка, утвержденный Решением Совета депутатов Еманжелинского городского поселения от 16.12.2015г. №21;
- правила землепользования и застройки пос. Борисовка, утвержденные Решением Совета депутатов Еманжелинского городского поселения от 18.12.2015г. №23;
- генеральный план Еманжелинского городского поселения, утвержденный Решением Совета депутатов Еманжелинского городского поселения № 202 от 14.12.2012г.;
- правила землепользования и застройки Еманжелинского городского поселения, утвержденные Решением Совета депутатов Еманжелинского городского поселения № 202 от 14.12.2012г. с изменениями от 18.03.2016г. № 44;
- кадастровые планы территории;
- технические условия на подключение проектируемого квартала к сетям газоснабжения, электроснабжения и водоснабжения;
- эскиз застройки.

Проект планировки выполнен на расчетный срок – 20 лет, до 2038 года.
Исходный год: 2018 г.

Нормативные акты, использованные при подготовке проекта планировки территории:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Водный кодекс РФ (в ред. Федерального закона от 13.06.2015г. № 244-ФЗ);

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования поселений Еманжелинского муниципального района, утвержденные решением Собрании депутатов Еманжелинского муниципального района Челябинской области от 24.12.2014 г. №486;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденная постановлением Государственного комитета РФ по строительству и ЖКХ № 150 от 29.10.2002 г.;
- Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85*»;
- СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- СНиП 11.02.-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»;
- СП 131.13330.2012 «Строительная климатология актуализированная версия СНиП 23-01-99»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- СП 118.13330.2012 «Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009»;
- СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42.01.2002»;
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СП 34.13330.2012 Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*»;

Проектом планировки установлено:

1. Общие сведения:

– Территория проектирования полностью располагается на землях населенных пунктов, в границах пос. Борисовка. Территория расположена в северной части поселка, площадь ее составляет 4 га.

– Участок ограничен: существующей индивидуальной жилой застройкой – на юге; существующими садовыми участками – на севере; участками для размещения производственных зданий и складов – на востоке; существующей АЗС – на юго-западе и участком для размещения придорожного комплекса – на западе.

– Проектируемая территория по климатическим характеристикам благоприятна для проживания населения; учитывая наличие метелей и суховеев, рекомендуется ветро- и снегозащита от юго-западных ветров планировочными методами и озеленением.

– Рельеф пологий, наиболее благоприятный для жилой застройки. Расположение зданий, их пространственная ориентация, длина, конфигурация, приемы застройки практически не ограничены.

– На проектируемой территории отсутствуют гидрографические объекты, месторождения полезных ископаемых и особо охраняемые территории.

– Объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значения, а также вновь выявленные объекты, на проектируемой территории отсутствуют.

– Согласно Правилам землепользования и застройки, в границах проектируемого участка располагается зона И1 – сельскохозяйственные угодья. Градостроительное зонирование пос. Борисовка, установленное Правилами землепользования и застройки, необходимо корректировать, в соответствии с зонированием, предложенным настоящим проектом: установление зоны В1 (усадебной и коттеджной застройки).

– Согласно Генеральному плану пос. Борисовка, проектируемая территория предназначена для перспективного жилищного строительства.

– Проектируемую территорию полностью занимает луговая растительность.

– Постоянно проживающее население, жилищный фонд, объекты социально-бытового назначения отсутствуют.

– На период разработки проекта планировки территория освоена частично – по северной и южной границе проектируемого участка проходят местные улицы с грунтовым покрытием, которые связывают территорию с застроенной частью поселка Борисовка.

– С юга на северо-запад территорию пересекают воздушные линии электропередач ВЛ-110 кВ и ВЛ-10 кВ. Также в северной части участка проходит ВЛ-10 кВ, в южной части участка ВЛ-0,4 кВ.

– Ливневые стоки с территории направляются неорганизованным потоком с юго-западной части к северо-восточной.

2. Существующие ограничения развития территории:

Оценка возможностей перспективного градостроительного развития территории выполнена с учетом системы планировочных ограничений, основанных на требованиях Градостроительного кодекса РФ и действующих нормативных документов.

На проектируемой территории выявлены следующие зоны с особыми условиями использования территории – согласно «Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливается охранный зона по обе стороны от крайних проводов на расстоянии:

- для ЛЭП 110 кВ 20 метров,
- для ЛЭП 10 кВ 10 метров;
- для ЛЭП 0,4 кВ 2 метра.

Проектом планировки предлагается:

1. Общие положения:

– Согласно заданию на проектирование, форма проектируемой застройки – индивидуальное жилищное строительство.

– Проектом предлагается разместить индивидуальную жилую застройку вдоль существующей поселковой сетки улиц, на территориях, свободных от ограничений. В центральной части территории предлагается разместить торговый объект.

– Главным транспортным коридором территории останется переулок Тракторный, выходящий в северо-западном направлении – на автомобильную дорогу федерального значения «Челябинск – Троицк».

– Проектом предлагается максимально сохранить сложившуюся структуру улично-дорожной сети населенного пункта, развив на ее основе улично-дорожную часть в центральной части территории.

- На территории были выделены следующие функциональные зоны:
 - Зона индивидуальной усадебной застройки;
 - Общественно-деловая зона;
 - Зона инженерной инфраструктуры;
 - Зона озеленения специального назначения;
 - Зона общего пользования.

– Численность населения, размещаемого в проектируемом жилищном фонде, составит 99 человек. Плотность населения составит 24,8 чел./га.

– Новую застройку проектируемой территории предлагается вести индивидуальными жилищными домами. Планируется расположить 33 индивидуальных жилых домов.

– Площадь земельных участков для индивидуальных жилых домов составит от 603 м² до 810 м², средняя площадь размещаемых домов около 150 м². Обеспеченность жилым фондом составит 50 м²/чел.

– На проектируемом участке планируется размещение магазина продовольственных товаров мощностью не менее 15 м. кв. торговой площади.

– Настоящим проектом предполагается, что потребности населения также будут удовлетворяться учреждениями, расположенными на территории пос. Борисовка.

– Категория проектируемых улиц – второстепенные улицы в жилой застройке и проезды, ширина полосы движения – 3м, число полос движения – 2. Ширина улиц в красных линиях составляет 15 м.

– Общая протяженность проектируемых улиц и проездов на участке 0,41 км, площадь твердого покрытия составит 0,22 га. Проектом предлагается организация тротуаров шириной 1,5 м.

– Хранение индивидуальных транспортных средств жителей индивидуальных жилых домов планируется осуществлять на территории приусадебных участков.

– Для посетителей торгового объекта выделены автомобильные парковочные места временного хранения в количестве 2 машино-места.

– Для обеспечения нормативных уклонов проектируемой улично-дорожной сети предлагается проведение подсыпки и выемки грунта на локальных участках, в границах земель общего пользования.

– Для обеспечения отвода поверхностных вод с проезжей части улиц, запроектирован двухскатный профиль дорог с боковыми водоотводными канавами.

– В целях благоустройства на проектируемой территории предусмотрено:

- озеленение территории общего пользования;
- организация дорожно-пешеходной сети;
- освещение территории;
- обустройство контейнерной площадки для сбора ТКО.

– Проектом предлагается разместить 1 контейнерную площадку, общее количество контейнеров объемом 0,75 м³ – 1 шт.

– Для снижения загрязнения проектом планировки предлагается озеленение общего пользования вдоль проектируемых улиц и проездов.

2. Инженерная инфраструктура:

– Согласно решениям Генерального плана, настоящим проектом планируется организация централизованного водоснабжения на всей проектируемой территории.

– Настоящим проектом, в соответствии с решениями Генерального плана, предлагается обеспечить централизованными сетями канализации всю проектируемую территорию.

– Для отопления проектируемой жилой застройки и торгового объекта проектом предлагается использовать индивидуальные отопительные системы – газовые котлы.

– Настоящим проектом, в соответствии с решениями Генерального плана пос. Борисовка, планируется организация централизованного газоснабжения 100% проектируемой территории.

– Для электроснабжения проектируемых объектов, проектом предусмотрено размещение трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ для понижения напряжения. Электроснабжение застройки от трансформаторной подстанции, размещаемой в юго-западной части территории, выполняется по распределительным сетям 0,4 кВ воздушными линиями к каждому строящемуся объекту.

3. Проектируемые ограничения развития территории:

На проектируемой территории планируется размещение объектов местного значения, от которых устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

– Для ЛЭП 0,4 кВ устанавливается охранная зона на расстоянии 2 метров по обе стороны от крайних проводов, согласно «Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

– Для трансформаторной подстанции от ограждения устанавливается охранная зона на расстоянии 10 метров по периметру согласно «Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

– Вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода согласно «Правилам охраны газораспределительных сетей» устанавливается охранная зона в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров – с противоположной стороны.

– Контейнерные площадки для сбора ТКО должны быть удалены от жилых домов, учебных, детских школьных учреждений, мест отдыха населения и т.п. на расстояние не менее 20 метров согласно СанПиН 42-128-4690-88.

Таблица 1. Перечень объектов капитального строительства местного значения, планируемых к размещению на территории

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение/ функциональная зона	Параметры объектов
1	Улично-дорожная инфраструктура		
1.1	Проезжая часть улиц	Зона общего пользования	Протяженность – 0,41 км, площадь – 0,22 га, покрытие - асфальт
1.2	Тротуары	Зона общего пользования	Площадь – 0,14 га
2	Объекты транспортной инфраструктуры		
2.1.	Открытые парковочные места временного хранения транспортных средств	Зона общего пользования	2 машино-места
3	Объекты инженерной инфраструктуры		
3.1	<i>Водоснабжение</i>		
3.1.1	Кольцевые сети водопровода	Зона общего пользования	Протяженность сетей – 1,28 км. Диаметр кольцевых уличных сетей не менее 100 мм. Параметры уточняются на следующей стадии проектирования
3.1.2	Пожарные гидранты	Зона общего пользования	Конкретное положение гидрантов определяется на следующей стадии проектирования
3.2.	<i>Водоотведение</i>		
3.2.1.	Сети хозяйственно-бытовой канализации (самотечные)	Зона общего пользования	Протяженность сети канализации – 1,20 км. Параметры уточняются на следующей стадии проектирования
3.3	<i>Газоснабжение</i>		
3.3.1	Газопровод низкого давления	Зона общего пользования	Протяженность сети – 1,07 км. Параметры уточняются на следующей стадии проектирования
3.4	<i>Электроснабжение</i>		
3.4.1	Трансформаторная подстанция	Зона объектов инженерной инфраструктуры	КТП-160/6/0,4 кВ
3.4.2	ВЛ-0,4 кВ	Зона общего пользования	Две 0,4 кВ в воздушном исполнении, общая протяженность 1,18 км

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение/ функциональная зона	Параметры объектов
3.4.3	Наружное освещение	Зона общего пользования, на столбах ВЛ-0,4 кВ	Консольные светильники типа РКУ с лампами ДРЛ
3.5	<i>Санитарная очистка</i>		
3.5.1	Контейнерная площадка	Зона общего пользования	1 площадка, 1 контейнер объемом 0,75 м ³
4	Объекты социальной инфраструктуры		
4.1.	Торговый объект	Общественно-деловая зона	Торговая площадь не менее 15 м ²

Таблица 2 Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1.	Территория			
1.2.	Площадь проектируемой территории, всего	га	4	4
1.3.	в том числе:			-
1.4.	Ландшафтно-рекреационная зона	га	4	-
1.5.	Индивидуальная жилая застройка	га	-	2,25
1.6.	Общественно-деловая зона	га	-	0,07
1.7.	Зона инженерной инфраструктуры	га	-	0,04
1.8.	Озеленение специального назначения	га	-	1,12
1.9.	Зона общего пользования, в том числе:	га	-	0,52
	улицы и проезды	га	-	0,22
	тротуары	га	-	0,14
	озеленение общего пользования	га	-	0,16
2.	Население			
2.1	Численность населения	чел.	-	99
2.2	Плотность населения	чел/га	-	24,8
3.	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилищного фонда	кв.м.	-	4950
3.2	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв.м.	-	0
4.	Транспортная инфраструктура			
4.1.	Протяжённость улично-дорожной сети– всего	км	-	0,41
	в том числе:			
	– второстепенная улица в жилой застройке	км	-	0,37
	– проезды	км	-	0,04
4.2.	Протяжённость линий общественного пассажирского транспорта	км	-	0,00
4.3.	Плотность улично-дорожной сети	Км/км ²	-	10,25
4.4.	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	машино-мест	-	2
5.	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
5.1.	Водопотребление	куб. м/сут	-	37,62
	- водопроводы	км	-	1,28
5.2.	Водоотведение	куб. м/сут	-	32,67
	- сети хозяйственно-бытовой канализации (самотечные)	км	-	1,20
	- сети ливневой канализации		-	1,28
5.3.	Электропотребление	кВт	-	83,58
	- ВЛ 110 кВ воздушные	км	0,2	0,2
	- ВЛ 10 кВ воздушные	км	0,2	0,2

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
	- ВЛ 0,4 кВ воздушные	км	0,3	1,48
5.4.	Общее потребление тепла на отопление, горячее водоснабжение	Гкал/час	-	0,62
5.5.	Расход газа	тыс.м3/год	-	280,11
	- сети газоснабжения низкого давления	км	-	1,07
5.6.	Количество твёрдых коммунальных отходов	куб.м/год	-	114,76
	- в том числе от населения	куб.м/год	-	114,76
	- площадка для сбора ТКО	объект	-	1