

ИП ПРОКОФЬЕВА

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ ШАЛИНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА:
ПГТ. ШАЛЯ, ЖИЛОЙ РАЙОН «НИКИТИНКА» - 40,0 Га.**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ**

Екатеринбург, 2019

СОСТАВ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Лист	Наименование, масштаб	Кол- во	Примечания
I	ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ		
1	Чертеж планировки территории. М 1:2000	1	
	1. Положение о характеристиках планируемого развития территории		
	2. Положение об очередности планируемого развития территории		
II	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		

Содержание

1. <u>ВВЕДЕНИЕ</u>	3
2. <u>ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</u>	5
<u>2.1 Описание границ территории проекта планировки</u>	5
<u>2.2 Архитектурно-планировочное решение</u>	5
<u>2.3 Жилищное строительство</u>	7
<u>2.4 Расчет накопления бытовых отходов</u>	8
<u>2.5 Учреждения и предприятия обслуживания</u>	8
<u>2.6 Благоустройство микрорайона</u>	9
<u>2.7 Транспортная инфраструктура</u>	10
<u>2.8 Линии градостроительного регулирования</u>	11
<u>2.9 Инженерное обеспечение проектируемой застройки</u>	11
<u>2.10 Инженерная подготовка территории и поверхностный водоотвод</u>	12
<u>2.11 Основные технико-экономические показатели</u>	12
3. <u>ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ</u>	13

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Подготовка проекта планировки территории жилого района «Никитинка» в поселке городского типа Шаля Шалинского городского округа осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

1.2. Проект планировки территории разработан на основании Постановления администрации Шалинского городского округа № 67 от 21 февраля 2019 года.

1.3. Документация по планировке территории выполнена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- 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);
- 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);
- Постановление Правительства РФ от 12 мая 2017 г. № 564 об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации», в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003»;
- СП 34.13330.2012 «Свод правил. Автомобильные дороги»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Шалинского городского округа;
- Генеральный план Шалинского городского округа;
- Правила землепользования и застройки Шалинского городского округа.

При подготовке проекта планировки территории определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществлено в соответствии с действующими градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, а также сводами правил.

Координирование поворотных точек земельных участков предусмотрено в система координат, используемая для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

1.4. В качестве топографических материалов для проекта использованы материалы, выданные Администрацией Шалинского городского округа в М 1:2000.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1 Описание границ территории проекта планировки

Проектируемый жилой район «Никитинка» площадью 42 Га расположен в юго-западной части поселка городского типа Шаля, в отдалении от основного массива застройки.

На данный момент проектируемый участок располагается на территории лугов. С севера участок ограничен охранной зоной ЛЭП 10 кВ., с юга земельным участком с КН 66:31:2201007:638 территорий природоохранного назначения, с северо-запада земельным участком 66:31:2201007:640 территорий природоохранного назначения, в восточной части проектируемая территория примыкает к существующей индивидуальной жилой застройке по улицам Полевая, Цветочная.

В соответствии со схемой Правового зонирования территории Правил землепользования и застройки р.п.Шаля на проектируемом участке расположены земли, которые относятся к зонам Ж-1(зона застройки малоэтажными усадебными жилыми домами) и Р-1 (зона природных ландшафтов).

Проект планировки и межевания территории выполнен с учетом внесения изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Шалинского городского округа.

2.2. Архитектурно-планировочное решение

На территории проектирования предполагается разместить 220 участков индивидуальной жилой застройки площадью от 1200 кв.м. до 1500 кв.м.

Проектом предусматривается сохранение 11-ти земельных участков индивидуальной жилой застройки по ул. Цветочная, сведения о которых имеются в Едином государственном реестре недвижимости.

Плотность населения проектируемой территории, подлежащей застройке индивидуальными жилыми домами массового типа застройки по уровню комфорта составляет 20 чел/га (НГПСО п.53. Табл.14). Для территории проектируемой индивидуальной жилой застройки площадью 42 Га расчетное общее количество жителей составляет 578 человек.

Настоящим проектом предполагается размещение на территории проектирования микрорайона жилой застройки, включающего в себя:

- ☐ кварталы усадебной жилой застройки,
- ☐ организацию рекреационных и общественных зон,

Также разработаны проекты организации инженерной и транспортной инфраструктур, вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

Территория микрорайона сформирована прямоугольной сеткой улиц и дорог, делящей застройку на кварталы. Ширина всех улиц в красных линиях принята равной 20 м. Линии регулирования жилой застройки (линии, ограничивающие размещение жилых зданий, строений, наземных сооружений, и отстоящие от красной линии на расстояние, которое определяется градостроительными нормативами) приняты – 5 м (согласно НГПСО 1-2009.66).

Микрорайон сформирован кварталами усадебной жилой застройки, общим количеством участков – 220, площадью от 1200 кв.м. до 1500 кв.м.

Общественная зона микрорайона включает в себя:

□ участки под размещение 2-х магазинов продовольственных и непродовольственных товаров площадью 2 160 кв.м и 2 707 кв.м;

□ 2 участка под размещение открытых площадок благоустройства площадью 4 220 кв.м и 2 422 кв.м;

□ 3 участка существующего сохраняемого озеленения общего пользования (деревья).

Участки всех объектов обслуживания благоустроены и озеленены, к ним запроектированы удобные подходы и подъезды, предусмотрено строительство автостоянок с необходимым количеством машино\мест для посетителей и обслуживающего персонала.

Сводный баланс территории по типу использования территории (в границах проектирования) представлен в Таблице 1.

Сводный баланс территории.
(в границах проектирования)

Таблица 1

№	наименование	Исходный год (2019 г.) площадь, м ²	Исходный год, % к итогу	Расчетный срок площадь, м ²	Расчетный срок, % к итогу
1.	Площадь проектируемого участка	420 977	100	420 977	100
2.	Площадь участков застройки, в том числе:	16 500	3,90	272 251	64,7
	- участков усадебной застройки	16 500	3,90	267 384	63,5
	- участков учреждений обслуживания	-	-	4 867	1,15
3.	Площадь проездов, улиц, открытых парковок (асфальтобетонное покрытие)	-	-	43 927	10,4

4.	Площадь дорожек и площадок (гравийное покрытие, мощение)	2 064	0,5	28 536	6,8
5.	Площадь озеленения	402 413	95,6	59 763	14,2
6.	Земли общего пользования (в границах красных линий улиц)	-	-	116 356	27,6

2.3 Жилищное строительство

Жилая застройка на рассматриваемой территории представлена 11 участками.

Проектом предусмотрено строительство кварталов усадебной жилой застройки с формированием 220 участков. Площадь приусадебного земельного участка в новой индивидуальной застройке составит от 1200 кв.м. до 1500 кв.м.

Средняя плотность населения 20 чел/га.

Средний коэффициент семейности 2,5 человека (принят в соответствии с НГПСО 1-2009.66).

Средняя общая площадь проектируемого индивидуального дома принята 150 кв.м.

Обеспеченность при коттеджной застройке – один коттедж этажностью 1-2 на одну семью.

Для проектируемой застройки расчетное общее количество жителей составляет 578 человек, в том числе:

550 чел. - жители сохраняемых жилых домов;

28 чел. - жители в жилых домах нового строительства.

Общее количество жилых домов в кварталах коттеджной застройки – 231.

Места постоянного хранения автотранспорта для жителей кварталов усадебной застройки предусмотрены на участках. Организована система вывоза ТБО с территории посредством строительства специализированных площадок с установкой контейнеров для сбора ТБО.

Необходимый размер площади озеленения территории с количеством населения 578 человек – 3 757 м² (норма – 6,5м²/человека в соответствии с НГПСО 1-2009.66).

Общие показатели застройки:

☐ общая площадь жилых кварталов (в границах красных линий) – 26,7 га;

☐ общая площадь озеленения – 11,6 га.

2.4 Расчет накопления бытовых отходов

Проектом предусматривается плановая система очистки территории с удалением и обезвреживанием бытового мусора и других твердых отходов. Расчет накопления ТБО выполнен в соответствии с приложением К к СП 42.13330.

Количество бытовых отходов от жилых зданий – 1.0 куб.м на 1 человека в год.

Смет с 1 кв.м твердых покрытий проездов и площадок – 0.02 куб.м в год

Общее количество жителей жилой территории– 578 чел.

$578 \times 1.0 = 578$ куб.м в год

Площадь твердых покрытий проездов и площадок – 72 463 кв.м

$72\,463 \times 0.02 = 1449,26$ куб.м в год

Общее количество ТБО: $578 + 1449,26 = 2027,26$ куб.м в год

Необходимое количество контейнеров объемом 1.1 куб.м

- коэффициент неравномерности – 1.25;

- дней в году – 365.

$(2027,26 \times 1.25) / (365 \times 1.1) = 6,31$ контейнеров.

Проектом предусмотрены 9 площадок для сбора мусора с двумя контейнерами не ближе 20 метров от окон домов (в соответствии с НГПСО).

2.5 Учреждения и предприятия обслуживания

Расчёт потребности в учреждениях культурно-бытового обслуживания выполнен в соответствии с СП 42.13330 (в действующей редакции) и НГПСО 1-2009.66.

Потребность населения района в учреждениях культурно-бытового обслуживания удовлетворяется за счет существующих объектов за пределами проектируемой территории.

Проектом предлагается разместить 2 магазина продовольственных и непродовольственных товаров.

Укрупненные показатели объектов:

- площадь участков – 0,22 га и 0,27 га;

- этажность – 1;

- площадь застройки – 500 м²;

- общая торговая площадь – 300 м²,

Необходимое количество мест для временного хранения автомобилей для данных объектов – по 2 машино/места (расчет выполнен в соответствии с Приложением 12 НГПСО 1-2009.66).

2.6. Благоустройство микрорайона

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории микрорайона, создание системы зеленых насаждений различного назначения.

Основные задачи проекта:

- озеленение и благоустройство участков общественных зданий;
- строительство открытых спортивных площадок;
- для усадебной жилой застройки - организация и благоустройство системы пешеходных внутриквартальных аллей и дорожек; организация площадок для игр и отдыха, спортивных площадок, согласно НГПСО 1-2009.66.

По местным нормативам градостроительного проектирования Шалинского городского округа Свердловской области размер площадок благоустройства на расчетное кол-во человек (578) составляет:

Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 404,6 кв.м.

Для отдыха взрослого населения – 57,8 кв.м.

Для занятий физкультурой, спортивные площадки - 867 кв.м.

В жилых зонах сельских населенных пунктов хозяйственные площадки предусматриваются в пределах приусадебных участков.

Проектом предусмотрено 2 участка под размещение открытых площадок благоустройства площадью 4 220 кв.м и 2 422 кв.м. Общая проектируемая площадь площадок:

Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 630,25 кв.м.

Для отдыха взрослого населения – 288,86 кв.м.

Для занятий физкультурой, спортивные площадки – 1087,26 кв.м.

Сводный баланс территории по типам покрытий
(в границах проектирования).

Таблица 2.

№	Наименование	Площадь, м ²
1.	Площади автодорог, площадей, разворотных площадок, м ²	43 927
2.	Площадь тротуаров, м ²	26 531
3.	Площади площадок для игр и отдыха, м ²	2 006
4.	Площади озеленения, м², в том числе:	59 763
	- озеленение общего пользования	52 681
	- естественный ландшафт	7 082

Необходимая площадь зеленых насаждений создается за счет использования всех свободных участков.

Все площадки отдыха, развлечений и спортивные площадки, а также пешеходные аллеи и дорожки предусматриваются с ограждениями в виде каменного бордюра. Покрытие тротуаров

предлагается оформить декоративной плиткой; покрытие проездов и парковок – асфальтобетоном.

2.7. Транспортная инфраструктура

На сегодняшний день на территории, расположенной в пределах границы проектирования, проходит участок улиц Полевая и Цветочная, имеющих категорию второстепенной (в соответствии с Генеральным планом р.п. Шаля Шалинского городского округа). Улица Полевая обеспечивает транспортную связь жилой зоны с внешней автодорогой и основными улицами поселка.

Планировочная структура проектных кварталов сформирована прямоугольной сеткой улиц, относящихся к категории второстепенных.

Улицы Первая (рабочее название), Вторая (рабочее название), Третья (рабочее название), Четвертая (рабочее название), Пятая (рабочее название), Шестая (рабочее название), Седьмая (рабочее название), Восьмая (рабочее название), Девятая (рабочее название), Десятая (рабочее название), Одиннадцатая (рабочее название) относятся к категории второстепенных, обеспечивают связи жилых территорий.

Ширина проектируемых улиц в красных линиях принята 20м. Поперечный профиль запроектирован симметричный, состоящий из проезжей части, тротуара, газона.

Ширина проезжих частей составляет 7м, радиусы закругления осей проезжих частей от 8м до 16м, радиусы закругления бордюрного камня на перекрестках 8м, покрытие запроектировано капитальное. Малые радиусы поворота осей проезжих частей ограничивают скорость движения автомобилей до 30 км/ч, что будет способствовать снижению дорожно-транспортных происшествий.

В конце тупиковых улиц предусмотрены площадки 15х15 м для разворота автомобилей.

Движение пешеходов предусмотрено по тротуарам, обособленным от проезжих частей. Тротуары запроектированы приподнятыми над проезжей частью улиц, ширина которых составляет 1,5м. Пересечение пешеходами проезжих частей организовано по пешеходным переходам, расположенных на нерегулируемых перекрестках и перегонах между ними. Пешеходные переходы должны выделяться соответствующей разметкой и дорожными знаками.

Пересечения проезжих частей улиц запроектированы нерегулируемыми, порядок проезда определяется установкой дорожных знаков приоритета и знаков дополнительной информации типа 2.1, 2.4, 8.13, согласно ГОСТ 52289-2004.

Порядок проезда транспортных средств по территории малоэтажной застройки должен определяться правилами, относящимися к проезду по жилым зонам. Установка дорожных знаков 5.21, 5.22 при въездах на территорию кварталов обязательна.

Проектом предусмотрена реконструкция улицы Цветочная с целью повышения ее уровня благоустройства. Предусмотрены следующие работы:

- реконструкция существующего капитального покрытия;
- строительство тротуаров, устройство газонов, организация освещения улицы.

Места постоянного хранения автотранспорта для жителей кварталов усадебной застройки предусмотрены непосредственно на участках.

2.8 Линии градостроительного регулирования

В результате проектирования были установлены красные линии, зона общего пользования в границах красных линий с учетом границ существующих земельных участков и требований нормативных документов.

Проектируемые красные линии обозначены в координатах МСК-66 условной границей между внешними элементами поперечного профиля улиц и дорог (тротуар, обочина, техническая зона и др.) и прилегающей территорией.

Для конкретных градостроительных условий ширина в красных линиях для проектируемых улиц принята 20,0 метров с учетом существующей застройки, интенсивности транспортного и пешеходного движения и количества элементов, размещаемых в пределах поперечного профиля.

Минимальный отступ линии застройки принят 5 метров от красной линии, минимальный отступ от границ земельных участков до планируемого места размещения объектов капитального строительства – 3 метра.

Координаты красных линий приведены в материалах по обоснованию проекта планировки территории.

2.9 Инженерное обеспечение проектируемой застройки

Проектом предусмотрено инженерное обеспечение проектируемой застройки.

Электроснабжение новых жилых кварталов, предлагаемых проектом, осуществляется от существующей энергосистемы города.

Сохраняемая застройка снабжается электричеством по действующей на момент проектирования схеме. Необходимость реконструкции существующих ТП и сетей определяется владельцем сетей и сооружений по мере роста нагрузок.

Основными потребителями электроэнергии в планировочном решении проектируемого квартала являются жилые дома с газовыми плитами для приготовления пищи, магазины, а также уличное освещение.

Водоснабжение нецентрализованное, население обеспечивается водой посредством индивидуальных колодцев.

В связи с тем, что вблизи проектируемого микрорайона отсутствуют сети канализации, для нужд канализования предусмотрено устройство септиков.

Септики устанавливаются на расстоянии 20м от зданий, для частной застройки это расстояние может быть сокращено. Объемы септиков и их размещение уточняются при детальном проектировании.

Теплоснабжение проектируемых жилых зданий индивидуальной застройки – коттеджей – предусмотрено от встроенных автономных источников тепла (газовые котлы, печи).

Теплоснабжение магазинов смешанной торговли предусматривается от встроенного индивидуального котла, работающего на природном газе (или другом виде топлива).

В настоящее время пгт. Шаля не газифицирован. Отопление индивидуальных жилых домов усадебного типа в основном печное.

Мобильная связь обеспечивается от существующих источников, т.к. проектируемая территория располагается в зоне покрытия всех сотовых компаний, работающих в регионе.

Техническая возможность присоединения к сетям электросвязи появится после выполнения технических условий на телефонизацию вновь построенных объектов капитального строительства на основании заявления собственника каждого земельного участка.

2.10 Инженерная подготовка территории и поверхностный водоотвод

Территория в границах проектирования характеризуется как благоприятная для ведения градостроительной деятельности. Отсутствие оврагов, затопляемых и заболоченных участков местности, нарушенных территорий не требует специальной инженерной подготовки для ведения строительных работ по возведению зданий, прокладке проезжих частей улиц, благоустройству территорий. Проектом предусмотрены земельные работы по изменению существующего рельефа с целью организации естественного стока поверхностных вод.

Отвод поверхностных вод запроектирован по проезжим частям улиц. Устройство ливневой канализации не требуется.

Вертикальная планировка проезжих частей улиц решена в пределах нормативных уклонов (от 4 до 70‰), значения уклонов находятся в диапазоне от 5 до 66‰.

Вертикальная планировка всех улиц выполнена с сохранением существующих отметок рельефа.

2.11 Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение
1	ТЕРРИТОРИЯ		
1	Общая площадь земель в проектных границах	га	42,0
2	Зоны планируемого размещения объектов		
	- зона жилой застройки	га	26,7
	- участки учреждений обслуживания	га	0,48
	- земли общего пользования (в границах красных линий улиц)	га	11,6
	-озеленение общего пользования		5,97
3	Образованные участки индивидуального жилищного строительства	шт	220
4	Образованные участки территорий общего пользования	шт	9
5	Сохраняемые участки индивидуального жилищного строительства	шт	11
6	Площадь проездов, улиц, открытых парковок (асфальтобетонное покрытие)	кв.м	43 927

7	Площадь тротуаров	кв.м	26 531
8	Площадь площадок благоустройства	кв.м	2006
	НАСЕЛЕНИЕ		
9	Численность населения	чел.	578
10	Плотность населения	чел./га	20
	ОБЪЕКТЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
11	Улица в жилой застройке	км	5,5

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Разделение участка проектирования на этапы не предусмотрено.

Чертеж планировки территории
М1:2000

С

ЭКСПЛИКАЦИЯ:

- Магазин
- Универсальный спортивный корт с ограждением
- Спортивная площадка
- Детская площадка
- Площадка для отдыха взрослого населения
- Парковка
- Автобусная остановка

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки
- Красная линия устанавливаемая (проектируемая)
- Ось улиц
- Линия регулирования застройки
- Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
- Границы образуемых земельных участков
- Здания проектируемые
- Трансформаторная подстанция (СЗЗ 10 метров)
- Площадка для сбора мусора (не ближе 20 метров от окон дома)

ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ
ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ:

- Участки индивидуальной жилой застройки (проектируемые)
- Участки индивидуальной жилой застройки (существующие)
- Озеленение общего пользования
- Существующее сохраняемое озеленение общего пользования (деревья)
- СЗЗ ЛЭП 10 кВ (существующая)

007

Проект планировки и проект межевания территории
Шалинского городского округа: пгт. Шалы, жилой район
"Никитинка" - 40,0 Га

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории	Стадия	Лист	Листов
	ППТ	1	1

Чертеж планировки территории
М1:2000

ИП Прокофьева