****

ООО «Архивариус»

Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Металлургов, д. 12

archivar.ru

**Внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 41:05:0101082:522 в Пионерском сельском поселении, утвержденный постановлением администрации Пионерского сельского поселения от 27.01.2022 №15**

*ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ*

Том I

Основная часть проекта

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства

Положения об очередности планируемого развития территории

Шифр: А-125.1389-22 ППТ.ТЧ

Заказчик: Администрация Пионерского сельского поселения

Директор ООО «Архивариус» К.Н. Гребенщиков

Магнитогорск - Пионерский, 2022 г.

**СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Шифр** | **Масштаб** |
|  | **Проект планировки территории** | | |
|  | *Основная часть проекта* | | |
|  | Чертеж планировки территории | А-125.1389-22 ППТ.ОЧП-1 | 1:1 000 |
|  | Текстовая часть |  |  |
|  | Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства | Том I  А-125.1389-22 ППТ.П |  |
|  | Положения об очередности планируемого развития территории | Том I  А-125.1389-22 ППТ.П |  |
|  | *Материалы по обоснованию проекта 1* | | |
|  | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий сельского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры | А-125.1389-22 ППТ.МОП-1 | 1:50 000 |
|  | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети | А-125.1389-22 ППТ.МОП-2 | 1:1 000 |
|  | Схема границ зон с особыми условиями использования территории | А-125.1389-22 ППТ.МОП-3 | 1:1 000 |
|  | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам | А-125.1389-22 ППТ.МОП-4 | 1:1 000 |
|  | Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки | А-125.1389-22 ППТ.МОП-5 | 1:1 000 |
|  | Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории | А-125.1389-22 ППТ.МОП-6 | 1:1 000 |
|  | Иные материалы для обоснования положений о планировке территории: |  |  |
|  | Схема инженерного обеспечения территории | А-125.1389-22 ППТ.МОП-7 | 1:1 000 |
|  | Текстовая часть | Том II  А-125.1389-22 ППТ.ТЧ |  |
|  | Результаты инженерных изысканий | Том III 2  А-24.1173-21 РИЗ |  |
|  | **Проект межевания территории** | | |
|  | *Основная часть проекта* | | |
|  | Текстовая часть | Том IV  А-125.1389-22 ПМТ.ТЧ |  |
|  | Чертеж межевания территории. Этап 1 | А-125.1389-22 ПМТ.ОЧП-1 | 1:1 000 |
|  | *Материалы по обоснованию проекта* | | |
|  | Чертеж по обоснованию межевания территории | А-125.1389-22 ПМТ.МОП-1 | 1:1 000 |

**Примечания: 1** - Схема границ территорий объектов культурного наследия не представлена в связи с отсутствием объектов культурного наследия в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка Проекта планировки.

**2** – Ранее выполненные инженерные изыскания с учетом срока их давности достаточны и возможны к использованию в соответствии с п.2 Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории.

**СОДЕРЖАНИЕ**

[ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 4](#_Toc119398688)

[1. Характеристики планируемого развития территории 4](#_Toc119398689)

[1.1 Плотность и параметры застройки территории 4](#_Toc119398690)

[1.2 Предложения по формированию красных линий улиц 4](#_Toc119398691)

[1.3 Зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемые в связи с размещением объектов капитального строительства 5](#_Toc119398692)

[2. Характеристики объектов капитального строительства 5](#_Toc119398693)

[2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения 5](#_Toc119398694)

[2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры 6](#_Toc119398695)

[2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры 6](#_Toc119398696)

[Транспорт и улично-дорожная сеть 6](#_Toc119398697)

[2.3.1 Внешний транспорт 6](#_Toc119398698)

[2.3.2 Улицы и дороги 6](#_Toc119398699)

[2.3.3 Пешеходное движение 7](#_Toc119398700)

[2.3.4 Велосипедное движение 7](#_Toc119398701)

[2.3.5 Общественный пассажирский транспорт 7](#_Toc119398702)

[2.3.6 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта 7](#_Toc119398703)

[2.4. Характеристики объектов инженерной инфраструктуры 7](#_Toc119398704)

[2.4.1 Водоснабжение 7](#_Toc119398705)

[2.4.2 Водоотведение 8](#_Toc119398706)

[2.4.3 Теплоснабжение 8](#_Toc119398707)

[2.4.4 Газоснабжение 8](#_Toc119398708)

[2.4.5 Электроснабжение 8](#_Toc119398709)

[2.4.6 Сети связи 8](#_Toc119398710)

[2.4.7 Дождевая канализация 9](#_Toc119398711)

[2.4.8 Инженерная подготовка территории 9](#_Toc119398712)

[2.4.9 Санитарная очистка 9](#_Toc119398713)

[ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ 9](#_Toc119398714)

[Чертеж планировки территории 10](#_Toc119398715)

**ЧАСТЬ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**1. Характеристики планируемого развития территории**

Предусмотрено взаимоувязанное размещение индивидуальных жилых домов, общественного здания, сохранение и размещение улично-дорожной сети, объектов инженерной инфраструктуры, площадок и озелененных территорий общего пользования.

**1.1 Плотность и параметры застройки территории**

*Основные параметры планируемой застройки*

Территориальная зона Ж1:

Коэффициент застройки – 0,03;

Коэффициент плотности застройки – 0,06.

Предельные параметры разрешенного строительства установлены в ПЗЗ.

*Население*

Численность населения застройки на расчетный срок – 180 чел.

Плотность населения – 18 чел./га.

*Жилой фонд*

Проектируемый жилой фонд на расчетный срок – 7400 м2 общей площади.

Плотность застройки – 740 м2/га.

**1.2 Предложения по формированию красных линий улиц**

Ширина в устанавливаемых красных линиях:

*Местные улицы и проезды:* 15 м

*Координаты поворотных точек существующих и устанавливаемых красных линий*

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Контур1** | | | | Номер | X | Y | | 1 | 568034.55 | 1407251.62 | | 2 | 568029.51 | 1407245.71 | | 3 | 568022.35 | 1407231.26 | | 4 | 568006.87 | 1407215.68 | | 5 | 567881.68 | 1407340.00 | | 6 | 567913.40 | 1407371.94 | | 1 | 568034.55 | 1407251.62 | | **Контур2** | | | | Номер | X | Y | | 1 | 567922.34 | 1407151.65 | | 2 | 567998.33 | 1407203.02 | | 3 | 567854.75 | 1407345.61 | | 4 | 567828.95 | 1407326.45 | | 5 | 567818.91 | 1407317.74 | | 6 | 567802.92 | 1407303.87 | | 7 | 567796.53 | 1407297.35 | | 8 | 567786.26 | 1407286.76 | | 1 | 568006.87 | 1407215.68 | | **Контур3** | | | | Номер | X | Y | | 1 | 567833.69 | 1407091.71 | | 2 | 567835.60 | 1407093.00 | | 3 | 567865.69 | 1407123.35 | | 4 | 567897.39 | 1407155.28 | | 5 | 567775.80 | 1407276.01 | | 6 | 567743.82 | 1407244.02 | | 7 | 567712.38 | 1407212.15 | | 1 | 567833.69 | 1407091.71 | | |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Контур4** | | | | Номер | X | Y | | 1 | 567821.00 | 1407083.13 | | 2 | 567702.57 | 1407200.74 | | 3 | 567675.84 | 1407173.26 | | 4 | 567774.95 | 1407052.00 | | 1 | 567821.00 | 1407083.13 | | **Контур5** | | | | Номер | X | Y | | 1 | 568034.55 | 1407251.62 | | 2 | 568038.46 | 1407256.19 | | 3 | 568069.21 | 1407292.26 | | 4 | 568100.56 | 1407328.98 | | 5 | 568073.89 | 1407366.82 | | 6 | 568094.19 | 1407384.08 | | 7 | 568080.43 | 1407399.13 | | 8 | 568046.12 | 1407436.64 | | 9 | 567979.47 | 1407509.52 | | 10 | 567913.09 | 1407448.63 | | 11 | 567860.29 | 1407400.20 | | 12 | 567889.53 | 1407370.16 | | 13 | 567904.13 | 1407381.14 | | 14 | 567913.40 | 1407371.94 | | 1 | 568034.55 | 1407251.62 | |

**1.3 Зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемые в связи с размещением объектов капитального строительства**

На территории имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории с учетом экологических и санитарно-эпидемиологических требований. Границы ЗОУИТ требуют уточнений в связи с более точными данными изысканий, точным расположением объектов, текущим функциональным назначением и действующими нормативными документами.

Зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемые в связи с размещением объектов капитального строительства, предполагаются от планируемых объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры.

**Охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии)**

Охранная зона – это территория, в которой ограничена хозяйственная деятельность с целью обеспечения сохранности объектов охраны. Охранные зоны на территории Проекта планировки были определены на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

В границах проектирования охранные зоны были установлены:

- вдоль подземных кабельных линий электропередачи 0,4 кВ по обе стороны от крайнего кабеля на расстоянии 1 м.

**Охранные зоны газораспределительных систем**

- вдоль трасс подземных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2–х метров с каждой стороны газопровода;

**2. Характеристики объектов капитального строительства**

**2.1 Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Таблица 2

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

| **№ по эксп.** | **Наименование** | **Этаж**  **ность** | **Кол-во квартир** | **Кол-во секций (зданий)** | **Пл.застройки, м2** | **Общая пл., м2** | **Общая пл.квартир, м2** | **Население** | **Мощность** | **Стр.объем, тыс. м3** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Проектируемая застройка** | | | | | | | | | | |
| *Жилые здания, в том числе:* | | | | | | | | | | |
| *Индивидуальная жилая застройка* | | | | | | | | | | |
| 1-28 | Индивидуальный жилой дом | 3 | 28 | 28 | 100\*28 | 200\*28 | 200\*28 | 140 | - | 0,6\*28 |
| 29 | Многоквартирный жилой дом | 3 | 16 | 1 | 690 | 1800 | 1260 | 40 | - | 6,21 |
|  | **Всего** | **-** | **44** | **29** | **3490** | **7400** | **6860** | **180** | **-** | **23,01** |
| *Общественные здания* | | | | | | | | | | |
| 1 | Объект бытового обслуживания | 1 | - | 1 | 170 | 170 | - | - | - | 0,85 |
|  | **Всего:** | **-** | **-** | **1** | **170** | **170** | **-** | **-** | **-** | **0,85** |
|  | **Итого** | **-** | **-** | **-** | **3660** | **7570** | **-** | **-** | **-** | **23,86** |

**2.2 Характеристики объектов социальной инфраструктуры**

Проектом планировки территории не предусматривается размещение объектов социального обслуживания населения.

Нормативные учреждения повседневного, периодического и эпизодического обслуживания располагаются в нормативном радиусе пешеходной и транспортной доступности, на смежных территориях и в структуре сельского поселения.

Проектом планировки предусматривается дополнительное размещение отдельно стоящих объектов социально-бытового обслуживания.

*Благоустройство и озеленение*

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории. В благоустройство территории входит:

- строительство проезжих частей, пешеходных тротуаров;

- наружное освещение;

- обустройство элементов улично-дорожной сети и пешеходной инфраструктуры;

- озеленение;

- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;

- формирование детских площадок, мест отдыха взрослого населения;

- сохранение естественных зеленых насаждений;

- озеленение санитарно-защитных зон.

**2.3 Характеристики объектов транспортной инфраструктуры**

**Транспорт и улично-дорожная сеть**

На расчетный срок предусмотрено развитие улично-дорожной сети в увязке планируемой территории с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой на основе Генерального плана. Улично-дорожная сеть запроектирована в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения.

**2.3.1 Внешний транспорт**

Настоящим Проектом планировки не предусмотрено развитие внешнего транспорта.

**2.3.2 Улицы и дороги**

Обеспечение подъездов к зданиям будет осуществляться с помощью существующих и проектируемых улиц и проездов на территории. Для обслуживания застройки транспортом, для обеспечения проезда пожарных машин, хозяйственных и индивидуальных автомобилей предусматривается реконструкция улиц. Планировочное решение застройки обеспечивает проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям. Для доступа к внутриквартальным территориям предусмотрены улицы и проезды.

*Местные улицы и проезды:*

Ширина проезжей части 6,0 м;

Число полос движения – 2;

Ширина полосы движения – 3,0 м;

Расчетная скорость движения – 30 км/ч.

Радиусы закругления проезжей части улиц и проездов по кромке тротуаров и обочин предусмотрены не менее 6 м (согласно ст.11.15 СП 42.13330.2016).

**2.3.3 Пешеходное движение**

В Проекте планировки формируется непрерывная система пешеходных коммуникаций, включающая пешеходное пространство территорий общего пользования и тротуары вдоль проезжей части уличной сети.

Ширина пешеходной части тротуаров – 1-1,5м.

**2.3.4 Велосипедное движение**

На территории в границах проектирования велосипедное движение не выделяется из общего потока.

**2.3.5 Общественный пассажирский транспорт**

Развитие маршрутной сети автобусного транспорта предусматривается в соответствии с Генеральным планом по проектируемой дороге регионального значения, вне границ проектирования в северной части. По ул. Крутобереговая размещены существующие остановки общественного транспорта.

**2.3.6 Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспорта**

Хранение легковых автомобилей постоянного населения территорий жилой застройки предусмотрено на территории индивидуального земельного участка.

 Предусмотрены открытые наземные стоянки хранения автомобилей на приобъектных стоянках – 10 м/м, открытые наземные стоянки хранения автомобилей – 35 м/м.

**2.4. Характеристики объектов инженерной инфраструктуры**

Развитие инженерной инфраструктуры включает реконструкцию и строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию зон с особыми условиями использования территории этих объектов.

**2.4.1 Водоснабжение**

В соответствии с письмом КГУП «Камчатский водоканал» №21-07376/12-04 от 01.07.2021 возможной точкой подключения является водопровод в районе птицефабрики «Пионерская» d=1000. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Проектом планировки предусматривается строительство вдоль проектируемых проездов кольцующего водопровода с целью обеспечения новой жилой застройки. Точки подключения предусмотрены от запроектированных сетей водоснабжения, предусмотренные Генеральным планом.

Ориентировочная протяженность проектируемых водопроводов 1,25 км*.*

Водопотребление на расчетный срок – 26,95 м3/сут.

*Поливочный водопровод*

Полив зеленых насаждений предусмотрен по водопроводу хозяйственно-питьевому и противопожарному.

*Технический водопровод*

Технический водопровод не предусматривается.

**2.4.2 Водоотведение**

Проектом планировки предусматривается подключение планируемых объектов к запроектированным сетям водоотведения в соответствии с Генеральным планом. Точки подключения будут уточнены после получения технических условий/рекомендаций по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения от ресурсоснабжающей организации.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей канализации 0,83 км*.*

Водоотведение на расчетный срок – 26,95 м3/сут.

**2.4.3 Теплоснабжение**

В соответствии с письмом ПАО «Камчатскэнерго» №13-01/4545 от 13.07.2021 территория проектирования находится вне радиуса эффективного действия ближайшего источника теплоснабжения.

Необходимо использование индивидуальных источников теплоснабжения.

**2.4.4 Газоснабжение**

Подключение проектируемой застройки предусмотрено от проектируемой ГРП в соответствии с Генеральным планом с прокладкой газопровода низкого давления до потребителей. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Проектируемые газопроводы низкого давления от ГРП до жилой застройки предлагается выполнить в подземном исполнении, переходы через автомобильные дороги и другие преграды выполнять в футляре.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей газоснабжения в границах проектирования – 1,14 км.

Расход газа на расчетный срок – 1385506,13 м3/год.

**2.4.5 Электроснабжение**

Подключение предусмотрено от существующей трансформаторной подстанции ТП 10/0,4 кВ. Точки подключения будут уточнены после получения технических условий/рекомендаций по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения от ресурсоснабжающей организации. От существующего ТП по ЛЭП 0,4 кВ электроэнергия будет подаваться потребителям проектируемой территории.

Проектом планировки предусматривается демонтаж сетей электроснабжения, попадающих под пятно застройки.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей электроснабжения:

- кабельных линий электропередач 0,4 кВ 3,44 км.

Электропотребление на расчетный срок – 107,9 кВт.

**2.4.6 Сети связи**

*Телефонизация*

Подключение осуществляется от проектируемых по ГП линий связи до потребителей.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей связи 0,94 км.

*Радиофикация*

Радиофикация от групповых или индивидуальных антенн УКВ вещания.

*Телевидение*

Телевидение от групповых или индивидуальных телевизионных антенн.

**2.4.7 Дождевая канализация**

Подключение проектируемой застройки в пониженных местах территории предусмотрено к существующим внутриквартальным сетям дождевой канализации. Отвод дождевых и талых вод предусматривается открытым стоком по проезжим частям улиц, а также с применением открытой системы водоотвода со сбросом в сеть дождевой канализации с дальнейшим выпуском после очистки на очистных сооружениях в ближайший водоем.

**2.4.8 Инженерная подготовка территории**

На рассматриваемой территории необходимо проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, а именно мероприятия по выравниваю территории.

**2.4.9 Санитарная очистка**

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

Количество контейнерных площадок – 2 контейнерных площадок и 6 контейнеров.

**ЧАСТЬ 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Проектом планировки предусматривается освоение территории в один этап с расчетным сроком до 2031 г.

***1 этап:***

1. Строительство планируемых зданий и сооружений;

2. Выполнение подготовительных работ для сохраняемой застройки: выполнение вертикальной планировки, строительство и демонтаж инженерных сетей;

3. Строительство и реконструкция улично-дорожной сети;

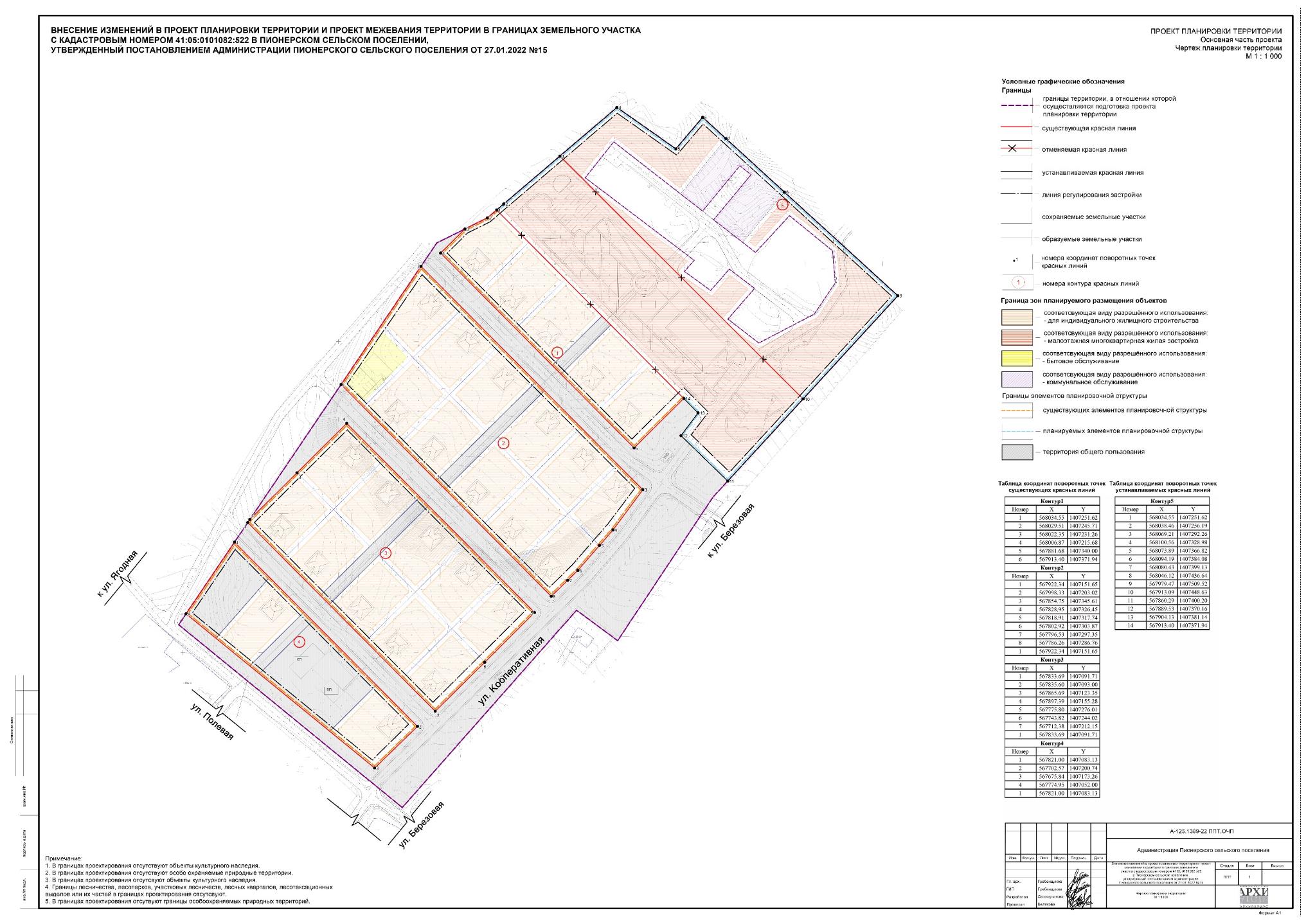
4. Строительство элементов благоустройства, необходимых для функционирования территории.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства. Проектирование и строительство благоустройства предусматривается за счет бюджетных средств.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ) на основании заявки на техприсоединение правообладателя земельного участка.

После завершения строительно-монтажных работ по возведению выполняется наружное освещение, строительство проезжих частей, элементов благоустройства, площадок, стоянок и прочего, необходимых для функционирования территории.

**Чертеж планировки территории**

****