Центр регионального развития, инноваций

и управления (ООО)

614010, г. Пермь, ул. Клары Цеткин 5, e-mail: PSTUcenter@mail.ru

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**ПЕРМСКИЙ КРАЙ**

**СУКСУНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**СУКСУНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**Проект планировки территории в границах земельного участка площадью 2,2 га, расположенного в кадастровом квартале**

**59:35:0010101 Суксунского городского поселения.**

**Том 1. Проект планировки территории. Пояснительная записка.**

**Шифр 0232.16-ПП**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Пермь 2016

Центр регионального развития, инноваций

и управления (ООО)

614010, г. Пермь, ул. Клары Цеткин 5, e-mail: PSTUcenter@mail.ru

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**ПЕРМСКИЙ КРАЙ**

**СУКСУНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**СУКСУНСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**Проект планировки территории в границах земельного участка площадью 2,2 га, расположенного в кадастровом квартале**

**59:35:0010101 Суксунского городского поселения.**

**Том 1. Проект планировки территории. Пояснительная записка.**

**Шифр 0232.16-ПП**

|  |  |
| --- | --- |
| Руководитель проекта | С.И. Лещев |
| Главный архитектор проекта | А. Н. Фатыхов |
| Главный инженер проекта | И.Е.Лещев |

Пермь 2016

|  |
| --- |
| **СОДЕРЖАНИЕ** |
| **Раздел** | **Обозначение** | **Наименование** | **Стр.** |
|  | **0232.16-ПП** | **Том 1. Проект планировки территории. Пояснительная записка.** |  |
|  |  | Введение | 3 |
| **1** |  | Исходно-разрешительная документация | 3 |
| **2** |  | Общая характеристика объекта проектирования | 5 |
| **3** |  | Положения о размещении объектов капитального строительства | 6 |
| **4** |  | Принципиальные мероприятия, необходимые для освоения территории. Каталог координат красных линий. | 7 |
| **5** |  | Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности РФ | 8 |
|  | **0232.16-ПП** | **Графическая часть** |  |
| **1** |  | Чертеж красных линий. | лист 1 |
| **2** |  | Чертеж линий обозначающих дороги, улицы, проезды, связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур. Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов местного назначения. | лист 2 |
| **3** |  | Схема расположения элемента планировочной структуры. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. | лист 3 |
| **4** |  | Схемы организации улично-дорожной сети, и схемы движения транспорта на соответствующей территории. | лист 4 |
| **5** |  | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. | лист 5 |
| **6** |  | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. | лист 6 |
| **7** |  | Схема сооружений и инженерных коммуникаций, (водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения). | лист 7 |
|  |  | **Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории и проекта межевания для линейного объекта. Текстовая часть.** |  |
|  |  | Введение | 3 |
| **1** |  | Исходно-разрешительная документация | 3 |
| **2** |  | Анализ современного использования территории |  |
| **2.1** |  | Существующее использование территории | 4 |
| **2.2** |  | Природно-климатические условия | 5 |
| **3** |  | Проектные решения | 6 |
| **3.1** |  | Планировочная организация территории | 6 |
| **3.2** |  | Зонирование территории | 7 |
| **3.3** |  | Архитектурно-планировочное решение | 9 |
| **3.3.1.** |  | Жилая застройка. Население. | 9 |
| **3.5** |  | Инженерная подготовка территории | 12 |
| **3.6.** |  | Транспортная инфраструктура территории | 13 |
| **3.7.** |  | Красные линии и перенесение элементов на местность | 14 |
| **4** |  | Инженерное оборудование территории | 15 |
| **4.1** |  | Водоснабжение | 15 |
| **4.2** |  | Водоотведение | 17 |
| **4.3** |  | Теплоснабжение | 17 |
| **4.4** |  | Газоснабжение | 17 |
| **4.5** |  | Санитарная очистка территории | 18 |
| **5** |  | Охрана окружающей среды | 19 |
| **5.1** |  | Охрана атмосферного воздуха | 19 |
| **5.2** |  | Охрана почв | 19 |
| **5.3** |  | Мероприятия по защите населения от шума | 19 |
| **6** |  | Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и пожарной безопасности | 20 |
| **6.1** |  | Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | 20 |
| **7** |  | Основные технико-экономические показатели проекта планировки | 21 |
|  | **0232.16-ПМ** | **Том 3. Проект межевания территории. Пояснительная записка.** |  |
| **1.** |  | Общие данные | 3 |
|  |  | Цели выполнения проекта межевания | 4 |
|  |  | Нормативная база проектирования | 5 |
| **2.** |  | Сведения об использованных материалах | 5 |
| **3.** |  | Описание предлагаемых проектных решений | 5 |
| **4.** |  | Правовой статус объектов планирования | 7 |
| **5.** |  | Основные показатели по проекту межевания | 7 |
| **6.** |  | Выводы | 7 |
|  |  |  |  |

**Введение**

Проект планировки территории в границах земельного участка площадью 2,2 га, расположенного в кадастровом квартале 59:35:0010101 Суксунского городского поселения, разработан на основании муниципального контакта № 16000103 от 23 сентября 2016 года.

В основу разработки принят генеральный план Суксунского городского поселения и Правила землепользования и застройки Суксунского городского поселения.

Проект планировки территории подготовлен в целях:

* обеспечения устойчивого развития территории;
* выделения элементов планировочной структуры;
* установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
* установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;
* установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

**1. Исходно-разрешительная документация**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
4. Свод правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);
5. Постановление Госстроя РФ от 06.04.1998 N 18-30 «О принятии и введении в действие РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
6. Постановление Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 29.10.2002 № 150 «Об утверждении инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
7. Приказ Роскартографии от 14.12.2000 N 181-пр «Об утверждении и введении в действие Перечня объектов местности, запрещенных для открытого опубликования»;
8. Решение Думы Суксунского городского поселения от 27.06.2013 № 271 «Об утверждении генерального плана Суксунского городского поселения»;
9. Решение Думы Суксунского городского поселения от 22.08.2013 № 278 «Об утверждении правил землепользования и застройки Суксунского городского поселения».
10. Решение № 129 от 13.09.2016. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Суксунского городского поселения, утвержденные решением Думы Суксунского городского поселения от 22.08.2013 № 278
11. СП 42.133330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07-01-89»;
12. СНиП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
13. СП 47.13330.2012 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» Актуализированная редакция СНиП 11-02-96;
14. СанПиН 2.2.1/1.1200-03 [Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов](http://ohranatruda.ru/ot_biblio/normativ/data_normativ/52/52471/#i11935)
15. СП 32.13330.2012. КАНАЛИЗАЦИЯ. НАРУЖНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85;
16. СП 31.13330.2012. Свод правил. Внутренний водопровод и канализация зданий. Актуализированная редакция СНиП 2.04.01-85\*;

Для разработки документации были использованы следующие исходные данные:

* Топографическая съемка, масштаб 1:2000;
* Кадастровый план территории кадастрового квартала 59:35:0010101.

**2. Общая характеристика объекта проектирования**

Проектируемая территория размещается на территории Суксунского городского поселения, в границах поселка Суксун.

Проектируемая территория имеет вытянутую форму, ориентированную в направлении северо-восток – юго-запад.

Площадь территории в утверждённых границах проектирования составляет – 2,2 га, в границах кадастрового квартала 59:35:0010101.

С юго-западной стороны рассматриваемого земельного участка расположена зона усадебной застройки.

С северной и восточной стороны участок граничит с землями лесного фонда, Кишертское лесничество, Суксунское участковое лесничество, квартал №7.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Суксунского городского поселения для части земельного участка установлен градостроительный регламент зоны ЖУ. Зона индивидуальных жилых домов для многодетных семей с участками. Северная часть участка расположена в зоне естественных ландшафтов.

В настоящее время территория свободна от застройки.

Рельеф участка спокойный, с однородными однонаправленными уклонами на северо - запад.

В границах проектируемой территории перепад высот составляет 12 м.

**3. Положение о размещении объектов капитального строительства**.

Размещение элементов планировочной структуры в границах территории проектирования осуществлялось с учетом особенностей расположения объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций существующих и проектируемых, сложившихся дорог и элементов рельефа.

В целях формирования планировочных кварталов и формирования земель общего пользования определены красные линии и их параметры.

В границах проектируемой территории проведено зонирование территории и выделена зона:

Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Всего размещено 2 квартала в зоне Ж-1.

Градостроительные регламенты для указанной территориальной зоны полностью соответствуют градостроительным регламентам для соответствующих типов зон, действующих в составе Правил землепользования и застройки Суксунского городского поселения.

На проектируемой территории с учетом расположения территориальных зон запланировано строительство следующих объектов капитального строительства:

**Таблица 1. Зоны объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Номер участка на чертеже проекта планировки** | **Тип застройки** | **Площадь земельного участка (кв.м.)** |
|  |  | **Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами** |  |
| 1 | 1 | Индивидуальные жилые дома с придомовыми участками | 1368 |
| 2 | 2 | Индивидуальные жилые дома с придомовыми участками | 1051 |
| 3 | 3 | Индивидуальные жилые дома с придомовыми участками | 1382 |
| 4 | 4 | Индивидуальные жилые дома с придомовыми участками | 1010 |
| 5 | 5 | Индивидуальные жилые дома с придомовыми участками | 1381 |
| 6 | 6 | Индивидуальные жилые дома с придомовыми участками | 1005 |
| 7 | 7 | Индивидуальные жилые дома с придомовыми участками | 1471 |
| 8 | 8 | Индивидуальные жилые дома с придомовыми участками | 1182 |

**Таблица 2. Площади функциональных зон.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Единица измерения** | **Количество** |
| Общая площадь | кв.м | 9854 |
| **Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами** |
| Усадебная застройка | Количество участков | 8 |
| Дороги и проезды | кв.м | 1561 |
| Тротуары | кв.м | 652 |
| Зеленые насаждения (газоны) | кв.м | 1320 |

**4. Принципиальные мероприятия, необходимые для освоения территории. Каталог координат красных линий.**

Проектом определена территория для жилищного строительства, размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Для обеспечения инженерной инфраструктурой предусмотрено:

1. Обеспечение электроснабжением.

2. Водоснабжение предусмотрено централизованное от существующих сетей водоснабжения. Протяженность сетей водоснабжения – 462 метра.

3. Канализование жилых домов предусмотрено в индивидуальные локальные очистные сооружения со сбросом очищенных вод на открытый грунт или в инфильтраторы либо устройством выгребных ям. На следующей стадии проектирования необходимо предусмотреть подключение жилых домов к централизованной канализационной системе.

Основные архитектурно-планировочные решения, принятые в проекте планировки заключаются в следующем:

1. Установление красных линий. Створ красных линий составляет 15 метров.

Решения отражены в Чертеже красных линий, линий регулирования застройки. Графическая часть, лист 1

2. Формирование земельных участков:

8 земельных участка для жилищного строительства общей площадью 9854 кв.м, площади земельных участков составляют 1005 - 1471 кв.м;

**5. Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности РФ**

Документация по планировке территории в границах земельного участка площадью 2,2 га, расположенного в кадастровых кварталах в границах кадастрового квартала 59:35:0010101 выполнена на основании Генерального плана Суксунского городского поселения, Правил землепользования и застройки Суксунского городского поселения, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов.