

ООО «ПОРТАЛ СТ»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ РАЗМЕЩЕНИЯ 10  
МИКРОРАЙОНА В ГРАНИЦАХ КАД. КВАРТАЛА  
66:48:0314002 Г. КАЧКАНАР**

**Том 1. Положения о размещении объектов капитального  
строительства федерального, регионального или местного  
значения, а также о характеристиках планируемого  
развития территории**

Екатеринбург, 2019

ООО «ПОРТАЛ СТ»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ  
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ РАЗМЕЩЕНИЯ 10  
МИКРОРАЙОНА В ГРАНИЦАХ КАД. КВАРТАЛА  
66:48:0314002 Г. КАЧКАНАР**

**Том 1. Положения о размещении объектов капитального  
строительства федерального, регионального или местного  
значения, а также о характеристиках планируемого  
развития территории**

Генеральный директор

Денисов С.И.

Екатеринбург, 2019

## Состав проекта

№ п\п	Наименование	№ ТОМОВ ЛИСТОВ	КОЛ-ВО ЛИСТОВ
1	2	3	4
<b>1</b>	<b>Проект планировки территории</b>		
<b>1.1</b>	<b>Утверждаемая (основная) часть:</b>		
	Схема функционального зонирования территории и план красных линий, М 1:2000	1	1
	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети территории, М 1:2000	2	1
	Схема размещения инженерных сетей и сооружений на территории, М 1:2000	3	1
	Чертеж с отображением границ зон планируемого размещения объектов местного значения, М 1:2000	4	1
	Том 1. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	1 кн.	
<b>1.2</b>	<b>Материалы по обоснованию:</b>		
	Том 2. Пояснительная записка	1 кн.	
	Схема размещения проектируемой территории в структуре поселения, М 1:10000	5	1
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план), М 1:2000	6	1
	Эскиз застройки и план красных линий территории, М 1:2000	7	1
	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000	8	1
	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000	9	1
	Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:2000	10	1
	Альбом поперечных профилей улиц и дорог (М 1:200)	1 кн.	
<b>2</b>	<b>Проект межевания территории</b>		
<b>2.1</b>	<b>Утверждаемая (основная) часть:</b>		
	Чертеж межевания территории. М 1:2000	11	1
<b>2.2</b>	<b>Материалы по обоснованию:</b>		
	План фактического использования территории, М 1:2000	12	1
	Том 3. Пояснительная записка	1 кн.	

## Оглавление

<b>Введение .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, необходимых для развития территории в границах проектирования .....</b>	<b>7</b>
<b>1.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории в границах проектирования .....</b>	<b>8</b>
<b>1.3 Положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории .....</b>	<b>9</b>

## Введение

1. Проект планировки и проект межевания территории 13 микрорайона для индивидуального жилищного строительства льготными категориями граждан на территории Свердловской области, города Качканар выполнен на основании постановления администрации Качканарского городского округа от 04.07.2019 года № 660, в соответствии с техническим заданием.

2. При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области», Екатеринбург, 2009;
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2010 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы»;
- Правила охраны магистральных трубопроводов Постановление Госгортехнадзора РФ от 23.11.94 г. № 61;
- СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги»;
- СНиП 23-01-99\* «Строительная климатология»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
- Генеральный план городского округа применительно к городу Качканар в действующей редакции;

- Правила землепользования и застройки Качканарского городского округа Свердловской области в действующей редакции;
- Кадастровый план территории.

3. В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

5. Задачи проекта планировки:

- разработка предложений по функциональному зонированию территории микрорайона, определение перспектив развития территорий;
- разработка предложений по развитию транспортной инфраструктуры;
- определение комплекса мероприятий по инженерной подготовке территории;
- разработка мероприятий по водообеспечению, водоотведению, энергоснабжению, разработка рекомендаций по оптимальному развитию инженерных коммуникаций;
- разработка мероприятий по охране окружающей среды и организации санитарно-защитных и охранных зон.

## **1.1 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, необходимых для развития территории в границах проектирования**

1. На проектируемой территории не предполагается размещение объектов капитального строительства федерального, регионального значения.

На территории проектируемого микрорайона предусматривается размещение:

застройка в границах 10 микрорайона

ДДУ на 100 мест.

## **1.2 Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории в границах проектирования**

Участок проектируемого строительства расположен в западной части города Качканар Свердловской области.

Проектом рассматривается территория в границах кадастрового квартала с номером 66:48:0314002.

### **1. Границы территории по проекту планировки:**

Проектом предусматривается размещение застройки средней этажности в квартале улицы Магистральная с южной стороны, улицы Гагарина с восточной стороны, Жилая улица с северной стороны и улица Тагильская с восточной стороны. В границах рассматриваемой территории запроектировано всего 19 секций по 3 этажа.

### **2. Характеристика проектируемой территории:**

общая площадь проектируемой территории – 10,00га;  
площадь территории новых жилых зон – 6,86га.

### **3. Структура жилищного фонда:**

общая жилая площадь – 13244 кв. м;  
новое строительство – 7358 кв. м.

### **4. Перспектива демографического развития территории:**

расчетная численность населения – 441 человека.  
- средняя жилищная обеспеченность в новом строительстве составляет 30 кв.м/чел.

## **1.3 Положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории**

### **1. Характеристика системы социального обслуживания:**

новое строительство:

детское дошкольное учреждение на 100 мест

### **2. Характеристика системы транспортного обслуживания:**

строительство улиц в жилой застройке – 2,00 км;

гаражи, автостоянки и объекты сервисного обслуживания:

автостоянки емкостью 176 машино-мест.

### **3. Инженерно-техническое обеспечение:**

#### *Водоснабжение и водоотведение*

Водоснабжение проектируемого квартала осуществляется от кольцевого водопровода (диаметр труб 400 мм) проходящим по улицам. Магистральная, Гагарина, Жилая, Тагильская.

Для обеспечения нужд водопотребления проектом предусмотрена централизованная система хозяйственно-бытового водоснабжения. Система водоснабжения принята объединенная хозяйственно-питьевая-противопожарная. Пожаротушение предусматривается от гидрантов, располагаемых на централизованных сетях водоснабжения.

Показатели среднесуточного удельного хозяйственно-питьевого водопотребления на расчетный срок принимаются в соответствии с НГПСО 1-2009.66 (гл. 45, табл.1).

Удельное водопотребление включает расходы воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды в зданиях и помещениях общественного назначения.

Количество воды на неучтенные расходы принято дополнительно в размере 20% общего расхода воды на хозяйственно-питьевые нужды.

Удельное среднесуточное потребление воды на поливку принято 50 л/сут. в расчете на одного жителя.

Суммарный расчетный объем водопотребления составит 144,90 м<sup>3</sup> в сутки.

Суммарный расчетный объем водоотведения – 141,90 м<sup>3</sup>/сут.

#### *Теплоснабжение*

Теплоснабжение проектируемой часовни осуществляется от существующих сетей.

Расчетный объем теплоснабжения – 1,7 Гкал/час

## *Электроснабжение*

Проектом предусматривается:

- прокладка сетей электроснабжения 10 кВ от существующих источников до новых объектов системы электроснабжения;
- строительство четырех новых трансформаторных подстанций (ТП) 10/0,4 кВ для электроснабжения рассматриваемой территории.

Расчетный объем электропотребления – 828,48 кВт.

## *Связь*

На следующих стадиях проектирования необходимо выполнить проекты подключения микрорайона к сетям телефонизации, Интернета, IP-телефонии и предусмотреть помещения для размещения телекоммуникационного оборудования в строящихся объектах.

## *Элементы благоустройства территории:*

- организация пешеходных бульваров на проектируемой территории;
- размещение площадок обслуживания населения на территории жилой зоны;
- установка мусоросборных контейнеров на специально оборудованных площадках.