****

Муниципальный заказчик:

Центр обеспечения деятельности администрации

Камышловского городского округа

Муниципальный контракт:

№ 0862600012618000068-0843753-01от 24.08.2018

****

**КАМЫШЛОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ. РАЗРАБОТКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 66:46:0101005**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор | А.С. Ложкин |
| Руководитель проекта  | М.Ю. Кормин |

Санкт-Петербург

2018 г.

 **Содержание**

[1. Общие положения 2](#_Toc530722650)

[2. Положение о характеристиках планируемого развития территории 3](#_Toc530722651)

[3. Положения об очередности планируемого развития территории 10](#_Toc530722654)

[Технико-экономические показатели проекта 11](#_Toc530722655)

# Общие положения

В соответствии с Муниципальным контрактом № 0862600012618000068-0843753-01 от 24.08.2018 ООО «Джи Динамика» выполняет работы по разработке проекта планировки и проекта межевания территории в границах кадастрового квартала 66:46:0101005 на территории Камышловского городского округа.

Основанием для разработки документации является Постановление главы администрации Камышловского городского округа №485 от 04.06.2018 года «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории в границах кадастрового квартала: 66:46:0101005 в северной части Камышловского городского округа».

Проект планировки и проект межевания территории выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативной документацией

Расчетный срок реализации проекта планировки составляет 10 лет, с выделением этапов:

I –ая очередь – 2023 г.;

Расчетный срок – 2028 г.

Ориентировочная площадь проектируемой территории составляет 83.7 га.

На основании эскизного предложения развития территории и ранее разработаной градостроительной документации определены основные направления проектирования.

На территории проектирования сохраняется индивидуальная жилая застройка с выделением зоны малоэтажного жилого строительства, территорий для размещения детских дошкольных учреждений и вертолетной площадки эпизодического использования. Также проектом выделяются зоны рекреационного использования.

Проектом предусматривается установление красных линий и территорий общего пользования. Законодательством определено, что земли общего пользования ограничены в обороте и не могут быть предоставлены в частную собственность. Кроме того, строительство новых объектов и реконструкция существующих должна проходить с соблюдением красных линий. Строящийся объект не должен пересекать красные линии, а в ряде случаев строительство должно осуществляться с установленным отступлением от них. Формирование границ земельного участка без учета красных линий может привести к невозможности предоставления такого участка в частную собственность.

# Положение о характеристиках планируемого развития территории

Одной из основных задач проектирования являлось принятие оптимального планировочного решения жилого района для установления границ территорий общего пользования с учетом фактического землепользования и оформленных в установленном порядке земельных участков, расположенных на смежных территориях.

Сохраняется существующий планировочный каркас территории с выделением основных направлений по оси улица Красных Партизан – улица Кузнечная.

Основные планировочные решения приняты с привязкой к топографической съемке М 1:500 и с учетом данных государственного кадастра недвижимости.

Определена основная планировочная структура и функциональное зонирование планируемой территории в увязке с прилегающими территориями.

Планировочное решение проектируемой территории является гармоничным продолжением сложившейся планировочной структуры и обеспечивает развитие жилого микрорайона элементами инженерно- технической инфраструктуры.

При формировании планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности участка и сложившаяся структура землепользования.

Проектом планировки предусмотрено развитие территории общего пользования (территория улиц и проездов) в границах существующей жилой зоны.

**Жилая зона**

На территории проектирования сохраняется сложившаяся индивидуальная жилая застройка что соответствует зонированию правил землепользования и застройки Камышловского городского округа.

На свободных от застройки территориях размещаются земельные участки для предоставления гражданам для индивидуальной жилой застройки. Размер земельного участка не превышает установленного правилами землепользования и застройки максимального размера земельного участка 1500 м2 для данного вида разрешенного использования.

Вдоль улицы Красных Партизан выделяется зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки. Размер земельных участков для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов не регламентируется.

Ориентировочный расчет перспективной численности населения в границах кадастрового квартала принят исходя из коэффициента семейности 3.0 с учетом максимальной застройки жилыми домами свободных уже сформированных земельных участков и территорий, планируемых к предоставлению для индивидуального жилищного строительства. Перспективная численность населения проектируемой территории составляет 1308 человек.

**Зона объектов образования**

Выделяются территории для размещения двух детских дошкольных учреждений.

Детские сады на 110 мест и 80 мест будут полностью обеспечивать потребности перспективного населения в границах проектирования и принимать часть детей с прилегающих территорий. Расчет вместимости проектируемых сооружений выполнен согласно местным нормативам градостроительного проектирования исходя из нормы 50 мест на 1000 человек.

Размер зоны для размещения детских садов определялся исходя из норматива 35 и кв.м. на одного ребенка.

С целью соблюдения минимальных показателей доступности учреждения планируется разместить на пересечении улиц Куприна и Малышева, по улице Свободы в центре квартала.

Территория МАОУ школы № 7 остается на прежнем месте.

**Общественно-деловая зона**

Площадь зоны для размещения объектов общественно-делового и коммерческого назначения предлагается увеличить. Магазин продовольственных и промышленных товаров с Интернет-кафе по улице Ирбитская, а так же магазин по улице Насоновская, сохраняются. Одновременно с этим предлагается организовать новую зону размещения объектов общественно-делового и коммерческого назначения по улице Поторочина площадью 0,23 га, около сохраняемой зоны производственного и коммунально-складского назначения.

**Зона объектов производственного и коммунально-складского назначения V класса опасности**

В северной части квартала предлагается сохранение с упорядочением существующих производственных территорий. С целью минимизации негативного воздействия на сложившуюся окружающую застройку в данной производственной зоне предлагается размещение объектов не выше V класса опасности с дальнейшей разработкой санитарно-защитной зоны.

**Зона рекреационного назначения**

В соответствии с решениями правил землепользования и застройки зоны рекреационного назначения предлагается организовать по улице Ирбитской. В планируемом сквере запроектированы пешеходные дорожки, детская площадка, спортивная волейбольная площадка.

Территории, непосредственно примыкающие к планируемой вертолетной площадке, а так же часть территории в границах проектирования, где должен пройти планируемый газопровод высокого давления и территории в русле реки Камышловки проектом планировки предлагается отнести к зоне сохраняемых природных территорий.

Зона общего пользования

Зона общего пользования выделена в границах красных линий и предназначена для размещения проезжих частей, инженерных коммуникаций, тротуаров и газонов.

Зона транспортной инфраструктуры

Существующая территория автомобильной стоянки подлежит перераспределению в целях организации улично-дорожной сети.

В северной части квартала планируется зона транспортной инфраструктуры под вертолетную площадку эпизодического использования.

Зона транспортной инфраструктуры полосы отвода железной дороги подлежит сохранению.

Зона инженерной инфраструктуры

Планируемая зона инженерной инфраструктуры выделяется под существующей трансформаторной подстанцией.

Также подлежит сохранению зона инженерной инфраструктуры, выделенная ранее для размещения планируемого газопровода.

Водоснабжение

Перспективное водоснабжение выполнено с учетом положений генерального плана Камышловского ГО и ранее разработанной схемой водоснабжения.

Расчетный (средний за год) суточный расход воды на хозяйственно-питьевые нужды в населенном пункте определен в соответствии с п.2.2. СНиП 2.04.02-84\* и пособием по проектированию автономных инженерных систем одноквартирных и блокированных жилых домов. Расчетный расход воды в сутки наибольшего водопотребления определен при коэффициенте суточной неравномерности Ксут.max=1,2.

Проектом планировки предусматривается обеспечение существующей застройки централизованной системой водоснабжения с вводом сети в дом протяженностью 3907 м.

Для надежности системы водоснабжения предлагается выполнить «закольцовку» водопроводной сети. Водопровод принимается объединенный хозяйственно-питьевой и противопожарный. Уточнение трассировки, диаметров труб, а также расстановка пожарных гидрантов выполняются на этапах рабочего проектирования. На участках сети планируется установка пожарных гидрантов.

Рекомендуется переложить чугунные и стальные водопроводные сети с большим процентом износа.

Водоотведение

Для территории индивидуальной жилой застройки согласно разработанным схемам водоотведения и генеральному плану Камышловского ГО предлагается строительство системы водоотведения 2836 м.

По улице Насоновская планируется строительство КНС.

Объемы сточных вод приняты равными норме водопотребления, без учета расхода воды на полив территории и зеленых насаждений в соответствии с СП 31.13330.2012 "Водоснабжение. Наружные сети и сооруж ения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84".

Электроснабжение

Существующая застройка полностью обеспечена централизованной системой электроснабжения.

В связи с предлагаемой реконструкцией автомобильных дорог общего пользования местного значения в границах проекта планировки необходима перекладка существующих линий электропередач 0,4 кВ и 10 кВ, попадающих на дорожное покрытие. Предлагается прокладка существующих и проектных сетей электроснабжения 10 кВ в СИП с целью уменьшения охранной зоны.

Расчетная электрическая нагрузка проектируемой территории принята по требованиям РД 34.20.185-94.

**Теплоснабжение**

Система теплоснабжения проектируемой территории предлагается децентрализованной, от автономных источников.

**Газоснабжение**

В проекте планировки учтен проект газоснабжения «Перевод баз сжиженного газа на природный газ по адресу ул. Ключевая,70 город Камышлов». Проектом предусматривается:

присоединение в наружный подземный стальной газопровод высокого давления 2 категории (свыше 0,3 до 0,6 МПа) в районе станции Камышлов Свердловской железной дороги общей сети;

прокладка подземного полиэтиленового газопровода диаметром 160х14,6 высокого давления (свыше 0,3 до 0,6 МПа) 2 категории до ГРПШ, пересекая реку Камышловку и прокладывая участок под автомобильной дорогой местного значения – улицей Красных Партизан наклонно-направленным бурением;

установка ГРПШ в районе ул. Кр.Партизан-Жданова, установка кранов и ИФС;

прокладка подземного полиэтиленового газопровода низкого давления (до 0,003МПа) до жилого дома № 70 по ул. Ключевой.

Общая протяженность труб газопровода для строительства по проекту составляет 3450,0 метров.

Кроме того, проектом планировки учтен планируемый генеральным планом газопровод высокого давления, проходящий вдоль северной границы с размещением ГРПШ.

Транспортная инфраструктура

В целях развития транспортной инфраструктуры проектируемой территории предлагается реконструкция автомобильных дорог общего пользования местного значения поселения в границах проекта планировки.

При рассмотрении существующей улично-дорожной сети в границах проектируемой территории выявлены недостатки, для устранения которых, с учетом проектируемой планировочной структуры, предлагаются нижеприведенные мероприятия.

В соответствии с требованиями МНГП Камышловского городского округа, с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности транспортного движения на отдельных участках и сложившейся застройки территории приняты следующие параметры проектируемых улиц:

* магистральные улицы городского значения с шириной проезжей части 7,0 м;
* улицы в жилой застройке с шириной проезжей части 6,0 м;
* проезды основные с шириной проезжей части 3,5 – 5,5м.

Ширина тротуаров принята равной 1 и 1,5 метра.

Хранение автотранспорта жителями индивидуальной жилой застройки планируется на собственных приусадебных участках.

Для обеспечения безопасности, бесперебойности и удобства транспортного сообщения внутри населенного пункта предлагается реконструкция и строительство улиц и дорог. Дорожное покрытие улиц и дорог предусмотрены капитального типа с покрытием из асфальтобетона. Для движения пешеходов в состав улиц включены тротуары с шириной пешеходной части равной 1,5 м по СП 42.13330.2011(Свод Правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

В целях повышения безопасности дорожного движения предлагается строительство в границах планируемой территории пешеходных переходов в одном уровни с проезжей частью - 8 объектов.

Специализированные дорожки для велосипедного передвижения на территории поселения отсутствует. Движение велосипедистов осуществляется в соответствии с требованиями ПДД по дорогам общего пользования.

Инженерная подготовка и благоустройство территории

Инженерная подготовка территории представляет собой комплекс мероприятий по изменению и улучшению природных условий и исключению воздействия физико-геологических процессов. В соответствии с этим основными задачами инженерной подготовки являются создание условий для полноценного и эффективного градостроительного использования неудобных и непригодных территорий с отрицательными природными факторами, обеспечение стабильности поверхности земли, зданий и сооружений на участках, подверженных физико-геологическим процессам.

Инженерная подготовка проектируемой территории проводится с целью создания условий для размещения объектов отдыха населения и создания благоприятных условий на прилегающих к проектируемой территории жилой застройки.

Проектируемая территория оценивалась по следующим факторам:

* рельеф;
* грунты;
* грунтовые воды.

Рельеф рассматриваемой территории можно отнести к склоновому типу местности. Основное направление уклона с запада на восток в сторону реки Камышловка.

В соответствии с требованиями СП 42 13330 2011 (СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство) проектом приняты уклоны по улично-дорожной сети от 3‰ до 30 ‰.

Поверхностные стоки, формирующиеся на территориях проекта планировки застройки, планируется отводить сетью закрытых и открытых водостоков и сбрасывать на проектируемые ливневые очистные сооружения, предусмотренные проектом Генерального плана Камышловского городского округа.

Методами вертикальной планировки территории созданы необходимые условия для осуществления на ней строительства зданий и сооружений, устройство проездов и тротуаров с продольными и поперечными уклонами для удобного и безопасного движения транспорта и пешеходов и обеспечения быстрого и полного поверхностного водоотвода.

Мероприятия по благоустройству включают в себя:

* организацию зон отдыха;
* устройство пешеходных дорожек, озеленение;

Развитие природно-рекреационных зон на данных территориях предполагает максимальное сохранение уже имеющихся зеленых насаждений, а также устройство новых насаждений в прогулочной зоне. Проектируемое озеленение представлено газонами, кустарниками деревьями.

Покрытие пешеходных дорожек предлагается выполнить из тротуарной плитки.

1. Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы планируемого развития территории

| №п/п | Этап | Наименование |
| --- | --- | --- |
| 1 | Первый этап | Проведение необходимых кадастровых работ по упорядочению существующего землепользования и выделения ЗУ под строительство объектов |
| 2 | Второй этап | Разработка проектной документации планируемых к строительству ОКС |
| 3 | Третий этап | Инженерное обустройство территории |
| 4 | Четвертый этап | Реконструкция улично-дорожной сети, организация тротуаров |
| 5 | Пятый этап | Благоустройство территории |

Технико-экономические показатели проекта

| № п/п | Наименование показателя | Единица измерения | Современноесостояние | Расчетный срок |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | ТЕРРИТОРИЯ |
| 1.1 | Общая площадь в границах проектируемой территории | га | 83,70 | 83,70 |
| % | 100 | 100 |
| в том числе: |  |  |  |
| 1.2 | Зона жилого назначения | га | 47.54 | 52.10 |
| % | 57 | 62 |
|  | в том числе: |  |  |  |
| 1.2.1 | среднеэтажной жилой застройки | га | - | - |
| % | - | - |
| 1.2.2 | малоэтажной жилой застройки | га | - | 0,44 |
| % | - | 1 |
| 1.2.3 | индивидуальной жилой застройки | га | 47.54 | 51,66 |
| % | 57 | 61 |
| 1.3 | Зона общественно-делового назначения | га | 1.20 | 2.17 |
| % | 1 | 3 |
| в том числе: |  |  |  |
| 1.3.1 | административно-делового назначения | га | - | - |
| % | - | - |
| 1.3.2 | торгового назначения и общественного питания | га | 0.08 | 0,32 |
| % | - | 1 |
| 1.3.3 | культурно-досугового назначения | га | - | - |
| % | - | - |
| 1.3.4 | спортивного назначения | га | - | - |
| % | - | - |
| 1.3.5 | объектов образования | га | 1.12 | 1.85 |
| % | 2 | 2 |
| 1.4 | Зона производственного и коммунально-складского назначения | га | - | - |
| % | - | - |
| в том числе: |  |  |  |
| 1.4.1 | коммунально-складского назначения | га | - | - |
| % | - | - |
| 1.5 | Зона транспортной инфраструктуры |  | 5.14 | 5.49 |
|  | 6 | 6 |
| в том числе: |  |  |  |
| 1.5.1 | улично-дорожной сети | га | 4.94 | 4.94 |
| % | 6 | 6 |
| 1.5.2 | объектов транспортной инфраструктуры | га | 0.20 | 0.51 |
| % | - | - |
| 1.6 | Зона рекреационного назначения | га | - | 0.75 |
| % | - | 1 |
| в том числе: |  |  |  |
| 1.6.1 | озелененных территорий общего пользования | га | - | 0.75 |
| % | - | 1 |
| 1.2 | Из общей площади проекта планировки территории общего пользования | га | 25.70 | 16.1 |
| % | 31 | 19 |
| 2 | ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА |
| 2.1 | Протяженность автомобильных дорог |  |  |  |
| 2.2 | -всего | м | - | - |
| в том числе: |  |  |  |
| - федерального значения | м | - | - |
| - местного значения (внешние дороги, без учета улично-дорожной сети) | м  | - | - |
| Общая протяженность автомобильных дорог с твердым покрытием | м | - | - |
| 2.3 | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе: | м | - | - |
|  | автобус | м | - | - |
| 2.4 | Протяженность улично-дорожной сети: |  |  |  |
| в том числе: |  |  |  |
| Магистральные улицы городского значения  | м | 2063 | 2063 |
| Улицы в жилой застройке | м | 6541 | 7366 |
| Проезды | м | 557 | 557 |
| Общая протяженность улично-дорожной сети  | м | 9167 | 9986 |
| 2.5 | Стоянки транспортных средств  | машино-мест | - | - |
| Гаражи индивидуального транспорта | машино-мест | - | - |
| 3 | ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ |
| 3.1 | Водоснабжение |  |  |  |
| 3.1.1 | Протяженность сетей | км | 2.6 | 6.5 |
| 3.2 | Канализация |  |  |  |
| 3.2.1 | Протяженность сетей | км | - | 2.8 |
| 3.3 | Газоснабжение |  |  |  |
| 3.3.1 | Протяженность сетей | км | - | 36,9 |
| 3.4 | Связь |  |  |  |
| 3.4.1 | Протяженность сетей | км | 1.7 | 1.7 |
| 3.5 | Электроснабжение |  |  |  |
| 3.5.1 | Протяженность сетей | км | 11.1 | 13.1 |
| 3.6 | Отведение дождевых и талых вод |  |  |  |
| 3.6.1 | Протяженность сетей | км | - | 6.5 |