2Общество с ограниченной ответственностью «Горизонт»

Шифр 24-20-ППиПМ

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: | Муниципальное казенное учреждение «Служба  заказчика-застройщика Северо-Енисейского района» |
| Наименование  объекта: | Документация по планировке территории в составе  проекта планировки территории и проекта межевания  территории центральной части городского поселка  Северо-Енисейский, ограниченной улицами Ленина,  Советская и четной стороной улицы Коммунистическая |

**Том I**

**Проект планировки территории**

**Часть 1. Основная (утверждаемая) часть**

**проекта планировки территории**

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

г. Красноярск 2020

Общество с ограниченной ответственностью «Горизонт»

Шифр 24-20-ППиПМ

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: | Муниципальное казенное учреждение «Служба  заказчика-застройщика Северо-Енисейского района» |
| Наименование  объекта: | Документация по планировке территории в составе  проекта планировки территории и проекта межевания  территории центральной части городского поселка  Северо-Енисейский, ограниченной улицами Ленина,  Советская и четной стороной улицы Коммунистическая |

**Том I**

**Проект планировки территории**

**Часть 1. Основная (утверждаемая) часть**

**проекта планировки территории**

|  |  |
| --- | --- |
| Генеральный директор | Е.В. Понимаш |
| ГИП: | А.Ю. Яковлев |

г. Красноярск 2020

Состав разработчиков документации по планировке территории:

|  |  |
| --- | --- |
| Главный инженер проекта | Яковлев А.Ю. |
| Инженеры-землеустроители: |  |
| Инженер-землеустроитель | Понимаш И.В. |
| Инженер-землеустроитель | Буклова М.А. |
| Геодезический отдел: | |
| Инженер-геодезист | Шкворенко А.А. |
| Инженер-геодезист | Романов Р.В. |
| Рабочая группа контроля: | |
| Инженер по нормоконтролю | Ершов Д.В. |
| Генеральный директор | Понимаш Е.В. |

Состав проекта:

**Том I. Проект планировки территории**

Часть 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

Текстовые материалы:

Положения проекта планировки территории. Основная (утверждаемая) часть.

Графические материалы:

1. Чертеж утверждаемых красных линий. М 1:500;

2. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (основной чертеж). М 1:500.

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Текстовые материалы:

Положения проекта планировки территории. Материалы по обоснованию.

Графические материалы:

1. Схема расположения проектируемой территории. М 1:10000;
2. Схема использования и состояния территории в период подготовки проекта планировки (опорный план). М 1:500;
3. Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. Варианты планировочных решений застройки территории. М 1:500;
4. Схема границ зон с особыми условиями территории. М 1:500;
5. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:500.

**Том II. Проект межевания территории**

Часть 1. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории.

Текстовые материалы:

Положения проекта межевания территории. Основная (утверждаемая) часть.

Графические материалы:

1. Чертеж межевания территории (1 этап). М 1:500;
2. Чертеж межевания территории (2 этап). М 1:500;
3. Чертеж межевания территории (3 этап). М 1:500;
4. Чертеж межевания территории (итоговый). Схема границ зон элементов планировочной структуры. М 1:500.

Часть 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Текстовые материалы:

Положения проекта межевания территории. Материалы по обоснованию.

Графические материалы:

1. Чертеж межевания территории (итоговый). Опорный план. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500;
2. Чертеж межевания территории (итоговый). Схема расположения сохраняемых объектов капитального строительства. М 1:500;
3. Чертеж межевания территории (итоговый). Схема расположения земельных участков на карте градостроительного зонирования. М 1:500.

**Том III. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне**

Текстовые материалы:

Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне.

Графические материалы:

1. Схема эвакуации. Схема оповещения. М 1:10000. Карта территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуации в границах проектируемой территории. М 1:1000.

**Электронная версия**

**СД-диск** – материалы проекта планировки территории и проекта межевания территории:

– Текстовые части в форматах Microsoft Word и \*.pdf;

– Графические части в форматах AutoCad (\*.dwg) и \*.pdf.

Содержание тома

[Часть 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории 6](#_Toc47011642)

[Раздел 1. Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения 6](#_Toc47011643)

[Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории 7](#_Toc47011644)

[2.1 Положение проектируемой территории в плане поселка и современное использование территории 7](#_Toc47011645)

[2.2 Архитектурно-планировочное решение 9](#_Toc47011646)

[2.3 Объекты культурно-бытового обслуживания 11](#_Toc47011647)

[2.4 Транспортная инфраструктура 11](#_Toc47011648)

[2.5 Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории. 11](#_Toc47011649)

[2.6 Предложения по инженерно-техническому обеспечению 12](#_Toc47011650)

[Водоснабжение 12](#_Toc47011651)

[Водоотведение 12](#_Toc47011652)

[Теплоснабжение 12](#_Toc47011653)

[Электроснабжение 12](#_Toc47011654)

[Устройства связи 13](#_Toc47011655)

[2.7 Мероприятия по охране окружающей среды 13](#_Toc47011656)

# Часть 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории

## **Раздел 1. Положение о размещении объектов капитального** строительства местного значения

Объекты капитального строительства местного значения, планируемые к размещению на проектируемой территории центральной части территории городского поселка Северо-Енисейский, ограниченной улицами Ленина, Советская и четной стороной улицы Коммунистическая в г.п. Северо-Енисейский.

Таблица 1

| Вид объекта | Назначе­ние | Наименование | Место-нахождение | Основные характеристики |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Жилищное строительство: |  | | | |
| - проектируемое  -существующее | жилое | многоквартирный пятиэтажный двухподъездный Проектируемый Дом | улица Ленина, 40 А | планируемая общая площадь дома 4030,0м2 |
| жилое | малоэтажные двух- и многоквартирные дома | улицы Ленина, Советская, Коммунистическая | 504,0м2  жилого фонда |
| Объекты культурно-бытового обслуживания | Проектом не предусмотрено | | | |
| Объекты инженерной инфраструктуры  проектируемые | электроснабжение | ВЛ 0,4кВ | Внутриквартальные  коммуникации | воздушная прокладка |
| водоснабжение | сети водоснабжение | подземная прокладка |
| теплоснабжение | сети теплоснабжения | подземная прокладка |
| водо-отведение | сети водо-отведения | подземная прокладка |
| связь | установка  телефонов,  радиоточек | квартиры Проектируемого Дома | 20% обеспеченность телефонами,  100% обеспеченность радиоточками |
| Объекты транспортной инфраструктуры  проектируемые | улично-дорожная сеть | проезд | территория Проектируемого Дома | ширина 5,5м, покрытие из асфальтобетона |
| сооружения для хранения автотранспорта | открытые парковочные места | 20 шт, в т.ч. 2 – для ММГН |
| Объекты озеленения и благоустройства  проектируемые | рекреационное | сквер | отдельно выделенный земельный участок | 3765 м2 |
|  | озеленение жилой застройки | территория Проектируемого Дома |  |
| Инженерная подготовка  Вертикальная планировка | Не требуется  Сплошная вертикальная планировка на территории  Проектируемого Дома, локальная – на территории сквера: на участках тротуаров и установки МАФ | | | |

## Раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

### 2.1 Положение проектируемой территории в плане поселка и современное использование территории

Проектируемая территория расположена в Северном планировочном районе в центральной части территории городского поселка Северо-Енисейский, ограничен улицами Ленина, Советская и четной стороной улицы Коммунистическая, площадь участка в границах проектирования составляет 2,16 га и является элементом планировочной структуры – кварталом жилой застройки.

На проектируемой территории можно выделить три градостроительные зоны: зона автомобильного транспорта (АТ), зона административно-деловая (О-1) и зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-3), в которой одним из основных видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом зоны, является вид «среднеэтажная жилая застройка (код - 2.5)», который подразумевает возможность строительства многоквартирных жилых домов этажностью не выше 8 этажей, а также благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; площадок накопления твердых коммунальных отходов (контейнерных площадок).

В свою очередь, зону застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами можно разделить на три части:

- территория сохраняемой застройки, где расположены малоэтажные двух- и многоквартирные дома;

- территория проектируемой среднеэтажной жилой застройки, где планируется расположить двухподъездный пятиэтажный Проектируемый Дом;

- территория существующих зеленых насаждений, реконструируемых в целях создания организация общественной территории рекреационного назначения (далее – «сквер»)*.*

Данные в разрезе площадей указанных зон и участков приведены в таблице 2.

Таблица 2

| Наименование зоны, участка | Площадь, м2 |
| --- | --- |
| 1. Зона автомобильного транспорта (АТ) | 299 |
| 1. Зона административно-деловая (О-1) | 19 |
| 1. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (Ж-3) | 21 324 |
| в т.ч. |  |
| - территория сохраняемой застройки в красных линиях | 9 537 |
| - территория проектируемой среднеэтажной жилой застройки | 5 703\* |
| - территория сквера | 3 765 |
| - прочие территории (существующие а/дороги, газоны и т.п.) | 2 637 |
| Площадь земельного участка, всего | 21 642 |
| в т.ч. в красных линиях | 19 005 |

\*Примечание: максимально допустимый размер земельного участка для размещения многоквартирных домов среднеэтажной жилой застройки 5700м2 (ст. 41.5 ПЗЗ), внутри внешнего контура земельного участка, определенного для размещения Проектируемого Дома, находится один контур многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 24:34:0000000:1569, состоящего из 992 контуров, выделенного для размещения опор воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ, площадью 3 м2.

### 2.2 Архитектурно-планировочное решение

Утвержденные красные линии в г.п. Северо-Енисейском в настоящее время отсутствуют. Проектом предусматривается установление красных линий согласно графической части основной (утверждаемой) части настоящего проекта планировки территории: «Чертеж утверждаемых красных линий».

Отступы от красных линий приняты в соответствии с п.1.10 «Местных нормативов градостроительного проектирования Северо-Енисейского района», (утв. решением районным Советом депутатов от 24 декабря 2014 г.   
№ 963-72) от магистральной улицы Ленина – 6,0 м, от улиц Советская и Коммунистическая – 3,0 м.

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства представляет собой территорию в границах линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за исключением территории земельного участка для размещения объекта благоустройства – сквера, в границах которого настоящим проектом предусматривается наземное размещение исключительно элементов благоустройства, не являющихся объектами капитального строительства (код вида разрешенного использования земельного участка – 12.0.2).

На проектируемой территории настоящим проектом планировки территории предусмотрено частичное сохранение существующей малоэтажной застройки со стороны улицы Коммунистическая и улицы Советская, строительство многоквартирного пятиэтажного двухподъездного Проектируемого Дома без встроено-пристроенных помещений, вдоль ул. Ленина и устройство сквера в северо-восточной части проектируемой территории.

Показатели по жилищному строительству в проектируемом квартале приведены в таблице 3.

Таблица 3

| № п/п | Наименование | Единица изме-рения | Показатель | | |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| существующая застройка | проектируемая застройка | всего по кварталу | Примеча-ние |
| 1 | Расчетное количество жителей\* | чел | 18 | 144 | 162 | п.7/28м2.ч |
| 2 | Площадь территории зоны Ж-3 | кв.м | 11 870 | 5 703 | 21 324 |  |
| 2.1 | Площадь территории зоны Ж-3 в красных линиях\*\* | кв.м | 9 537 | 5 700 | 19 002 |  |
| 3 | Площадь застройки под жилыми домами | кв.м | 1 330 | 1 782 | 3 112 |  |
| 3.1 | площадь застройки под нежилыми зданиями | кв.м | 1 157 |  |  |  |
| 4 | Коэффициент застройки\*\*\* | доля еди-ницы | 0,14 | 0,31 | 0,16 | п.3/п.2.1 |
| 5 | Площадь придомовой территории | кв.м | - | 5 700 | - |  |
| 5.1 | то же на 1 жителя |  | - | 39,60 | - |  |
| 6 | Площадь жилого фонда | кв.м | 504,00 | 4030,00 | 4534,00 |  |
| 7 | Коэффициент интенсивности жилой застройки | доля еди-ницы | 0,05 | 0,71 | 0,24 | п.6/п.2.1 |
| 8 | Плотность населения | чел/га | 19 | 253 | 85 | п.1/п.2.1 |

Примечания:

\*расчетное количество населения в проектируемом квартале определено из величины жилищной обеспеченности равной 28 м2/чел, согласно п. 1.3 «Местных нормативов градостроительного проектирования Северо-Енисейского района»

\*\* площадь территории зоны Ж-3 дана в красных линиях с учетом территории сквера и без учета площади под опору ВЛ 3 м2

\*\*\* при расчете коэффициента застройки учитывалась площадь застройки только жилых зданий.

### 2.3 Объекты культурно-бытового обслуживания

Настоящим Проектом планировки территории в границах проектируемого квартала не предусмотрено строительство каких-либо объектов социально-культурного назначения.

### 2.4 Транспортная инфраструктура

Проектируемая территория с юго-восточной стороны граничит с магистральной улицей городского значения - улицей Ленина, с юго-западной – с ул. Коммунистическая, с северной, северо-западной с ул. Советская. В настоящее время по ул. Ленина организовано движение поселкового общественного транспорта.

Дорожная сеть проектируемого квартала предусматривает подъезд к проектируемому жилому дому с ул. Ленина и ул. Коммунистическая. Проектируемый проезд относится к категории «основные проезды». Основные характеристики проектируемого проезда: число полос движения – 2, ширина проезда 2,75 х 2=5,5 м, покрытие - капитального типа (асфальтобетонное), поперечный профиль - двускатный или односкатный с установкой бортового камня, продольный уклон 0,03-0,08.

Расчетная численность населения Проектируемого Дома составляет 144 человек. Проектом предусмотрено устройство 20 парковочных мест на открытых площадках на внутриквартальной территории.

Жители сохраняемых малоэтажных жилых домов осуществляют парковку личных автомобилей на принадлежащих им земельных участках.

### 2.5 Инженерная подготовка и вертикальная планировка территории.

На территории проектирования отсутствуют такие опасные геологические явления как селевые потоки, оползни, обвалы, снежные лавины, подтопление и затопление территории. Инженерная подготовка территории не требуется.

До начала строительства на земельном участке, предназначенном для возведения Проектируемого Дома, необходимо выполнить снос существующих строений, вырубку зеленых насаждений и снятие почвенно-растительного слоя и вывезти отходы на полигон ТКО.

На участке расположения сквера растительность, подлежащая в соответствии с проектом сохранению, должна быть расчищена от засохших и больных растений, деревья и кустарники должны быть кронированы, мусор – вывезен, имеющиеся ямы должны быть засыпаны, поверхность – рекультивирована. В местах расположения площадок, дорожек растительный грунт должен быть снят.

Схема организации рельефа предусматривает сплошную вертикальную планировку на участке размещения многоэтажного жилого дома и локальную вертикальную планировку на территории сквера: только под площадками и дорожками.

Вертикальная планировка внутриквартальной территории предусматривает отвод ливневых и талых вод по спланированным поверхностям на проезжую часть проектируемых проездов и далее на проезжую часть улично-дорожной сети.

### 2.6 Предложения по инженерно-техническому обеспечению

#### Водоснабжение

Настоящим проектом предусмотрено централизованное водоснабжение Проектируемого Дома от существующих сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения Водопользование предполагается путем устройства ввода холодного водопровода в дом. Прокладка сетей водоснабжения – подземная.

Водоснабжение существующих домов сохраняется без изменения

#### Водоотведение

В данном проекте для Проектируемого Дома предусмотрена централизованная система водоотведения в существующие поселковые сети канализации. Прокладка сетей водоотведения – подземная. Для существующей жилой застройки сохраняется водоотведение в септики.

#### Теплоснабжение

Теплоснабжение Проектируемого Дома планируется осуществить централизовано от существующих тепловых сетей, расположенных на проектируемой территории. Учитывая высокую степень благоустройства района, проектом принята подземная прокладка тепловых сетей в непроходных железобетонных каналах.

Для существующей жилой застройки сохраняется существующая схема теплоснабжения.

#### Электроснабжение

Источником электроснабжения являются существующие сети г.п. Северо-Енисейский. Необходимость в строительстве трансформаторной подстанции должно быть определено в технических условиях сетевой организации.

Проектом предусмотрено устройство уличного освещения придомовой территории Проектируемого Дома и территории сквера.

Для существующей жилой застройки сохраняется существующая схема электроснабжения и существующие сети наружного освещения.

#### Устройства связи

Проектом предусмотрено устройство радиоточек в каждой квартире Проектируемого Дома обеспечения телефонами 20% квартир.

Установка телефонов – автоматов настоящим проектом на проектируемой территории не предусмотрена.

Установка громкоговорителей настоящим проектом на проектируемой территории не предусмотрено.

### 2.7 Мероприятия по охране окружающей среды

При осуществлении проектных решений необходимо выполнение следующих мероприятий, направленных на рациональное использование природных ресурсов, охрану окружающей среды.

Планировочные мероприятия.

1. Зонирование территории с четко выраженными зонами жилой застройки и озеленения;
2. Озеленение территории с устройством сквера – рекреационной зоны;
3. Размещение линии регулирования застройки от проезжей части улиц;
4. Организация поверхностного водоотвода с выпуском в существующую открытую сеть ливневой канализации;
5. Обеспечение проектируемой территории контейнерной площадкой для сбора твердых коммунальных отходов с водонепроницаемым покрытием, с соблюдением нормативных расстояний до жилых зданий и площадок общего пользования;
6. Инженерное обеспечение территории: централизованное водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение и электроснабжение;
7. Использование в проектной документации энергоэффективных строительных материалов и изделий; принятие энергоэффективных проектных решений;

Административные, организационные мероприятия

1. Повышение экологической культуры населения в вопросах обращения с отходами потребления;
2. Разработка графика вывоза отходов. Строгое соблюдение регулярного и своевременного вывоза коммунальных отходов с проектируемой территории на полигон ТКО;
3. Разработка и внедрение системы раздельного сбора отходов;
4. Своевременная уборка территории, прилегающей к жилым домам и территории сквера, территории улиц;
5. Строгий учет потребления энергоресурсов (вода, тепло, электричество) с помощью установки соответствующих счетчиков, как индивидуальных, так и коллективных;
6. Своевременный ремонт инженерных коммуникаций;
7. Запрещение длительной парковки автомашин при включенных двигателях;
8. Запрещение сжигания мусора, опавшей листвы на территории квартала. 