

Введение

Проект планировки территории кадастрового квартала 37:22:020313 в Юрьеveckом муниципальном районе Ивановской области выполнен в соответствии с требованиями следующих основных законодательных и нормативных документов Российской Федерации, и нормативных правовых актов Ивановской области:

- 1) Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации;
- 3) Федеральный закон от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- 4) Нормативы градостроительного проектирования Ивановской области, утвержденные постановлением Правительства Ивановской области от 06.11.2009 № 313-п;
- 5) Генеральный план Юрьеveckого городского поселения Юрьеveckого муниципального района Ивановской области (заказ № 12/2009, ООО «Градостроительная мастерская»);
- 6) Правила землепользования и застройки Юрьеveckого городского поселения (заказ № 60/2009, с изм. 2017г, ООО «Градостроительная мастерская»);
- 7) СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89»;
- 8) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- 9) Закон Ивановской области от 31.12.2002г. № 111-ОЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность гражданам Российской Федерации».

Целью разработки проекта планировки являются:

- обеспечение устойчивого развития территории, планировочная организация территории;
- выделение элемента планировочной структуры (жилого квартала);
- установление параметров планируемого развития элемента планировочной структуры;
- установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
- обеспечение процесса архитектурно-строительного проектирования планируемых к размещению объектов.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

15-2017

Лист

2

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Архитектурно - планировочные решения

Архитектурно - планировочные решения разработаны с учетом рационального использования новой селитебной территории.

Селитебная территория предназначена для размещения жилых зданий, общественных зданий и сооружений, а также мест общего пользования.

Общая организация планировочной территории выполнена на основе нескольких вариантов решений, выявляющих возможность рационального использования территории.

Территория жилой зоны формируется как новый структурный элемент - микрорайон. Население микрорайона должно быть обеспечено объектами повседневного обслуживания в пределах своей территории, а объектами периодического обслуживания - в пределах нормативной доступности. Границами микрорайона являются устанавливаемые красные линии.

Внутри микрорайона территория новой жилой зоны проектируется в виде небольших групп жилой застройки.

Планировочным решением предусмотрено размещение индивидуальной жилой застройки с придомовыми земельными участками. Площадь выделяемых участков от 12 до 15 соток.

Расчетная численность населения микрорайона - 430 человек.

Плотность населения микрорайона - 21 чел/га.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами предполагает строительство одноэтажных, двухэтажных, мансардных домов.

Для размещения требуемых объектов общественного назначения предлагается выделение земельных участков в северо-западной, а также в западной и северной частях.

Размещение объектов строительства предусмотрено с учетом нормативных санитарных и противопожарных разрывов между зданиями и сооружениями.

Архитектурно - планировочные решения организации территории выполнены с учетом существующей и планируемой инженерно-транспортной инфраструктуры и ландшафтными особенностями местности.

Планировочными ограничениями, определяющими площадь застройки, являются границы рассматриваемой территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			15-2017						
			Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	

Основные показатели планируемого развития

Основные технико-экономические показатели планировки территории приведены в таблице.

№ п/п	Показатели	Ед. изм.	Кол-во
1	Территория в границах планировки территории (кадастровый квартал)	га	23,05
2	Расчетная площадь жилого микрорайона (элемент планировочной структуры)	га	21,68
3	Территория жилой застройки	га	11,99
4	Территория объектов социально-бытового и общественного назначения	га	1,42
5	Территория объектов инженерно-технического и инженерно-транспортного назначения	га	1,25
6	Территория общего пользования (улицы, проезды, участки зелёных насаждений)	га	7,02
	Население (расчётная численность)	чел.	430
	Количество учащихся школ	чел.	150
	Количество дошкольников	чел.	100
	Плотность населения (в границах жилого микрорайона)	чел./га	21

Показатели планируемого развития территории позволяют сделать вывод, что параметры застройки территории соответствуют градостроительному регламенту.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							15-2017	Лист 4
			Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата		

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

Проектом планировки в границах проектируемой территории посредством определения красных линий формируется элемент планировочной структуры — микрорайон жилой застройки.

В границах жилого микрорайона определяются зоны планируемого размещения объектов местного значения, формируются земельные участки новой индивидуальной жилой застройки и других планируемых объектов.

Размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения в границах проектируемой территории не планируется.

На территории жилой зоны предполагается строительство 91 индивидуального жилого дома, усадебного или коттеджного типа.

Проекты жилых домов выполняются по индивидуальным вариантам и предусматривают многообразие архитектурных решений.

Рекомендуемый основной тип дома - усадебный, 1-2-х этажный, одноквартирный.

Ориентировочная (средняя) площадь жилых домов — 120 - 150 кв.м.

Социально значимыми объектами обслуживания новой застройки являются детский сад и школа. Согласно генерального плана г.Юрвец, в пределах пешеходной доступности для нового микрорайона расположены:

- детский сад по ул.Суворова (нормативный радиус обслуживания 500 метров);

- школа №3 по ул.Школьная (нормативный радиус обслуживания 750 метров);

- поликлиника по ул.Нахимова (нормативный радиус обслуживания 1000 метров).

В настоящее время эти объекты имеют резерв по вместимости. Таким образом, эти учреждения обеспечат обслуживание населения проектируемого микрорайона.

На территории жилого микрорайона предлагается разместить в западной и северной частях следующие объекты общественного назначения:

- магазины;
- кафе;
- предприятие (или несколько предприятий) обслуживания;
- площадка для игр детей;
- спортплощадка для взрослого населения.

Предприятиями обслуживания могут быть аптека, отделение связи и другие предприятия повседневного или эпизодического использования.

Так же на указанной территории может располагаться площадка, используемая для выездной торговли или массовых мероприятий.

При экономической целесообразности возможно размещение других предприятий бытового обслуживания местного значения.

Таким образом, население микрорайона будет обеспечено объектами повседневного обслуживания в пределах своей территории, а некоторыми объектами периодического обслуживания - в реальных пределах доступности.

Инв. № подл. Подп. и дата. Взаим. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

15-2017

Лист

5

Организация системы транспортного обслуживания предполагает создание улично-дорожной сети.

Из объектов инженерно-технического назначения планируется разместить:

- пункт газорегуляторный блочный (ПГБ);
- отдельно стоящий шкафной газорегуляторный пункт (ГРПШ);
- канализационную насосную станцию (КНС);
- локальные очистные сооружения (ЛОС);
- трансформаторную подстанцию КТП 10/0,4кВ.

На прилегающей территории с северной стороны предлагается разместить новый водозабор (артезианскую скважину);

1.3. Характеристика объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур

Для населения жилого микрорайона имеются необходимые предприятия повседневного обслуживания (магазины, кафе, и другие), расположенные на планируемой и прилегающей территориях.

Медицинское учреждение (поликлиника) находится в пределах реальной доступности.

Развитие системы социального обслуживания возможно размещением новых объектов общественного назначения в общественно-деловой зоне прилегающей с севера территории при её развитии согласно генерального плана.

Создание улично-дорожной сети предполагает:

- строительство дорог местного значения;
- устройство внутриквартальных проездов;
- устройство пешеходных тротуаров;
- размещение гостевых стоянок автотранспорта.

На территорию микрорайона с магистральной дороги предусматривается два въезда.

Существующий въезд в г. Юрьеvec с магистральной автомобильной дороги Кинешма-Юрьеvec-Пучеж-Пурех преобразовывается в магистральную улицу районного значения, которая будет продолжением существующей улицы Школьная. Этот участок улицы Школьная будет, в перспективе, главной улицей развиваемого микрорайона. С этой улицы на проектируемую территорию предусматриваются два въезда, увязанные с улично-дорожной сетью микрорайона. На улице Школьная планируются остановочные пункты общественного транспорта.

Третий въезд в микрорайон предполагается с магистральной автомобильной дороги Кинешма-Юрьеvec-Пучеж-Пурех с юго-западной стороны. Этот проезд местного значения связан с улицами в жилой застройке.

В восточной части территории есть второстепенные проезды на существующую автодорогу.

Гостевые автостоянки размещаются около объектов общественного назначения.

Инв. № подл. Подп. и дата. Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

15-2017

Лист

6

Организация движения автотранспорта обеспечит подъезд пожарных автомашин, машин скорой помощи и другого специального транспорта. Движение общественного, а также транзитного автотранспорта внутри микрорайона не предусматривается.

Для организации улично-дорожной сети и прокладки инженерных коммуникаций выделяется территория общего пользования.

1.4. Характеристика инженерно-технического обеспечения

В процессе разработки проектных решений по каждому виду инженерного обеспечения подсчитаны нагрузки, расходы и потребляемые мощности.

Инженерные сети подземной прокладки - газопровод, водопровод, канализация размещаются в пределах поперечных профилей улиц и дорог.

Газоснабжение.

Газоснабжение жилого микрорайона осуществляется в соответствии с программой развития газификации Юрьевецкого муниципального района.

На планируемой территории предусматривается:

- строительство участка подземного газопровода высокого давления, протяженностью 80 м (запроектированного ранее);
- строительство участков подземного газопровода среднего давления, протяженностью 22 (запроектированного ранее) и 36 м;
- строительство пункта газорегуляторного блочного (запроектированного ранее);
- строительство шкафного газорегуляторного пункта;
- строительство распределительных газопроводов низкого давления, ориентировочной протяженностью 1950 м.

Распределительные газопроводы предусматриваются подземной прокладки. Газопроводы - отводы к жилым домам по территории общего пользования так же предполагаются подземными. Дальнейшая прокладка газопровода к каждому жилому дому по территории домовладений может быть как подземной, так и надземной.

Для приготовления пищи в каждом многоквартирном доме предполагается установка газовой четырехконфорочной плиты.

Теплоснабжение.

Потребителями тепла на проектируемой территории являются жилые дома индивидуальной застройки (91 шт.) и общественные здания, (магазины, кафе и другие предприятия обслуживания). Отопление и горячее водоснабжение выше указанных потребителей предусматривается от индивидуальных двухконтурных газовых котлов.

Водоснабжение.

Объектами водоснабжения являются индивидуальная жилая застройка -91 дом и общественные здания.

Качество воды в проектируемом водопроводе должно соответствовать требованиям СанПиН 2.1.4.1074-01 «Питьевая вода. Гигиенические

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взап. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата

требования к качеству воды центральных систем питьевого водоснабжения. Контроль качества».

Для водоснабжения объектов жилого микрорайона проектируется сеть холодного водоснабжения.

Общее расчетное водопотребление составляет 112 м³/сут.

Водоснабжение жилого микрорайона предусматривается от нового водозабора, размещаемого на свободной прилегающей территории с северной стороны. Требуемый напор в сетях водопровода составляет 24,0 м в.ст. и должен обеспечиваться новым водозабором.

На последней очереди строительства предусматривается подключение сети водопровода жилого микрорайона к единой централизованной хозяйственно-питьевой и противопожарной системе водоснабжения города Юрьево.

Наружное противопожарное водоснабжение на первой очереди строительства предусматривается от двух пожарных резервуаров объёмом по 60 м³. В дальнейшем, после ввода сети водопровода, наружное противопожарное водоснабжение возможно от гидрантов на сети водопровода.

Водоотведение.

Объектами водоотведения являются здания, подключаемые к водопроводу. Для отведения канализационных стоков проектируется сеть хозяйственно-бытовой канализации.

Самотечная сеть водоотведения транспортирует стоки до канализационной насосной станции. От КНС по напорному трубопроводу стоки отводятся на локальные очистные сооружения.

Выпуск очищенных сточных вод предполагается по дну оврага в р. Волгу.

Ливневая канализация.

Ливневые стоки с планируемой территории микрорайона отводятся естественным путем в места пониженного рельефа.

Схемой вертикальной планировки предусмотрен поверхностный сток вдоль проезжей части автодорог.

Электроснабжение.

Электроснабжение ИЖС и общественных зданий осуществляется от проектируемой комплектной трансформаторной подстанции, расположенной в северо-западной части территории по воздушной линии электропередачи (ЛЭП) напряжением 0,4кВ. На территории жилого сектора ЛЭП 0,4кВ выполняются воздушными. В проекте ЛЭП принимаются самонесущими изолированным проводом марки СИП по типовым железобетонным опорам.

Участок ЛЭП 10 кВ в юго-восточной части подлежит демонтажу.

На территории предусмотрено нормативное наружное освещение. Электроснабжение линии наружного освещения осуществляется отпайкой от проектируемой ЛЭП 0,4 кВ.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №						

Изм.	Кол уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	

15-2017

Лист

8

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередность планируемого развития территории предполагает следующие этапы проектирования и строительства.

1 этап.

Подготовка и утверждение документации по планировке территории.

Реализация Закона Ивановской области от 31.12.2002г. № 111-ОЗ «О бесплатном предоставлении земельных участков в собственность гражданам Российской Федерации» и предоставление земельных участков в Юрьевецком муниципальном районе осуществляется до 2018 года.

Проведение комплексных кадастровых работ.

Согласно муниципальной программе срок реализации проведения комплексных кадастровых работ 2018 -2019 годы.

2 этап.

Строительство основных объектов капитального строительства жилого микрорайона. Строительство инженерных и сетей и сооружений (в том числе на прилегающих территориях).

Реальным сроком строительства основных объектов капитального строительства жилого микрорайона следует считать 2020 г.

Выполнение программы газификации.

Согласно муниципальной программе, газификация г. Юрьевец планируется в период до 2020 года. Следовательно, реальный срок строительства объектов следует считать в период 2021-2023г.

Строительства объектов жилого микрорайона возможно вести по очередям. Освоение планируемой территории рекомендуется проводить в следующей последовательности:

- инженерная подготовка территории, вертикальная планировка;
- строительство инженерных коммуникаций и объектов инженерной инфраструктуры;
- застройка жилыми домами;
- строительство объектов общественного назначения.

3 этап.

Планируемая территория (жилой микрорайон) включается в состав города Юрьевец согласно генерального плана в течении расчетного срока — до 2033 года.

После этого возможна частичная реконструкция инженерных сетей микрорайона (водоснабжение и канализация) с подключением к соответствующим инженерным сооружениям (водопроводу и очистным) г.Юрьевец. При отсутствии такой возможности реализация данных мероприятий переносится на перспективный срок реализации генерального плана — 2053 год.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол уч	Лист	№док	Подп.	Дата

15-2017

Лист

9