Положение о планировке территории

Содержание

Введение

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Архитектурно - планировочные решения

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

1.3. Характеристика объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур

1.4. Характеристика инженерно-технического обеспечения

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Введение

Проект планировки территории кадастрового квартала 37:01:020207 п. Верхний Ландех Ивановской области выполнен в соответствии с требованиями следующих основных нормативных правовых актов Российской Федерации и 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 Верхнеландеховского городского поселения Верхнеландеховского муниципального района Ивановской области, утвержденный решением Совета Верхнеландеховского городского поселения от 17.12.2012 № 29;

6) Правила землепользования и застройки Верхнеландеховского городского поселения, утвержденные решением Совета Верхнеландеховского городского поселения от 22.03.2013 № 10 (с изменениями от 28.12.2016 № 27);

7) Водный кодекс Российской Федерации;

8) СП 42.13330.2011. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89»;

9) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

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;
- образование земельных участков и установление их границ для оптимизации начисления арендных платежей.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Архитектурно - планировочные решения

Архитектурно - планировочные решения территории кадастрового квартала выполнены с учетом существующей застройки, ландшафтных особенностей местности и планируемой инженерно-транспортной инфраструктуры.

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

При этом учитывалось:

- возможность повышения эффективности использования селитебной территории за счет реорганизации сложившейся застройки;
- требования законодательства по проведению комплексных кадастровых работ.

Территория жилой застройки кадастрового квартала формируется как новый элемент планировочной структуры - жилой квартал.

Внутри жилого квартала вся существующая жилая застройка сохраняется.

Расчетная численность населения квартала - 380 человек.

Плотность населения квартала - 44 чел/га.

В центральной части квартала предполагается создание небольшого общественного «подцентра».

Реконструкция сложившейся застройки предполагает ликвидацию части существующих хозяйственных построек (сараев)

Для размещения дополнительных объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур предлагается выделение участков в центральной части.

. Планировочными ограничениями, регламентирующими характер застройки, являются границы рассматриваемой территории.

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

Санитарно-защитные зоны существующих предприятий, расположенных на прилегающей с запада производственной территории, подлежат ограничению.

Население квартала будет обеспечено объектами повседневного обслуживания в пределах своей и прилегающей территории, а объектами периодического обслуживания - в реальных пределах доступности.

Проектируемый квартал не увязан с планировочной структурой центра городского поселения и не является развиваемым в перспективе.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

№	Показатели	Ед.изм.	Кол-во
	Территория		
1	Территория в границах планировки территории (кадастровый квартал)	га	9,82
2	Расчетная площадь жилого квартала (элемент планировочной структуры)	га	8,52
3	Площадь селитебной территории	га	8,36
4	Территория жилой застройки, в составе:	га	2,4
	- малоэтажные многоквартирные жилые дома (с площадками дворового благоустройства)	га	1,34
	- индивидуальные жилые дома (с придомовыми огородами)	га	1,06
5	Хозяйственные постройки (отдельно стоящие блоки индивидуального хранения)	га	0,41
6	Огороды на отдельных участках	га	0,89
7	Гаражи	га	0,2
8	Территория общего пользования (улицы, проезды, инженерная инфраструктура)	га	4,22
9	Зоны объектов обслуживания (в границах планировки с прилегающим участком с западной стороны)	га	0,36
	- в т.ч. на внутриквартальной территории	га	0,24
10	Территория инженерных сооружений (в пределах жилого квартала)		0,16
11	Протяженность улично-дорожной сети (в границах планировки территории)	км	2,05
	- в т.ч. внутриквартальной	км	1,77
12	Площадь озелененных территорий (в границах планировки территории)	га	2,9
	- в т.ч. внутриквартальных	га	1,68
	Население (на перспективу)		
13	Расчетная численность населения	чел.	380
14	Плотность населения	чел./га	44

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

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

В границах жилого квартала определяются зоны планируемого размещения объектов местного значения, формируются земельные участки существующей жилой застройки, а также других, существующих и планируемых объектов.

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

На территории жилого квартала новых объектов жилого назначения не планируется.

Из объектов общественного назначения предлагается разместить:

- площадка для игр детей;
- площадка для выездных услуг и отдыха взрослого населения.

Существующие и планируемые объекты повседневного обслуживания обеспечат социальный минимум в сфере услуг.

Из объектов системы транспортного обслуживания планируется улучшение улично-дорожной сети проведением капитального ремонта проезжей части автодорог с устройством новых участков и гостевой автостоянки.

Из объектов инженерно-технического назначения планируется строительство:

- автономной модульной газовой котельной;
- отдельно стоящего шкафного газорегуляторного пункта (ГРПШ).

Из инженерных сооружений на прилегающих территориях:

- пожарные резервуары;
- пирс противопожарный.

Из объектов рекреационного назначения на прилегающей территории предлагается устройство пешеходной аллеи вдоль водоема.

1.3. Характеристика объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур

Для населения жилого квартала имеются необходимые предприятия повседневного обслуживания (магазины, кафе, аптека и др.), расположенные на прилегающей территории с юго-западной стороны.

Медицинское учреждение (больница) находится в пределах нормативной доступности.

Связь с удаленными объектами - школой и детским комбинатом - решается при помощи общественного и личного транспорта.

Развитие системы социального обслуживания возможно размещением новых объектов общественного назначения:

- в формируемом общественном «подцентре» жилого квартала;
- в общественно-деловой зоне прилегающей с юго-запада территории.

Хозяйственные блоки в центральной части квартала подлежат сносу или реконструкции, остальные - сохраняются.

Развитие системы транспортного обслуживания на планируемой территории предполагает капитальный ремонт улично-дорожной сети, включающий:

- улучшение покрытия дорог местного значения;
- устройство новых проездов;
- устройство пешеходных тротуаров;
- размещение гостевой стоянки автотранспорта.

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

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

1.4. Характеристика инженерно-технического обеспечения

Газоснабжение

В соответствии с программой "Развитие газификации Верхнеландеховского муниципального района на 2017-2020 годы" проектом планировки предусматриваются следующие мероприятия:

- строительство подземного газопровода среднего давления протяженностью 165 м;
- строительство блочной модульной газовой котельной мощностью 2,5 МВт. СЗЗ котельной составляет 50м;
- строительство газорегуляторного пункта (ГРПШ) и распределительных газопроводов низкого давления.

Теплоснабжение

Теплоснабжение существующих многоквартирных домов жилого квартала планируется от новой автономной газовой котельной.

Предусматриваются следующие мероприятия:

- строительство участка теплотрассы от новой котельной протяженностью 130 м подземной прокладки в ж.б каналах;
- перекладка участков существующей тепловой сети - 83м;

Отопление и горячее водоснабжение домов индивидуальной жилой застройки предполагается от двухконтурных газовых котлов, устанавливаемых в каждом доме.

Водоснабжение

Водоснабжение домов жилого квартала осуществляется от существующей сети холодного водоснабжения. Источником водоснабжения является артезианская скважина, расположенная в прилегающей производственной зоне.

Общее расчётное водопотребление составляет 92 $м^3$/сут.

Для обеспечения противопожарного водоснабжения предлагается в прилегающей производственной территории размещение противопожарных резервуаров.

Предполагается строительство участка водопровода для новой котельной протяженностью 56 м.

Водоотведение

Существующая сеть канализации является самотечной и обеспечивает водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод от существующего квартала до канализационной насосной станции и на действующие очистные сооружения.

Предполагается строительство участка самотечной канализации от новой котельной протяженностью 30 м

Ливневая канализация

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

Схемой вертикальной планировки предусмотрено улучшение поверхностного стока вдоль проезжей части автодорог.

Электроснабжение

Электроснабжение домов жилого квартала осуществляется от трансформаторной подстанции, расположенной на прилегающей производственной территории. Существующие линии электропередачи напряжением 0,4кв в жилой зоне воздушной прокладки.

Предполагается выполнить электроснабжение новой котельной с требуемой мощностью Р=45 кВт.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

Планируемое развитие территории предполагает следующую очередность.

1 этап. Подготовка и утверждение документации по планировке территории.

Согласно муниципальной программе «Планировка территории и проведение комплексных кадастровых работ на территории Верхнеландеховского городского поселения», срок подготовки проектов планировки и межевания территории кадастрового квартала 37:01:020207 площадью 9,82 га - 2017 год.

2 этап. Проведение комплексных кадастровых работ.

Согласно муниципальной программе срок реализации проведения комплексных кадастровых работ в кадастровом квартале 37:01:020207 - 2018 -2019 годы.

3 этап. Выполнение программы газификации.

Согласно муниципальной программе развития газификации, создание условий для строительства сетей газоснабжения и новой блочный модульной котельной планируется в период до 2020 года. Следовательно, реальный срок строительства этих объектов следует считать в период 2021-2023г.

4 этап. Снос части хозяйственных блоков.

В процессе строительства модульной газовой котельной и ГРПШ производится снос четырех хозяйственных блоков, предусмотренных к ликвидации.

При прокладке газопровода среднего давления с северо-западного направления производится перенос артскважины и устройство нового водозабора.

Независимо от сроков реализации вышеуказанных этапов, в любое время может производится строительство и реконструкция объектов:

- организация площадки для игр детей;
- организация площадки для выездных услуг и отдыха взрослого населения;
- капитальный ремонт улично-дорожной сети, устройство гостевой автостоянки;
- реконструкция деревянных хозяйственных блоков;
- снос отдельно стоящих освободившихся и ветхих деревянных построек;
- выполнение благоустройства и озеленения;
- строительство инженерных сооружений на прилегающих территориях - пожарных резервуаров и пирса на водохранилище.