**Проект планировки территории 17 микрорайона**

**города Мегиона**

Проектная документация

Проект планировки территории

Основная часть

(утверждаемая)

Челябинск

2021

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

**Проект планировки территории 17 микрорайона**

**города Мегиона**

Проектная документация

Проект планировки территории

Основная часть

(утверждаемая)

Том 1

Раздел 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Заказчик: | Администрация города Мегиона | |
| Исполнитель: | ООО «ВЕКТОР» |

Директор\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Т.Ф. Федюкова

Архитектор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_А. А. Султанова

Челябинск

2021

**Состав проекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование | Масштаб |
| 1 | 2 | 3 |
| ТОМ 1 | Проект планировки территории |  |
| Раздел 1 | Текстовая часть |  |
|  | Пояснительная записка проекта планировки территории |  |
| Раздел 2 | Чертеж планировки территории | 1:1000 |
|  | Лист 1. Чертеж планировки территории |  |

Содержание

[Введение 5](#_Toc55199490)

[Параметры планируемого строительства 9](#_Toc55199492)

[Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. 9](#_Toc55199493)

[1. Характеристика современного использования территории 9](#_Toc55199494)

[2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения 9](#_Toc55199495)

[3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения 10](#_Toc55199496)

[4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения 10](#_Toc55199497)

[5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения 10](#_Toc55199498)

[6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан 10](#_Toc55199499)

[7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан 10](#_Toc55199500)

[8. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан 11](#_Toc55199501)

[9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения 11](#_Toc55199503)

[10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения. 12](#_Toc55199505)

[11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения. 12](#_Toc55199507)

[Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно- делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры 12](#_Toc55199509)

[Основные технико-экономические показатели 12](#_Toc55199510)

# Введение

Выполнение работ по подготовке документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) выполняется на территории 17 микрорайона в городе Мегион.

Основание для разработки документации:

Постановление администрации города Мегиона от 27.07.2020 №1357

Цель работы:

* Выделить элементы планировочной структуры;
* Установить границы территорий общего пользования, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
* Определить характеристики и очередность планируемого развития территории;
* Осуществить подготовку проекта межевания территории с целью определить местоположение границ образуемых и изменяемых земельных участков.

При разработке проекта использовалась правовая, нормативная и методическая база для проведения работ:

- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Федерального закона от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98) (утв. постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30);

- СНиП 21-01-97\* Пожарная безопасность зданий и сооружений (зарегистрирован Росстандартом в качестве СП 112.13330.2011);

- Свода правил СП 34.13330.2012 "СНиП 2.05.02-85\*. Автомобильные дороги". Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\* (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 30.06.2012 № 266);

- Свод правил СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.

- Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны»;

- Правила охраны линий и сооружений связи РФ, утв. постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 № 578;

- Приказ Минэкономразвития России от 9 января 2018 г. № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793»;

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

Своды правил:

- Приказ Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр «Об утверждении СП 42.13330 «СНИП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98) (утв. постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30);

- Генеральный план городского округа города Мегиона;

- Правила землепользования и застройки городского округа города Мегиона;

- Нормы градостроительного проектирования городского округа города Мегиона;

Параметры планируемого строительства

**Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.**

## 

## 1. Характеристика современного использования территории

Территория проекта планировки выполняется на территории 17 микрорайона в городе Мегион.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 26 га. Характеристика современного использования территории - зона естественного ландшафта, наличие подтопляемых территорий. В границах проектирования располагаются жилые дома, гаражи, не капитальные здания и сооружения, а так же ремонтно-эксплуатационная база речного флота. Транспортная инфраструктура представлена в виде грунтовых проездов. Инженерная инфраструктура территории: сети электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения. Южная часть проекта планировки граничит с рекой Обь.

Существующее использование территории сформировано на основании сведений о предоставленных земельных участках, с учетом их использования, границ и сведений документов территориального планирования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Мегион, к проектируемой территории применяются следующие регламенты:

Территориальная зона ЖЗ 104 – зона индивидуальной жилой застройки;

Территориальная зона ТЗ 502 – зона объектов автомобильного транспорта;

Территориальная зона ПР 301 – производственная зона.

2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проекта планировки территории размещение объектов жилого назначения возможно в соответствии с территориальной зоной застройки индивидуальными жилыми домами (ЖЗ 104).

3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов общественно-делового назначения

5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов иного назначения.

6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проекта планировки территории расположены действующие объекты коммунальной инфраструктуры, а именно:

* сети электроснабжения;
* сети водоснабжения;
* сети теплоснабжения;

Проектом планировки не предусмотрено строительство новых инженерных сетей.

7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В проекте принята классификация улично-дорожной сети с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности движения транспорта на отдельных участках и положения улиц в транспортной схеме.

Улично-дорожная сеть (УДС) запроектирована согласно требованиям СП 42.133330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*». Проектируемая УДС представлена проездами обеспечивающими непосредственный подъезд к участкам жилой застройки.

Общая протяженность проектируемой УДС – 913,77м.

Характеристика проектируемых проездов:

* ширина в красных линиях: 11 - 27 м;
* расчетная скорость движения: 40 км/ч;
* ширина полосы движения: 3 м;
* число полос движения: 2;
* радиус закругления проезжей части: 6 м;

8. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проекта планировки территории не планируется строительство объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов федерального значения.

10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения.

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов регионального значения.

11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения.

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов местного значения.

Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно- делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Таблица №1

Проектом предлагается освоение территории до 2025 г.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования | Перечень объектов, предполагаемых к размещению | Строительство |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Улично-дорожная сеть | 2021 - 2025 |

Таблица №2

**Основные технико-экономические показатели**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п.п. | Наименование показателей | Единица измерения | Величина показателя |
| **1** | **Территория** | | |
| 1.1 | Территория микрорайона в границах проектирования, в т.ч.: | га | 26 |
|  | Зона размещения индивидуальной жилой застройки (сущ.) | га | 22 |
|  | Зона размещения производственной зоны (сущ.) | га | 2,4 |
|  | Зона размещения объектов автомобильного транспорта | га | 1,6 |
| **2** | **Транспортная инфраструктура** | | |
| 2.1 | Протяженность улично-дорожной сети - всего, в т.ч.: | м |  |
|  | улицы местного значения | м | 913,77 |