

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории с проектом межевания территории

«Внесение изменений в Проект планировки и межевания под строительство индивидуальных жилых домов»

0188300001014000004-ППТ-ОЧ

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории. Положение об очередности планируемого развития территории

2018 г.

Инд. № подл.	
Подп. и дата	
Взам инд. №	

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории с проектом межевания территории

«Внесение изменений в Проект планировки и межевания под строительство индивидуальных жилых домов»

0188300001014000004-ППТ-ОЧ

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки

Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории. Положение об очередности планируемого развития территории

Управляющий
ООО "Кадастровый инженер - Партнер" -

В.А. Доровская

2018 г.

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

Состав основной части проекта планировки территории	
0188300001014000004- ППТ-ОЧ-ПЗ	Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории.
0188300001014000004- ППТ-ОЧ-ГЧ	Чертеж планировки территории

СОДЕРЖАНИЕ

1. Введение.....	5
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	5
2.1 Параметры развития транспортной инфраструктуры.....	7
2.2 Инженерная подготовка территории и благоустройство.....	7
2.3 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения.....	7
2.4 Озеленение и благоустройство.....	8
2.5 Мероприятия по санитарной очистке территории и охране окружающей среды.....	8
3. Положение об очередности планируемого развития территории.....	9
4. Ведомость координат поворотных точек красной линии.....	9

1. Введение

Проект планировки территории квартала разработан в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, районов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Постановление Администрации городского округа Анадырь «О подготовке проекта внесения изменений в проект планировки и проекта межевания территории под индивидуальное жилищное строительство по улице Строителей, в городе Анадыре» от 17.07.2018 № 553.

Подготовка проектной документации осуществляется в целях реализации Закона Чукотского автономного округа от 10.10.2011 N 99-ОЗ "О бесплатном предоставлении в собственность гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков на территории Чукотского автономного округа" (принят Думой Чукотского автономного округа 29.09.2011), планируемых для бесплатного предоставления гражданам, имеющим трех и более детей, для индивидуального жилищного строительства, а также физическим и юридическим лицам для строительства объектов капитального строительства местного значения, социальной инфраструктуры и размещения линейных объектов.

Основными целями подготовки документации по планировке территории являются:

- обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности благоприятных условий жизнедеятельности человека (п. 3 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГК РФ);
- обеспечение устойчивого развития территорий, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (ч. 1. ст. 41 Градостроительного кодекса РФ).

Задачи проекта планировки территории под индивидуальное жилищное строительство:

- обеспечение устойчивого развития территории, определение архитектурно-планировочной структуры;
- установление границ зон для целей индивидуального жилищного строительства для дальнейшего их бесплатного предоставления гражданам, имеющим трех и более детей;
- определение границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;
- установление границ застроенных земельных участков и незастроенных земельных участков;
- разработка предложений по развитию инженерной, транспортной и социальной инфраструктур;
- разработка разбивочного чертежа красных линий улично-дорожной сети;
- обеспечение учета требований, установленных нормативно-техническими документами по обеспеченности доступной среды жизнедеятельности для инвалидов и маломобильных групп населения, обеспечение интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, муниципального образования.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Границами проекта планировки и межевания территории планировочного элемента являются:

- на севере – ул. Отке;
- на востоке и юго-востоке – ул. Строителей;
- на западе – безымянная улица.

Параметры зон размещения объектов капитального строительства

Таблица 1

Наименование зоны	Вид разрешенного использования	Код	Площадь зоны	Плотность застройки	Этажность
Жилой застройки	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	0,97	3,0	до 3-х этажей
	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	0,99	3,0	до 3-х этажей
	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	0,37	3,0	до 3-х этажей
	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	0,46	3,0	до 3-х этажей
	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	0,88	3,0	до 3-х этажей
	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	1,42	3,0	до 3-х этажей
	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	0,26	3,0	до 3-х этажей
	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	0,13	3,0	до 3-х этажей
	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	1,46	3,0	до 3-х этажей
Территории общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	3,36	3,0	до 3-х этажей

Проектом предусмотрено образование 6 участков для индивидуального жилищного строительства, 1 участок для размещения ветеринарной клиники и 1 участок для размещения трансформаторной подстанции.

Согласно действующим Правилам землепользования и застройки, на территории проектирования установлены следующие параметры строительства:

- минимальная ширина земельного участка 28 м;
- минимальная площадь земельного участка 800 м²;
- максимальная площадь земельного участка 1800 м²;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
- максимальное количество этажей 3, включая подземные и надземные этажи;
- высота жилых домов (от уровня земли до верха плоской крыши или до конька скатной крыши) – не более 12 м;
- высота вспомогательных зданий и сооружений и прочих построек (от уровня земли до верха плоской крыши или до конька скатной крыши) – не более 4 м;
- расстояние от красной линии улиц до границы земельного участка – не менее 2 м;
- расстояние от красной линии проездов до границы земельного участка – не менее 1 м;
- минимальное расстояние от границ земельного участка до:
 - основного строения (жилого дома) – 3 м;
 - прочих построек – 1 м;
 - выгреб, септик, надворный туалет – 2 м;
 - от стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м;
 - от кустарников – 1 м;

- ограждение земельного участка устанавливается сетчатое или решетчатое высотой до 2 м, по периметру. Допускается по согласованию с Администрацией городского округа Анадырь устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов. Вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

- благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает наличие древесно-кустарниковой растительности высотой не более 2 м;

- в пределах территории заключенной между красными линиями улиц или проездов, и ограждением земельного участка, запрещается размещение каких-либо зданий, строений, сооружений, складирование сельскохозяйственной продукции и ее отходов, складирование строительных материалов (песок, кирпич, блоки, доски и т.п.), и иных не предусмотренных Администрацией городского округа Анадырь материалов и изделий.

2.1 Параметры развития транспортной инфраструктуры

Проектом планировки не предусматривается строительство новых или реконструкция существующих магистральных улиц.

Для движения пешеходов в состав магистральных улиц включены тротуары с шириной пешеходной части равной 3,0 – 4,5 м, варьирующейся в зависимости от категории улицы. С целью обеспечения возможности очистки проезжей части улиц от снега в зимний период предусмотрены полосы для складирования снега шириной от 2,25 до 3,0 м. В их качестве возможно использование части газона, которая свободна для механизированной уборки снега.

Предложения по развитию системы транспортного обслуживания

Таблица 2

Наименование участков УДС	Категория	Строительство/ реконструкция, км	Тип покрытия	Ширина в красных линиях, м	Ширина проезжей части, м	Ширина тротуаров, м	Пешеходные переходы, шт.
Проектируемый проезд	Второстепенные (внутриквартальные) проезды	Строительство	Грунтовое	10	6,0	1	-

Транспортное обслуживание внутри квартала осуществляется по внутриквартальным проездам. На всех внутриквартальных проездах предусмотрено устройство дорожных одежд капитального типа с грунтовым покрытием.

В границах проектирования расположены две автобусные остановки по ул. Строителей.

2.2 Инженерная подготовка территории и благоустройство

Анализ современного состояния планируемой территории показал, что данный тип рельефа неблагоприятен для индивидуальной жилой застройки и прокладки внутриквартальных проездов на большей части площадки. Требуется значительные затраты для выравнивания рельефа, а также осушения озера и выравнивания его берегов. Общий уклон направлен в западную часть. Отвод поверхностных вод с территории проектирования будет осуществляться по внутриквартальным проездам.

2.3 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения

2.3.1 Водоотведение поверхностных (талых) вод

Анализ современного состояния планируемой территории показал, что данный тип рельефа неблагоприятен для индивидуальной жилой застройки и прокладки внутриквартальных про-

ездов на большей части площадки. Требуются значительные затраты для выравнивания рельефа, а также осушения озера и выравнивания его берегов. Отведение дождевых и талых вод с внутриквартальных проездов будет осуществляться по поверхности этих проездов с выходом на проектируемые сети ливневой канализации.

Также предусматриваются мероприятия по демонтажу (перекладке) сетей на территории нового строительства. Мероприятия предусмотрены в соответствии со СНиП 2.04.01-85* и ТР 102-38.

2.3.2 Связь и информатизация

Проектом предусмотрено сохранение существующих сетей связи, расположенных в юго-восточной и северо-западной частях квартала, за исключением территорий нового строительства, где предусматриваются мероприятия по демонтажу (перекладке) сетей. Обеспечение связи объектов нового строительства будет осуществляться от существующих сетей связи.

2.3.3. Теплоснабжение

На территории проектирования в восточной части расположен ЦТП-10. От него на северо-запад проходит надземная тепловая магистраль. Проектом предусматривается возможность подключения новых объектов капитального строительства к существующим сетям ЦТП.

2.3.4 Электроснабжение

В целях обеспечения территории объектами электросетевого хозяйства проектом предусматривается размещение трансформаторной подстанции в центральной части территории проектирования. Существующие сети электроснабжения будут демонтированы, в то же время линия электропередач, проходящая в юго-восточной части квартала, будет заменена подземной кабельной линией. Новые подземные сети рекомендуется прокладывать в коридоре с уже существующими инженерными сетями.

2.3.4 Газоснабжение

Допустима газификация территории путем прокладки газопроводов низкого давления по существующим сетям.

2.4 Озеленение и благоустройство

Проектом предусматривается максимальное сохранение существующей растительности на территории проектирования. Дополнительно будут размещены зеленые насаждения вдоль основных дорог по границам квартала, для защиты населения от повышенной шумовой нагрузки, пыли и выхлопных газов. Зеленые насаждения, предусматриваемые вдоль проектируемых второстепенных проездов, предназначены для аналогичных целей.

2.5 Мероприятия по санитарной очистке территории и охране окружающей среды

№ п/п	Тип мероприятий	Мероприятия по обеспечению требований охраны окружающей среды
1	По защите геологической среды	Антисейсмическая защита зданий и сооружений. Крепление бортов строительных котлованов ограждающими конструкциями, либо формирование откосов котлованов с параметрами, обеспечивающими устойчивость их бортов. Водопонижение при строительстве ниже уровня грунтовых вод. Применение специальных методов сейсмоизоляции.
2	По озеленению	Компенсация вырубаемой растительности. Формирование новых озелененных участков общего, ограниченного

		пользования
3	Водоохранные	Оборудование проектируемой застройки централизованной системой водоснабжения и водоотведения. Сбор и отвод поверхностного стока с соответствующим благоустройством и озеленением территории.
4	По санитарной очистке	Установка необходимого количества мусоросборников для бытовых отходов на специально оборудованных площадках. Внедрение раздельного сбора отходов по видам и классам. Максимальная передача отходов на вторичную переработку и промышленное обезвреживание.
5	По сокращению санитарно-защитных зон	Проведение расчетов рассеивания загрязнения в атмосферном воздухе и уровней физического воздействия проектируемого многоуровневого паркинга с целью определения достаточности разрыва до объектов нормирования.

3. Положение об очередности планируемого развития территории

- формирование участков под строительство индивидуальных жилых домов – строительство будет осуществляться в сроки, определенные собственниками таких земельных участков
- строительство трансформаторной подстанции – в течение 2019 года;
- демонтаж существующих ЛЭП и строительство кабельных линий – запланированы на 2020 – 2021 годы;
- строительство второстепенных (внутриквартальных) проездов – будет осуществляться при наличии финансирования и программ по реализации Закона Чукотского автономного округа от 10.10.2011 N 99-ОЗ "О бесплатном предоставлении в собственность гражданам, имеющим трех и более детей, земельных участков на территории Чукотского автономного округа";
- организация отвода дождевых и талых вод по проездам с выходом на проектируемые сети ливневой канализации;
- сохранение инженерных сетей с последующей реконструкцией их по мере физического и морального износа.

4. Ведомость координат поворотных точек красной линии

№ п/п	X, м	Y, м
1	972709,79	6544459,86
2	972703,97	6544462,87
3	972695,25	6544466,19
4	972675,49	6544473,72
5	972677,62	6544479,33
6	972674,55	6544480,50
7	972682,78	6544524,98
8	972676,62	6544567,00
9	972707,55	6544571,53
10	972712,52	6544572,28
11	972712,03	6544575,66
12	972711,60	6544578,76
13	972706,50	6544578,08
14	972675,58	6544573,54
15	972670,32	6544609,34
16	972665,07	6544645,16
17	972696,01	6544649,69
18	972728,29	6544654,54
19	972731,49	6544631,52
20	972730,83	6544618,08
21	972732,89	6544587,85
22	972732,93	6544576,91

23	972733,06	6544537,39
24	972731,91	6544524,66
25	972728,85	6544490,86
26	972723,36	6544666,62
27	972698,71	6544661,27
28	972691,60	6544708,35
29	972686,55	6544750,35
30	972681,01	6544787,54
31	972681,79	6544791,99
32	972683,14	6544795,73
33	972684,64	6544798,63
34	972689,81	6544802,97
35	972695,55	6544803,69
36	972700,17	6544801,22
37	972703,01	6544797,70
38	972705,50	6544793,56
39	972711,80	6544755,26
40	972715,39	6544755,62
41	972719,89	6544711,08
42	972689,91	6544660,51
43	972658,98	6544655,91

44	972628,06	6544651,31
45	972622,74	6544687,11
46	972618,77	6544713,99
47	972648,94	6544738,14
48	972650,84	6544724,43
49	972656,24	6544730,66
50	972679,97	6544730,93
51	972684,59	6544696,29
52	972589,14	6544323,02
53	972558,32	6544329,89
54	972536,39	6544353,42
55	972568,56	6544383,37
56	972574,97	6544383,78
57	972592,37	6544365,09
58	972594,32	6544366,78
59	972595,32	6544367,65
60	972577,90	6544386,51
61	972578,76	6544392,87
62	972601,38	6544413,92
63	972623,50	6544434,48
64	972630,16	6544435,43
65	972653,19	6544419,68
66	972657,30	6544416,86
67	972658,44	6544418,52
68	972659,54	6544420,11
69	972656,47	6544422,29
70	972632,55	6544438,64
71	972634,11	6544444,45
72	972660,29	6544468,91
73	972682,00	6544459,62
74	972703,81	6544450,13
75	972689,77	6544427,28
76	972674,28	6544407,53
77	972653,83	6544381,16
78	972642,39	6544369,90
79	972612,76	6544343,63
80	972644,92	6544488,53
81	972611,05	6544503,01
82	972606,98	6544530,96
83	972602,02	6544564,78
84	972597,05	6544598,61
85	972591,80	6544634,42
86	972622,74	6544638,95
87	972653,67	6544643,49
88	972658,93	6544607,69
89	972663,88	6544573,85
90	972668,84	6544540,06
91	972671,51	6544524,90
92	972667,00	6544498,58
93	972643,62	6544501,27
94	972440,29	6544359,87
95	972444,47	6544372,57
96	972448,25	6544371,42
97	972450,27	6544378,13
98	972452,20	6544377,55
99	972456,31	6544391,09
100	972457,33	6544392,84
101	972458,31	6544394,06
102	972479,79	6544414,14

103	972501,15	6544434,13
104	972522,52	6544454,12
105	972543,89	6544474,12
106	972565,28	6544494,13
107	972579,70	6544507,03
108	972582,81	6544503,47
109	972597,40	6544496,63
110	972612,16	6544489,39
111	972643,11	6544475,10
112	972643,60	6544468,03
113	972614,72	6544441,26
114	972593,36	6544421,27
115	972572,49	6544401,19
116	972551,09	6544381,72
117	972529,24	6544361,28
118	972507,01	6544340,48
119	972486,07	6544347,22
120	972605,44	6544638,12
121	972584,49	6544638,95
122	972584,03	6544685,14
123	972616,35	6544686,58
124	972615,52	6544678,47
125	972609,58	6544502,76
126	972590,34	6544509,79
127	972576,28	6544570,28
128	972573,86	6544569,77
129	972572,07	6544576,01
130	972570,51	6544575,57
131	972558,60	6544619,44
132	972586,96	6544626,58
133	972592,69	6544587,10
134	972590,24	6544577,29
135	972595,58	6544578,42
136	972436,45	6544361,75
137	972416,68	6544367,20
138	972384,61	6544375,81
139	972390,36	6544410,97
140	972403,96	6544445,28
141	972413,71	6544454,64
142	972432,80	6544483,61
143	972454,20	6544503,83
144	972475,56	6544523,83
145	972498,39	6544545,19
146	972521,75	6544520,22
147	972531,96	6544529,76
148	972554,79	6544551,13
149	972580,89	6544523,24
150	972558,06	6544501,88
151	972536,69	6544481,89
152	972515,32	6544461,89
153	972493,95	6544441,90
154	972472,59	6544421,90
155	972453,45	6544403,91
156	972452,02	6544402,13
157	972440,87	6544383,20
158	972442,90	6544382,15

