ООО «Архитектурная мастерская «Городское планирование»

**URBAN PLANNING**

Договор № 22-ГП/16

От 31 мая 2016 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ жилого района «советский» Г. БЕРЕЗОВСКОго сВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 1. ПОЛОЖЕНИЯ О РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Д 22-ГП/2016 – ПП**

Екатеринбург 2016

**Оглавление**

[1 Цель разработки проекта планировки и проекта межевания 5](#_Toc375061156)

[2 Характеристики планируемого развития территории 6](#_Toc375061157)

[2.1 Виды зон размещения объектов капитального строительства 6](#_Toc375061158)

[3 Параметры планируемого развития территории 7](#_Toc375061159)

[3.1 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами 7](#_Toc375061160)

[3.2 Зона застройки многоэтажными жилыми домами 7](#_Toc375061161)

[3.3 Учебно-образовательная зона: 7](#_Toc375061162)

[3.4 Зона здравоохранения: 7](#_Toc375061163)

[3.5 Административно-деловая зона 7](#_Toc375061164)

[3.6 Зона культурно-досугового назначения 7](#_Toc375061165)

[3.7 Зона торгового назначения и общественного питания 8](#_Toc375061166)

[3.8 Зона спортивного назначения 8](#_Toc375061167)

[3.9 Зона транспортной инфраструктуры 8](#_Toc375061168)

[3.10 Зона инженерной инфраструктуры 8](#_Toc375061169)

[3.11 Озеленение и благоустройство 9](#_Toc375061170)

[4 Мероприятия по санитарной очистке территории 10](#_Toc375061171)

[5 Технико-экономические показатели проекта 11](#_Toc375061172)

# Цель разработки проекта планировки и проекта межевания

Проект планировки и межевания подготовлен в соответствии с муниципальным контрактом «Выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории жилого района "Советский" г.Березовского Свердловской области» №388А от 04.07.2013 г. между Администрацией Березовского городского округа и ООО "Агентство по развитию территорий "Геоника" г. Омск.

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Настоящим проектом планировки и межевания территории предусматриваются действия по градостроительной подготовке земельных участков в целях определения их границ. На основании решений, закреплённых в градостроительных планах земельных участков, готовятся проекты границ этих земельных участков для их последующего формирования, в соответствии с требованиями земельного законодательства.

***Проект изменений в проект планировки и проект межевания территории жилого района «Советский» г. Березовского Свердловской области выполнен на основании Постановления администрации Березовского городского округа от 12.08.2015 №448 «О подготовке проекта изменений в проект планировки и проект межевания территории жилого района «Советский» г. Березовского Свердловской области».***

# Характеристики планируемого развития территории

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 158,9 га.

Численность населения – 21,3 тыс. человек.

Плотность населения в границах проекта планировки должна составить 134 чел./га.

Плотность населения в границах жилых зон – 350 чел./га.

Коэффициент застройки – 0,120.

## Виды зон размещения объектов капитального строительства

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

* административно-деловая зона;
* зона застройки индивидуальными жилыми домами;
* зона застройки малоэтажными жилыми домами;
* зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
* зона застройки многоэтажными жилыми домами;
* зона здравоохранения;
* зона инженерной инфраструктуры;
* зона коммунально-бытового обслуживания;
* зона культурно-досугового назначения;
* зона озелененных территорий общего пользования;
* зона природного ландшафта;
* зона спортивного назначения;
* зона территорий, покрытых лесом и кустарником;
* зона торгового назначения и общественного питания;
* зона транспортной инфраструктуры;
* коммунальная зона;
* производственная зона;
* учебно-образовательная зона.

# Параметры планируемого развития территории

## Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

В зоне застройки среднеэтажными жилыми домами размещена спортивная площадка.

## Зона застройки многоэтажными жилыми домами

В зоне застройки многоэтажными жилыми домами размещены:

* магазин на 120 кв.м торговой площади;
* административные помещения;
* кафе на 100 мест.

## Учебно-образовательная зона:

В учебно-образовательной зоне размещены:

* детский сад на 270 мест;
* детский сад на 270 мест;
* общеобразовательная школа на 1000 учащихся;
* реконструкция СОШ № 2 дополнительно 500 мест (увеличение территории на 0,57 га, общая площадь 1,89 га).

## Зона здравоохранения:

В зоне здравоохранения размещена поликлиника на 150 посещений в смену.

## Административно-деловая зона

В зоне культурно-досугового назначения размещены;

* гостиница на 10 мест;
* административное здание.

## Зона культурно-досугового назначения

В зоне культурно-досугового назначения размещены:

- Дворец культуры на 1000 мест на пересечении улиц Театральная и Строителей (1,61 га);

* кафе на 50 мест.

## Зона торгового назначения и общественного питания

В зоне торгового назначения и общественного питания размещены:

* торговый центр;
* магазин на 80 кв.м торговой площади;
* торгово-развлекательный комплекс;
* кафе на 200 мест;
* кафе на 100 мест;
* объект торговли по ул. Анучина (0,63 га) – 3000- кв.м торговой площади;
* объект торговли по ул. Строителей (0,16 га) – 1000 кв.м торговой площади;
* объект смешанного использования по ул. Шиловская (торгового назначения и общественного питания, бытового и иного обслуживания, аптеки, поликлиника).

## Зона спортивного назначения

* спортивный зал на 540 кв.м площади пола;
* спортивно-досуговый центр с экстремальными видами спорта;
* бассейн на 375 кв.м зеркала воды;
* Дворец спорта (ледовый дворец) на 350 мест по ул. Циолковского (0,88 га).

## Зона транспортной инфраструктуры

* улицы местного значения, протяженностью 1,44 км;
* проезды, протяженностью 39,01 км;
* 13 площадок для временного хранения автотранспорта, общей вместимостью 324 машино-места;
* 4 площадки для временного хранения автомобилей, вместимостью 18, 150, 70, 210 машино-мест (448 машино-мест);
* подземная стоянка индивидуального транспорта, вместимостью 40 машино-мест.

## Зона инженерной инфраструктуры

* трансформаторные подстанции – 4 объекта;
* газорегуляторный пункт – 1 объект.

## Озеленение и благоустройство

Система зеленых насаждений проектируемой территории складывается из:

* озеленение санитарно-защитных зон;
* озеленение территории общего пользования (пешеходные аллеи, бульвары, скверы);
* озеленение дворовых пространств.

После завершения застройки и инженерной подготовки территории выполнить благоустройство и озеленение.

# Мероприятия по санитарной очистке территории

Для обеспечения санитарной очистки территории предусмотрено размещение мусорных контейнеров в северо-восточной части проекта планировки на территории проектируемой многоэтажной жилой застройки.

# Технико-экономические показатели проекта

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование показателя** | **Единица**  **измерения** | | **Современное**  **состояние**  **на 2012 год** | **Расчетный срок**  **(Актуализация)** |
| 1 | ТЕРРИТОРИЯ | | | | |
| 1.1 | Общая площадь территории в границах проекта планировки  В том числе: | га | 158,9 | | **158,9** |
| 1.2 | Зон жилого назначения  в том числе: | га | 62,1 | | **57,89** |
| % от общей площади земель в установленных границах проекта планировки | 39,08 | |  |
| 1.2.1 | застройки индивидуальными жилыми домами | га | 1,2 | | 1,3 |
| % | 0,75 | |  |
| 1.2.2 | застройки малоэтажными жилыми домами | га | 8,1 | | 4,5 |
| % | 5,09 | |  |
| 1.2.3 | застройки среднеэтажными жилыми домами | га | 35,9 | | 35,9 |
| % | 22,59 | |  |
| 1.2.4 | застройки многоэтажными жилыми домами | га | 16,9 | | 16,19 |
| % | 10,63 | |  |
| 1.3 | Общественно деловая зона,  в том числе | га | 34,0 | | **51,37** |
| % | 21,43 | |  |
| 1.3.1 | Административно-деловая | га | 2,4 | | 2,6 |
| % | 1,51 | |  |
| 1.3.2 | Здравоохранения | га | 9,1 | | 13,8 |
| % | 5,73 | |  |
| 1.3.3 | Культурно-досугового назначения | га | 0,2 | | 1,86 |
| % | 0,13 | |  |
| 1.3.4 | Спортивного назначения | га | 4,4 | | 5,41 |
| % | 2,77 | |  |
| 1.3.5 | Торгового назначения и общественного питания | га | 1,7 | | 4,67 |
| % | 1,07 | |  |
| 1.3.6 | Учебно-образовательная | га | 15,4 | | 22,41 |
| % | 9,69 | |  |
| 1.3.7 | Коммунально-бытового обслуживания | га | 0,8 | | 0,62 |
| % | 0,51 | |  |
| 1.4 | Зона транспортной инфраструктуры  в том числе: | га | 29,4 | | **31,65** |
| % | 18,50 | |  |
| 1.4.1 | улично-дорожная сеть | га | 24,8 | | 26,75 |
| % | 15,61 | |  |
| 1.5 | Зона инженерной инфраструктуры | га | 2,1 | | **2,1** |
| % | 1,32 | |  |
| 1.6 | Коммунальная зона | га | 0,6 | | **0,7** |
| % | 0,38 | |  |
| 1.7 | Производственная зона | га | 2,8 | | **2,8** |
| % | 1,76 | |  |
| 1.8 | Зона озелененных территорий общего пользования | га | 7,0 | | **6,61** |
| % | 4,41 | |  |
| 1.9 | Зона садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан | га | 0,1 | |  |
| % | 0,06 | |  |
| 1.10 | Зона природных территорий  в том числе: | га | 20,8 | | **5,78** |
| % | 13,08 | |  |
| 1.10.1 | природного ландшафта | га | 3,2 | | 2,17 |
| % | 2,01 | |  |
| 1.10.2 | территорий, покрытых лесом и кустарником | га | 17,6 | | 3,61 |
| % | 10,07 | |  |
| 2 | НАСЕЛЕНИЕ | | | | |
| 2.1 | Численность населения | тыс. чел | | 21,7 | 21,3 |
| 2.2 | Плотность населения в границах проекта планировки | чел./га жилой зоны | | 137 | 134 |
| 3 | ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД | | | | |
| 3.1 | Общая площадь жилых домов | тыс. кв.м общей площади | | 507,7 | 498,2 |
| 3.2 | Средняя этажность застройки | этаж | | 5 | 5 |
| 3.3 | Существующий сохраняемый жилищный фонд | тыс. кв.м общей площади | | - | 498,2 |
| 3.4 | Убыль жилищного фонда | тыс. кв.м общей площади | | - | 9,5 |
| 3.5 | Новое жилищное строительство, в том числе | тыс. кв.м общей площади | | - | - |
| 4 | СОЦИАЛЬНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА | | | | |
| 4.1 | Детские дошкольные учреждения | место | | 1 263 | 1 749 |
| мест на 1000 чел. | | 58 | 82 |
| 4.2 | Общеобразовательные школы | учащиеся | | 3 069 | 4569 |
| учащихся на 1000 чел. | | 141 | 214,5 |
| 4.3 | Внешкольные учреждения | место | | 500 | 500 |
| мест на 1000 чел. | | 23 | 23,5 |
| 4.4 | Образовательные учреждения начального и среднего профессионального образования | учащихся | | 500 | 500 |
| учащихся на 1000 чел. | | 23 | 23,5 |
| 4.5 | Амбулаторно-поликлинические учреждения | посещений в смену | | 1 540 | 1690 |
| посещений в смену на 1000 чел. | | 71 | 79 |
| 4.6 | Больничные учреждения | коек | | 423 | 423 |
| коек на 1000 чел. | | 19 | 19 |
| 4.7 | Станции скорой медицинской помощи | автомобиль | | 3 | 3 |
| автомобилей на 1000 чел. | | 0,1 | 0,1 |
| 4.8 | Аптеки | объект | | 9 | 9 |
| объектов на 1000 чел. | | 0,4 | 0,4 |
| 4.9 | Предприятия торговли | кв.м торговой площади | | 5 300 | 10400 |
| кв.м торговой площади на 1000 чел. | | 244 | 488 |
| 4.10 | Предприятия общественного питания (общедоступная сеть) | мест | | 150 | 600 |
| мест на 1000 чел. | | 7 | 28 |
| 4.11 | Кинотеатры | мест | | 65 | 315 |
| мест на 1000 чел. | | 3 | 13 |
| 4.12 | Учреждения культуры клубного типа | мест | | 566 | 1566 |
| мест на 1000 чел. | | 26 | 73,5 |
| 4.13 | Детские школы искусств эстетического образования | мест | | 360 | 360 |
| мест на 1000 чел. | | 17 | 17 |
| 4.14 | Библиотеки общедоступные | учреждение | | 1 | 1 |
| учреждений на 1000 чел. | | 0,05 | 0,04 |
| 4.15 | Предприятия бытовых услуг | рабочее место | | 150 | 150 |
| рабочих мест на 1000 чел. | | 7 | 7 |
| 4.16 | Химчистки самообслуживания, мини-химчистки | кг белья в смену | | 50 | 50 |
| кг белья в смену на 1000 чел. | | 2 | 2 |
| 4.17 | Гостиницы | мест | | 130 | 140 |
| мест на 1000 чел. | | 6 | 6 |
| 4.18 | Жилищно-эксплуатационные организации | объект | | 5 | 5 |
| объект на 1000 чел. | | 0,2 | 0,2 |
| 4.19 | Предприятия, салоны ритуальных услуг | объект | | 2 | 2 |
| объект на 1000 чел. | | 0,1 | 0,1 |
| 4.20 | Пожарные депо | автомобиль | | 6 | 6 |
| автомобилей на 1000 чел. | | 0,3 | 0,3 |
| 4.21 | Детские, юношеские спортивные школы | учащихся | | 968 | 968 |
| учащихся на 1000 чел. | | 45 | 45 |
| 4.22 | Физкультурно-оздоровительные клубы по месту жительства | человек, занимающихся спортом | | 270 | 270 |
| человек на 1000 чел. | | 13 | 13 |
| 4.23 | Стадионы | зрительных мест | | 60 | 60 |
| зрительных мест на 1000 чел. | | 3 | 3 |
| 4.24 | Плоскостные сооружения (площадки, корты, спортивные ядра) | кв.м | | 33 400 | 35000 |
| кв.м на 1000 чел. | | 1 540 | 1643 |
| 4.25 | Спортивные залы | кв.м площади пола | | - | 540 |
| кв.м площади пола на 1000 чел. | | - | 25 |
| 4.26 | Плавательные бассейны | кв.м зеркала воды | | - | 375 |
| кв.м зеркала воды на 1000 чел. | | - | 18 |
| 4.27 | Ледовые дворцы | мест | | - | 350 |
| мест на 1000 чел. | | - | 16 |
| 4.28 | Кредитно-финансовые учреждения, отделения банков | операционное место | | 4 | 4 |
| операционных мест на 1000 чел. | | 0,2 | 0,2 |
| 4.29 | Отделения, филиалы сберегательного банка России | операционное место | | 13 | 13 |
| операционных мест на 1000 чел. | | 1 | 1 |
| 4.30 | Отделения связи | объект | | 3 | 3 |
| объектов на 1000 чел. | | 0,1 | 0,1 |
| 4.31 | Юридические консультации | объект | | 3 | 3 |
| объектов на 1000 чел. | | 0,1 | 0,1 |
| 4.32 | Нотариальная контора | нотариус | | 1 | 1 |
| нотариусов на 1000 чел. | | 0,05 | 0,05 |
| 4.33 | Подростково-молодежный клуб по месту жительства | кв.м общей площади | | 500 | 500 |
| кв.м общей площади на 1000 чел. | | 23 | 23 |
| 5 | ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА | | | | |
| 5.1 | Протяженность улично-дорожной сети - всего | Км/кв.м | | 28,08/252729 | 61,95/523545 |
| в том числе: |  | |  |  |
| магистральные улицы общегородского значения | Км/кв.м. | | - | 17,92/250880 |
| магистральные улицы районного значения | Км/кв.м. | | - | 0,56/7840 |
| улицы в жилой застройке основные | Км/кв.м. | | - | 4,46/30693 |
|  | проезды | Км/кв.м. | | - | 39,01/234060 |
| 5.2 | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей  в том числе: | маш.-мест | | 1333 | 2087 |
| - постоянного хранения | маш.-мест | | 320 | 320 |
| - временного хранения | маш.-мест | | 1013 | 1767 |
| 5.3 | Станции технического обслуживания | постов | | 6 | 6 |
| 6 | ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ |  | |  |  |
| 6.1 | Водоснабжение |  | |  |  |
| 6.1.1 | Водопотребление |  | |  |  |
| всего | куб. м./в сутки | | - | 9935 |
|  | в том числе: |  | |  |  |
| на хозяйствен­но-питьевые нужды | куб. м./в сутки | | - | 9935 |
| на производственные нужды | куб. м./в сутки | | - |  |
| 6.1.2 | Протяженность сетей | км | | - | 0,91 |
| 6.1.3 | Вторичное использование воды | % | | - |  |
| 6.2 | Канализация |  | |  |  |
| 6.2.1 | Общее поступление сточных вод  - всего  в том числе:  - хозяйственно-бытовые сточные воды | куб. м./в сутки  куб. м./в сутки | | -  - | 9169  9169 |
| - производственные сточные воды | куб. м./в сутки | |  |  |
| 6.2.2 | Протяженность сетей | км | | - | 2,2 |
| 6.3 | Теплоснабжение |  | |  |  |
| 6.3.1 | Потребление тепла  в том числе на коммунально-бытовые нужды  в том числе | Гкал/час | | - | 44,728 |
| на коммунально-бытовые нужды | Гкал/год | | - | 44,728 |
| 6.3.2 | Производительность централизованных источников теплоснабжения  -всего | Гкал/ч | | - | - |
| в том числе:  - ТЭЦ (АТЭС, АСТ)  - районные котельные | Гкал/ч  Гкал/ч | | -  - | -  - |
| 6.3.3 | Производительность локальных источников теплоснабжения | Гкал/ч | | - | - |
| 6.3.4 | Протяженность сетей (двухтрубная) | км | | - | 1,43 |
| 6.4 | Газоснабжение |  | |  |  |
| 6.4.1 | Удельный вес газа в топливном балансе города | % | | - | 100 |
| 6.4.2 | Потребление газа  - всего | млн. куб. м./год | | - | 2,6 |
| в том числе: |  | |  |  |
| - на коммунально-бытовые нужды | млн. куб. м./год | | - | 2,6 |
| - на производственные нужды | млн. куб. м./год | | - |  |
| 6.4.3 | Источники подачи газа | млн. куб. м./год | |  |  |
| 6.4.4 | Протяженность сетей | км | | - |  |
| 6.5 | Связь |  | |  |  |
| 6.5.1 | Охват населения телевизионным вещанием | % от населения | | - | 100 |
| 6.5.2 | Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования | номеров на 1000 жителей | | - | 600 |
| 6.6 | Электроснабжение |  | |  |  |
| 6.6.1 | Потребность в электроэнергии  - всего  в том числе:  - на производственные нужды | МВт | | - | 12,3 |
|  | | - | - |
| - на коммунально-бытовые нужды | МВт | | - | 24,7  12,3 |
| 6.6.2 | Протяженность сетей | км | | - | - |