

**ООО «С-Проект»**

**Проект планировки территории**

**г.Качканар 14 микрорайон**

**Качканарского городского округа**

**Свердловской области**

**Том 1. Положения о размещении объектов  
капитального строительства**

**Екатеринбург**

**2014**

## **АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

Директор	И.В. Бурнатов
Главный инженер проекта	В.Г. Бурнатов
Главный архитектор проекта	В.В.Гущина
Архитектор	Н.И. Макаренкова
Инженер по водоснабжению и водоотведению	Л.И. Петрова
Инженер по электроснабжению	М.А. Первушин
Инженер по тепло- и газоснабжению	А.П. Осипов

## Оглавление

Состав проектных материалов .....	4
Введение .....	5
Проектом планировки установлено: .....	6
Проектом планировки предлагается: .....	8
Таблица 1. Проектный баланс территории .....	11
Таблица 2. Перечень объектов капитального строительства местного значения, планируемых к размещению на территории.....	12
Таблица 3. Основные технико-экономические показатели .....	14

## Состав проектных материалов

№	Наименование документа	
<b>Основная часть</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
1.	Проект планировки территории г.Качканар 14 микрорайон. Положения о размещении объектов капитального строительства. Том 1	
<b>Графические материалы</b>		
2.	Основной чертеж. М 1:2000.	Лист 1
<b>Материалы по обоснованию</b>		
<b>Текстовые материалы</b>		
1.	Проект планировки территории г.Качканар 14 микрорайон. Обосновывающие материалы. Том 2	
<b>Графические материалы</b>		
1.	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:20000.	Лист 2
2.	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. М 1:2000.	Лист 3
3.	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта. М 1:2000.	Лист 4
4.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:2000.	Лист 5
5.	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:2000.	Лист 6
6.	Схема размещения инженерных сетей и сооружений. М 1:2000.	Лист 7
7.	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000.	Лист 8
<b>3. Электронные материалы</b>		
1.	Тексты томов 1 и 2 в формате Word, графические материалы в формате Jpg и MapInfo	

## **Введение**

Проект планировки территории г.Качканар 14 микрорайон разработан ООО «С-Проект» в рамках выполнения муниципального контракта заключенного с администрацией Качканарского городского округа.

При подготовке проекта планировки использовался планово-картографический материал М 1:2000 предоставленный администрацией Качканарского городского округа.

В проекте учтены положения схемы территориального планирования Российской Федерации, схемы территориального планирования Свердловской области, Нормативов градостроительного проектирования Свердловской области (НГПСО 1-2009.66), Генерального плана Качканарского городского округа, Правил землепользования и застройки Качканарского городского округа.

## **Проектом планировки установлено:**

### ***Общие сведения:***

- Проектируемый участок (14 микрорайон) расположен в южной части г.Качканара Свердловской области. г.Качканар является административным центром Качканарского городского округа.
- Территория проектирования полностью располагается в границах г.Качканара на землях населенных пунктов. Участок проектирования ограничен: на юге – существующей автомобильной дорогой с асфальтовым покрытием, на востоке – планируемой автомобильной дорогой (ул.Тагильская) и 12 микрорайоном, на севере – планируемыми общественно-деловой зоной, зоной учебных комплексов и зоной жилой застройки, на западе – зоной городских лесов.
- Согласно Правилам землепользования и застройки Качканарского городского округа, проектируемый участок частично находится в зоне Ж-1А «Зона жилой застройки усадебного типа с правом содержания скота», частично – в зоне Р-1 «Зона городских лесов».
- На период разработки проекта планировки территория 14 микрорайона не освоена. Имеется автодорога с асфальтовым покрытием и сеть грунтовых дорог, связывающая территорию проектируемого участка с улично-дорожной сетью г.Качканар.
- На рассматриваемой территории отсутствует постоянно проживающее население.
- Для проживания населения климат территории характеризуется как удовлетворительный.
- Рельеф территории проектирования увалисто-холмистый со сглаженными вершинами.
- В границах проектируемой территории гидрографические объекты отсутствуют.
- По растительному районированию территория относится к средне - таежным лесам Среднеуральской низкогорной провинции.
- В соответствии с Генеральным планом Качканарского городского округа в границах проектируемой территории отсутствуют месторождения полезных ископаемых.
- В границах проектируемой территории особо охраняемые территории отсутствуют.

- Основными источниками загрязнения атмосферного воздуха являются автомобильный транспорт и промышленные предприятия.
- Источником хозяйственно-питьевого водоснабжения города Качканар являются поверхностные водные объекты. Загрязнение поверхностных вод определяют сбросы загрязняющих веществ, поступающих от промышленных предприятий.
- Основной источник загрязнения почв – развитая социальная инфраструктура г.Качканар и наличие ОАО Качканарский горно-обогатительный комбинат (КГОК) "Ванадий".
- Радиационная ситуация на территории города, признана удовлетворительной.

#### ***Инженерная инфраструктура:***

- На период разработки проекта планировки территория не освоена.
- Сети водоснабжения отсутствуют.
- Сети водоотведения отсутствуют.
- Сети теплоснабжения отсутствуют.
- Сети газоснабжения отсутствуют.
- По проектируемой территории проходит ВЛ-6кВ, что накладывает ограничения на земельные участки, попавшие в ее охранную зону.
- Линии связи отсутствуют.
- Инженерная подготовка не осуществлялась.

#### ***Существующие ограничения развития территории:***

На проектируемой территории выявлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- охранные зоны электрических сетей;
- территории с уклонами 50-80% (ограниченно благоприятные для строительства территории) и более 80% (неблагоприятные для строительства территории).

Водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы, береговые полосы, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны на территории не выявлены.

## **Проектом планировки предлагается:**

- Внести в правила землепользования и застройки Качканарского городского округа изменения для осуществления застройки планируемого микрорайона согласно проекту.
- Строительство микрорайона поэтапно в три очереди.
- В I очередь строительства входит участок, ограниченный улицами Новая 9 (на севере), Тагильская (на востоке), Новая 3 (на юге) и Новая 11 (на западе). В I очереди предполагается строительство жилья, торгово-развлекательного комплекса (по экспликации №2), районного парка.
- II очередь строительства ограничена улицами Новая 24 и Новая 8 (на севере), Тагильская (на востоке), Новая 9 (на юге) и Новая 11 (на западе). II очередь включает в себя детский сад (по экспликации №3), жилье и развитие парковой зоны.
- III очередь строительства ограничена улицами Новая 11 (на западе и севере), Тагильская (на востоке), Новая 8 и Новая 24 (на юге). В III очереди запланировано строительство административно-торгового здания (по экспликации №1), школы (по экспликации №4), жилья и развитие парковой зоны.
- Общественный центр местного значения расположен в геометрическом центре района, равнодоступен для всех жителей. Включает в себя территорию детского дошкольного учреждения, школу, здание административно-торгового назначения, торгово-развлекательный комплекс, районный парк, а также благоустроенную территорию общего пользования.
- Для организации досуга детей младшего возраста в проекте предлагается размещение детских игровых площадок на территориях общего пользования.
- Улично-дорожная сеть микрорайона решена в соответствии с генеральным планом города Качканара.
- Улицы трассируются в широтном и меридиональном направлениях. Также на формирование каркаса улиц оказывает влияние активный рельеф. В целом, планировочная структура стремится к регулярности прямоугольной квартальной сетки.
- Проектируемый микрорайон ограничен магистральными улицами общегородского значения регулируемого движения: ул. Тагильская с востока, ул. Новая с юга.



- Проектом устанавливаются красные линии. Ведомость координат поворотных точек представлена в таблице 4.2.1. тома 2.
- В зоне жилой застройки усадебного типа хранение индивидуальных транспортных средств осуществлять на приусадебных участках.
- Численность населения, размещаемого на проектируемой территории, составит 1053 человек.
- Организовать строительство жилых домов в количестве 351 штук общей площадью не менее 31 590 м<sup>2</sup>.
- Средняя площадь земельного участка составит 1233 м<sup>2</sup> (от 736 м<sup>2</sup> до 2000 м<sup>2</sup>) дома относятся к массовому типу комфорта согласно НГПСО 1-2009.66.
- Настоящим проектом предполагается разместить: детский сад на 60 мест, общеобразовательную школу на 200 мест (с учетом обслуживания территории соседнего микрорайона №12, т.к. указанный микрорайон имеет только начальную школу), два участка под размещение общественно-деловой застройки (предприятия торговли и общественного питания, аптека).
- Учреждения культуры, спортивные залы общего пользования и плоскостные спортивные сооружения планируется организовать на базе общеобразовательной школы.
- Система водоснабжения предусматривается хозяйственно-питьевая противопожарная с вводом в дом. Водоснабжение территории предусматривается от городской системы водоснабжения с подачей воды от Верхне-Выйского водохранилища. Подключение запроектировано от насосной станции II подъема, расположенной на перекрестке улиц Гагарина и Жилая. Система водоснабжения принята кольцевая.
- Наружное пожаротушение предусматривается от пожарных гидрантов.
- Проектируемая территория относится к общей схеме канализования города Качканар с отведением хозяйственно-бытовых стоков на очистные сооружения с механической очисткой и искусственной биологической очисткой стоков с дальнейшим выпуском в реку Выя, ниже Нижне-Выйского водохранилища. Предлагается обеспечить сетями канализации весь жилищный фонд и объекты социально-бытового назначения.
- Не планируется организация централизованного теплоснабжения проектируемой территории. Для отопления и горячего

водоснабжения усадебной застройки и объектов социально-бытового назначения предлагается использовать индивидуальные отопительные системы – газовые котлы. Для отопления зданий детского сада и школы предлагается использовать модульную котельную, которую необходимо разместить в отдельном здании..

- Настоящим проектом предполагается, что все индивидуальные жилые дома будут оборудованы газовыми плитами (для приготовления пищи), водонагревателями (для горячего водоснабжения), отопительными установками, работающими на газе (отопление). Отопление, вентиляция и горячее водоснабжение объектов социально-бытового назначения будет осуществляться локальными отопительными установками, работающими на газе.
- Для газоснабжения проектируемой территории проектом предусмотрено размещение в центре нагрузок газорегуляторного пункта. Проектом предусмотрена прокладка по ул. Тагильская нового газопровода от существующего газопровода Д-150 до проектного газорегуляторного пункта.
- Для электроснабжения рассматриваемой территории проектом предусмотрено размещение 11 трансформаторной подстанции 6/0,4 кВ (ТП) для понижения напряжения. Запитать их планируется кабельными линиями от существующей линии электропередач 6кВ. Расстояние от трансформаторной подстанции до контейнерной площадки должно составлять не менее 5м.
- Для сбора ТБО на рассматриваемой территории предлагается применить контейнерную систему, с использованием стандартных несменяемых контейнеров 0,75 м<sup>3</sup>. Запланировано размещение 16 контейнерных площадок для жилищного фонда, каждая с 1 контейнером объемом 0,75 м<sup>3</sup>.
- Вывоз отходов предполагается осуществлять на регулярной основе на полигон ТБО г.Качканар.
- Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории выполнена методом красных отметок на топографической основе масштаба 1:2000 с сечением рельефа 2,0 м. Вертикальная планировка территории решена в насыпи и выемке.
- Система ливневой канализации решена самотеком. Поверхностный водоотвод смешанного типа.

**Таблица 1. Проектный баланс территории**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование зоны</b>	<b>Площадь, га</b>	<b>%</b>
	Общая площадь земель в границах проектирования, в том числе:	<b>71,79</b>	<b>100</b>
1	Зона жилой застройки усадебного типа	<b>43,29</b>	<b>60,3</b>
2	Зона образовательных учреждений	<b>2,00</b>	<b>2,8</b>
2.1	- школа	1,63	
2.2	- детский сад	0,37	
3	Общественно-деловая зона	<b>0,85</b>	<b>1,2</b>
3	Рекреационная зона	<b>4,62</b>	<b>6,4</b>
3.1	- озеленение общего пользования	4,62	
4	Зона специального назначения	<b>3,90</b>	<b>5,4</b>
4.1	- санитарно-защитное озеленение	3,90	
5	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	<b>17,13</b>	<b>23,9</b>
5.1	- улично-дорожная сеть	10,86	
5.2	- тротуары	6,27	

**Таблица 2. Перечень объектов капитального строительства местного значения, планируемых к размещению на территории**

№ п/п	Наименование объекта	Местоположение/ функциональная зона	Параметры объектов
1	<b>Улично-дорожная инфраструктура</b>		
1.1	Проезжая часть улиц	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Протяженность – 8,8 км, площадь – 10,86 га, покрытие - асфальт
1.2	Тротуары	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Площадь – 6,27 га
2	<b>Объекты инженерной инфраструктуры</b>		
2.1	<b><i>Водоснабжение</i></b>		
2.1.1	Водопровод	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Кольцевые сети, параметры уточняются на следующей стадии проектирования
2.2	<b><i>Водоотведение</i></b>		
2.2.1	Самотечные сети канализации	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Самотечные канализационные коллекторы, параметры уточняются на следующей стадии проектирования
2.2.2	Напорные сети канализации	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Напорные канализационные коллекторы, параметры уточняются на следующей стадии проектирования
2.2.3	Канализационная насосная станция	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Параметры уточняются на следующей стадии проектирования
2.2.4	Камера гашения напора	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Параметры уточняются на следующей стадии проектирования
2.3	<b><i>Газоснабжение</i></b>		
2.3.1	Газопровод	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Сети высокого давления, параметры уточняются на следующей стадии проектирования

2.4	<b>Электроснабжение</b>		
2.4.1	Трансформаторная подстанция (ТП)	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	11 шт. ТП 6/0,4 кВ, параметры уточняются на следующей стадии проектирования
2.4.2	ВЛ-6 кВ	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	6 кВ, в кабельном исполнении
2.5	<b>Санитарная очистка</b>		
2.5.1	Контейнерная площадка	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	16 площадок, 1 контейнер объемом 0,75 м3 на каждой
3	<b>Озеленение</b>		
3.1	Озеленение общего пользования	Рекреационная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Площадь – 4,62 га
3.2	Санитарно-защитное озеленение	Рекреационная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктуры	Площадь – 3,90 га
4	<b>Объекты социально-бытового назначения</b>		
4.1	Детский сад	Зона образовательных учреждений	60 мест, площадь участка – 0,37 га
4.2	Общеобразовательная школа	Зона образовательных учреждений	200 мест, площадь участка – 1,63 га
4.3	Детская площадка	Рекреационная зона	Площадь 1 площадки – 200 м2
4.4	Административно-торговое здание*	Общественно-деловая зона	Площадь участка – 0,38 га
4.5	Торгово-развлекательный комплекс*	Общественно-деловая зона	Площадь участка – 0,47 га

\* - данные объекты приведены справочно, т.к. их строительство будет осуществляться не за счет бюджета округа, а за счет частных инвестиций

**Таблица 3. Основные технико-экономические показатели**

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
<b>1.</b>	<b>Территория</b>			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	га	71,79	71,79
	в том числе:			
	Зона жилой застройки усадебного типа	га	-	43,29
	Зона образовательных учреждений	га	-	2,00
	Общественно-деловая зона	га	-	0,85
	Рекреационная зона	га	-	4,62
	Зона специального назначения	га	-	3,90
	Зона инженерной и транспортной инфраструктуры	га	-	17,13
1.2	Из общей площади проектируемого участка территории общего пользования – всего	га	-	21,75
	из них:			
	– зелёные насаждения общего пользования	га	-	4,62
	– улицы, проезды	га	-	10,86
	– тротуары, площадки	га	-	6,27
<b>2.</b>	<b>Население</b>			
2.1	Численность населения	чел.	0	1053
2.2	Плотность населения	чел/га	-	14,7
<b>3.</b>	<b>Жилищный фонд</b>			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м общей площади квартир	0	31,59
3.2	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м общей площади квартир	-	-
3.3	Убыль жилищного фонда – всего	тыс. кв. м общей площади квартир	-	-
<b>4.</b>	<b>Объекты социального и</b>			

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
	<b>культурно - бытового обслуживания населения</b>			
4.1	Детские дошкольные учреждения, всего/ 1000 чел	мест	-	53/ 50
4.2	Общеобразовательные школы, всего/ 1000 чел	мест	-	195/ 110
4.3	Аптеки/ 10000 чел	объектов	-	1/ 1
4.4.	Предприятия торговли, всего/1000 чел	м <sup>2</sup> торговой площади	-	105/ 100
4.5.	Предприятия общественного питания	мест	-	33/ 31
4.6.	Учреждения культуры	мест	-	53/ 50
4.7.	Спортивные залы общего пользования	м <sup>2</sup> общей площади	-	105/ 100
4.8.	Плоскостные спортивные сооружения	га общей площади	-	0,05/ 0,05
<b>5.</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
5.1	Протяжённость улично-дорожной сети– всего	км	-	8,8
	в том числе:			
	– магистральные улицы	км	-	1,2
	из них:			
	районного значения	км	-	1,2
	– улицы и проезды местного значения	км	-	7,6
5.2	Протяжённость линий общественного пассажирского транспорта	км	-	1,2
	в том числе:			
	– автобус	км	-	1,2
5.3	Плотность улично-дорожной сети	Км/км <sup>2</sup>	-	12,2
5.4	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей			
	в том числе:			
	– постоянного хранения	маш. – мест	-	0
	– временного хранения	маш. – мест	-	57
<b>6.</b>	<b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>			
6.1	Водопотребление – всего	куб. м/сут	-	272,5
6.2	Водоотведение	куб. м/сут	-	219,8

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование показателей</b>	<b>Единица измерения</b>	<b>Современное состояние</b>	<b>Расчетный срок</b>
6.3	Электропотребление	тыс. кВт.ч/год	-	2 285,0
6.4	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/ч	-	5,3
6.5	Количество твёрдых бытовых отходов	тыс. куб.м/год	-	1324,5
<b>7.</b>	<b>Охрана окружающей среды</b>			
7.1	Озеленение санитарно – защитных зон	га	-	3,90