

МБУ « Управление капитального строительства и стратегического развития
ГО Верхняя Пышма »

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА «А»
ЖИЛОГО РАЙОНА «СЕВЕРНЫЙ»
ГОРОДА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА**

**(внесения изменений в проект планировки территории микрорайона «А»
жилого района «Северный» города Верхняя Пышма, утвержденный
постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от
29. 05. 2007 №1488)**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

01-14-ППТ

Верхняя Пышма 2014

Состав проекта

Лист	Наименование	Гриф	Инв. №	Кол-во листов
1	2	3	4	
Утверждаемая часть				
	ПЗ-1	Н/С		
1	Чертеж планировки территории, М 1:2000	Н/С		1
2,3	Приложение 1, Постановление №1195 от 16.07.2014			1
4	Приложение №2, техническое задание № 1488 от 29.05.2007			1
Материалы по обоснованию проекта планировки				
1	ПЗ-2			
	Графическая часть:			
1	Схема расположения элемента планировочной структуры, М1:5000	Н/С		1
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:2000	Н/С		1
3	Схема организации и развития улично-дорожной сети и схема движения транспорта на соответствующей территории, М1:2000	Н/С		1
4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1000	Н/С		1
5	Схема размещения объектов инженерно-технического обеспечения территории, М 1:2000	Н/С		1
6	Разбивочный чертеж красных линий М 1: 2000	Н/С		1
7	Приложение №3. Проект планировки микрорайона «А» жилого района «Северный» город Верхняя Пышма			1
Проект межевания территории				
	ПЗ-3	Н/С		
1	Проект межевания территории	Н/С		1
2	Ведомость координат	Н/С		1

Содержание

Материалы по обоснованию. ПЗ-2.

- 2.6. **Инженерная подготовка территории**
 - 2.6.1. **Комплексный анализ территории**
 - 2.6.2. **Вертикальная планировка территории**
 - 2.6.3. **Водоотвод**
- 2.7. **Охрана окружающей среды**
- 3. **Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности**
 - 3.1. **Источники чрезвычайных ситуаций**
 - 3.1.1 **Источники чрезвычайных ситуаций природного характера**
 - 3.1.2 **Источники чрезвычайных ситуаций техногенного характера**
 - 3.2. **Краткая оценка обстановки при возникновении чрезвычайных ситуаций**
 - 3.2.1 **Возникновение чрезвычайных ситуаций природного характера**
 - 3.2.2 **Возникновение чрезвычайных ситуаций техногенного характера**
 - 3.3. **Транспортное обеспечение ИТМ ГО**
 - 3.4. **Инженерно-техническое обеспечение**
 - 3.5. **Проектные решения по гражданской обороне**
- 4 **Технико-экономические показатели проекта планировки**
- 5. **Проект межевания территории. ПЗ-3.**
 - 5.1 **чертеж межевания территории**
 - 5.2 **ведомость координат**

Материалы по обоснованию проекта

2.6. Инженерная подготовка территории

2.6.1. Комплексный анализ территории

В целом рассматриваемая площадка пригодна для жилищно-гражданского строительства с проведением на некоторых участках территории мероприятий по инженерной подготовке.

В настоящем проекте предусмотрена следующая очередность инженерной подготовки территории:

- сплошная подсыпка территории на локальных участках;
- решение вертикальной планировки по всем магистралям проектируемого участка;
- решение поверхностного водоотвода по всем магистралям проектируемого участка.

2.6.2. Вертикальная планировка территории

Схема вертикальной планировки территории, решенная в масштабе 1:2000, предусматривает высотное решение улиц с определением проектных отметок по осям проезжих частей в целях нормальных условий функционирования городского транспорта и организации водоотвода с улиц и проездов.

Высотное решение проработано в отметках и уклонах по осям улиц и дорог. Проектом приняты уклоны по улично-дорожной сети от 5 до 35 (промилей) в соответствии со СП 42.13330.2011. Для создания нормативных уклонов по проездам в южной части проектируемой территории необходима подсыпка грунта в пределах 2 м.

Элементы улиц имеют следующие поперечные уклоны:

- проезжие части – 1-5 %
- тротуары – 1,5 %
- газоны – 0,1 %

Решение по вертикальной планировке территории с указанием «черных» и «красных» отметок, а также расстояний и уклонов между «переломными точками» по осям магистралей отображено на «Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории».

2.6.3. Водоотвод

В настоящий момент поверхностный сток с жилых зон решается самотеком по лоткам проезжих частей в существующую городскую ливневую канализацию и вдоль бортового камня.

Обеспечение стока поверхностных вод с проектируемого участка, прокладка дождевых коллекторов и лотков согласована с решениями вертикальной планировки.

Вся система дождевой канализации решена самотеком.

2.7. Охрана окружающей среды

Район города Верхняя Пышма, где находится рассматриваемая территория, на протяжении многих лет относится к территориям риска по комплексному химическому загрязнению окружающей среды.

Состояние атмосферного воздуха

Источниками загрязнения атмосферного воздуха района являются городские промышленные и складские предприятия, а также автотранспорт.

Проектируемый участок расположен вблизи лесной зоны, что благотворно влияет на экологическое состояние.

Согласно материалам «Государственного доклада о состоянии окружающей природной среды и влиянии факторов обитания на здоровье населения Свердловской области в 2010 году», суммарный показатель качества атмосферного воздуха ГО Верхняя Пышма на протяжении многих лет соответствует высокому уровню загрязнения атмосферного воздуха. Такое состояние окружающей среды является причиной дополнительного риска здоровью населения, требует активного управления охраной воздушного бассейна жилых территорий.

Наблюдения за качеством атмосферного воздуха на территории города осуществляются на 4-х стационарных постах:

- автоматическая станция контроля загрязнения атмосферного воздуха (СКАТ);
- стационарный пост ФФГУЗ «ЦГиЭ»;
- стационарный пост ОАО «Уралэлектромедь»;
- стационарный пост ОАО «УЗХР».

На станциях регулярно фиксируются превышения установленных нормативов качества атмосферного воздуха по диоксиду серы, оксиду углерода, оксидам азота.

Состояние водных объектов

На территории в границах проекта поверхностных водных объектов нет.

Для данной территории инженерно-геологические изыскания и комплексные оценочные гидрогеологические работы с оценкой запасов подземных вод проведены не были. Данным проектом какое-либо

использование и вовлечение в хозяйственную деятельность подземных вод не предусмотрено.

Хозяйственно-бытовые стоки от проектируемой жилой застройки планируется отводить на городские очистные сооружения города Верхняя Пышма с последующим сбросом в реку Пышма. Поверхностный сток собирается с территории через систему дождеприемников, лотков и труб также на городские очистные сооружения.

В настоящее время городские очистные сооружения работают ненормативно и допускают сброс недостаточно очищенных сточных вод. В рамках «Комплексной экологической программы городского округа Верхняя Пышма на 2012 – 2016г.г.» предусмотрен ряд мероприятий по реконструкции и расширению очистных сооружений на срок до 2015 года. Реконструкция позволит поднять производительность очистных сооружений и эффективность очистки до нормативных показателей.

Санитарное состояние территории

Санитарная очистка района занимает важное место среди комплекса задач по охране окружающей среды и направлена на содержание территории в безопасном для человека состоянии.

Обращение с бытовыми отходами на территории города Верхняя Пышма регламентируют документы:

- «Правила благоустройства, обеспечения санитарного содержания территорий, обращения с бытовыми отходами в муниципальном образовании «Верхняя Пышма», утвержденными Решением Думы муниципального образования «Верхняя Пышма» от 27 января 2004 года N 44/3 с изменениями от 26.04.2007 № 42/9, от 29.10.2009 № 12/7, от 26.02.2010г. № 16/7, от 05.08.2010 № 24/8;

- «Правила обращения с жидкими бытовыми отходами потребителями ГО Верхняя Пышма», утверждены решением Думы городского округа от 27.11.2007г. № 50/15.

Проектом предусматривается плановая система очистки территории с удалением и обезвреживанием бытового мусора и других твердых отходов.

Организация очистки намечается ликвидационным методом со сбором твердых бытовых отходов населения и общественных организаций в металлические или пластиковые контейнеры. Вывоз и размещение отходов планируется на северную свалку ТБО г. Екатеринбурга и полигон ТБО ООО «Эколенд» в пос. Красный.

Согласно СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», общее количество твердых бытовых отходов с учетом общественных зданий составит 1,5 м³/чел. год.

Таблица 9

Объем образования отходов в жилом секторе

Территория	Население, тыс. чел.	Норма накопления ТБО, м ³ /чел в год	Объем образования ТБО, тыс. м ³ /год	Объем образования ТБО, тыс. м ³ /сут	Потребность в контейнерах 17 м ³ , шт.	Норма накопления крупногабаритных отходов, м ³ /чел. в год.	Объем образования крупногабаритных ТБО, тыс. м ³ /год
Северная часть	0,4	1,5	0,6	0,002	1	0,075	0,03
Южная часть	0,5		0,75	0,002	1		0,04
Восточная часть	0,4		0,6	0,002	1		0,03
Всего	1,4		1,95	0,007	3		0,1

Суммарный расчетный объем образования ТБО микрорайона составит 2,2 м³/год, 0,006 м³/сутки.

Настоящим проектом предусмотрена установка металлических контейнеров объемами 1,1 и 17 м³ на 3-х проектных площадках.

Выявления случаев захоронения биологических отходов зараженных возбудителями особо опасных инфекционных заболеваний, в том числе содержащих споры сибирской язвы павших животных не зарегистрировано.

Физические факторы воздействия

Защита от шума. Шумовой режим города обычно складывается из шумов различных источников, главным образом из транспортного и промышленного шумов. По периметру проектируемый участок ограничен лесными насаждениями, с южной стороны граничит с жилым кварталом, что обеспечивает благоприятные и комфортные условия проживания. Низкий уровень шума.

Функциональное зонирование территории решено таким образом, что исключает наличие источников сверхнормативного шума вблизи дворовых детских площадок, детских садов и мест отдыха.

Радиационная обстановка.

На участке под застройку на открытой местности необходимо произвести измерения мощности эквивалентной дозы и плотности потока радона с поверхности земли для определения соответствия санитарным правилам и гигиеническим нормативам и необходимости проведения защитных мероприятий, направленных на снижение поступления радона в воздух помещений.

Источники радиационного загрязнения техногенного характера и места захоронения радиоактивных отходов на территории отсутствуют.

3. Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности

Раздел выполнен с учетом требований Главного управления гражданской защиты и пожарной безопасности Свердловской области.

При разработке раздела использованы следующие нормативные документы:

- СП 11-112-2001 "Порядок разработки и состав раздела "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций" градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований";

- СНиП 2.01.51-90 "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны";

- СНиП 2.01.15-90 "Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования".

3.1 Источники чрезвычайных ситуаций

3.1.1 Источники чрезвычайных ситуаций природного характера

Наиболее опасными явлениями природы города Верхняя Пышма являются:

- грозы;
- сильные ветры со скоростью 20 м/с;
- ливни с интенсивностью 30 мм/час и более;
- град с диаметром частиц более 20 мм;
- сильные морозы, снегопады, превышающие 20 мм за 24 часа;
- гололед.

3.1.2 Источники чрезвычайных ситуаций техногенного характера

К источникам возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера следует отнести:

- аварии на коммунально-энергетических сетях;
- аварии на транспортных системах.

Пожаро-взрывоопасные объекты на территории не зарегистрированы.

Химически опасные объекты на территории не зарегистрированы.
Радиационно- и биологически-опасных объектов на территории нет.
Гидротехнических сооружений на территории нет.

3.2 Краткая оценка обстановки при возникновении чрезвычайных ситуаций

3.2.1 Возникновение чрезвычайных ситуаций природного характера

По видам природно-климатических воздействий рассматриваемая территория относится:

- к III району по снеговому покрову. Нормативное значение снеговой нагрузки 1,8 кПа (180 кгс/см²) - табл. 10.1 СП 20.13330.2011, Карта 1;

- к I району по давлению ветра. Нормативное значение ветрового давления – 0,38 кПа - табл. 11.1 СП 20.13330.2011, Карта 3;

- к III району по толщине стенки гололеда. Толщина стенки гололеда 10 мм - табл. 12.1 СП 20.13330.2011, Карта 4;

В соответствии с Картой общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97, интенсивность сейсмических воздействий для территории следует принимать для объектов массового строительства – 6 баллов (ОСР-97-А 10%), для объектов повышенной ответственности – 6 баллов (ОСР-97-В 5%), для особо ответственных объектов – 7 баллов (ОСР-97-С 1%).

В соответствии со СНиП 2.01.51-90 зона возможного распространения завалов от 18-ти этажного дома может составить по периметру здания до 54 метров.

Характеристика поражающих факторов ЧС природного характера отражена в таблице 11.

Таблица 11

Источник ЧС	Характер воздействия поражающего фактора
Сильный ветер	Ветровая нагрузка, аэродинамическое давление на ограждающие конструкции
Экстремальные атмосферные осадки, метель	Затопление территории, подтопление фундаментов, снеговая и ветровая нагрузка, снежные заносы
Град	Ударная динамическая нагрузка
Мороз	Температурные деформации ограждающих конструкций, замораживание и разрыв коммуникаций
Гроза	Электрические разряды

3.2.2 Возникновение чрезвычайных ситуаций техногенного характера

На территории в границах проекта расположены трансформаторные пункты, проходят воздушные высоковольтные линии электропередач 6 и 0,4 кВт.

Аварии на электроэнергетических системах могут привести к долговременным перерывам электроснабжения потребителей.

Последствия от аварии могут оказывать поражающее действие на людей: поражение электрическим током при прикосновении к оборванным проводам, возникновением пожаров вследствие коротких замыканий.

По границе территории проектирования проходит магистральный газопровод высокого давления 0,6 МПа. При авариях на газопроводе в местах повреждения происходит истечение газа под высоким давлением в окружающую среду. На месте разрушения в грунте образуется воронка. Метан поднимается в атмосферу (легче воздуха), а другие газы или их смеси оседают в приземном слое. Смешиваясь с воздухом газы образуют облако взрывоопасной смеси. Статистика показывает, что примерно 80% аварий сопровождается пожаром. Искры возникают в результате взаимодействия частиц газа с металлом и твердыми частицами грунта. Обычное горение может трансформироваться во взрыв за счет самоускорения пламени при его распространении по рельефу.

Аварии на магистральном водопроводе могут привести к прекращению водоснабжения населения микрорайона.

3.3 Транспортное обеспечение ИТМ ГО

Проектом принята существующая дорожная сеть, которая обеспечивает систему устойчивого функционирования транспортных и пешеходных связей, при формировании которой было учтено следующее:

- максимально необходимые параметры для создания транспортной структуры устойчивого функционирования с целью обеспечения удобных, безопасных и взаимозаменяемых автомобильных связей;
- обеспечение минимизации завалов вдоль магистральных улиц и дорог;
- обеспечение свободного доступа пожарных машин ко всем зданиям.

Поперечные профили улиц разработаны в соответствии с СП 42.13330.2011. Ширина проезжих частей улиц в границах проекта в красных линиях составляет 20-60 метров.

Пешеходное движение обеспечивается системой тротуаров по направлению движения основных потоков.

3.4 Инженерно-техническое обеспечение

Водоснабжение

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарных гидрантов, установленных на уличных сетях водопровода с обозначением световыми указателями на фасадах зданий. Пожарные гидранты расставлены на сети с учетом пожаротушения здания одновременно из 1-го гидранта, радиус действия пожарных гидрантов принят не более 150 м по твердому покрытию.

Расчетное количество одновременных пожаров принято 2 (в соответствии со СНиП 2.04.02-89* п.2.12 табл.5). Расчетный расход воды на наружное пожаротушение на один пожар составит 35 л/с.

Газоснабжение

Проектом предусмотрено газоснабжение жилых домов на следующих этапах проектирования.

Электроснабжение

Источником электроснабжения потребителей будет служить существующий РП «Машиностроителей».

При объявлении воздушной тревоги в городе может быть активировано полное отключение наружного и внутреннего освещения жилых и общественных зданий.

Устройства связи, радификации и оповещения

Вопросы ИТМ ГО и ЧС по обеспечению устойчивой междугородной связи по кабельным и радиорелейным линиям, а также телефонной связи должны разрабатываться специализированными проектными организациями и ведомствами Министерства связи Российской Федерации. При этом должны обеспечиваться гибкость в организации, надежность связи начальника ГО города со штабами ГО объектов, а также возможность размещения аппаратуры циркулярного вызова (СУВ) в здании районного узла связи.

Для оповещения населения о мероприятиях ГО и ЧС предусматривается оборудование абонентскими громкоговорителями ГРУ жилых и общественных зданий.

3.5 Проектные решения по гражданской обороне

Возможные ЧС природного характера и мероприятия по инженерной защите приведены в таблице 12.

Таблица 12

Источник природного ЧС	Наименование поражающего фактора природного ЧС	Характер действия, проявления поражающего фактора источника природного ЧС	Мероприятия, предусмотренные в проекте
Землетрясение	Сейсмический	Сейсмический удар, взрывная волна затопление поверхностными водами, электромагнитное поле	До 6 баллов разрушений не будет
Сильный ветер	Аэродинамический	Ветровой поток, ветровая нагрузка, аэродинамическое давление	-
Сильные осадки. Продолжительный дождь	Гидродинамический	Поток воды, затопление территории, поднятие грунтовых вод	Предусмотрена система ливневой канализации
Сильные морозы (ниже - 40°C)	Теплофизический	Снижение прочности материалов, ограничение работ	Система отопления обеспечивает поддержание установленного температурного режима
Пожар	Теплофизический Химический	Пламя, нагрев тепловым потоком, тепловой удар, опасные дымы, загрязнение атмосферы, почвы	Предусматривается установка автоматических систем пожаротушения и сигнализации

Обоснование категории объекта по гражданской обороне. В соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 19 сентября 1998 г. №1115 «Порядок отнесения организаций к категориям по гражданской обороне, проектируемый микрорайон к категории по гражданской обороне не относится.

Участок строительства находится в границах муниципального образования ГО Верхняя Пышма, территория которого относится к 3 группе по гражданской обороне.

Решение по системам оповещения и управления по гражданской обороне. Доведение сигналов гражданской обороны до работающего персонала офисов и жильцов микрорайона предусматривается по всем каналам телевидения, радиовещания, по сетям радиотрансляции и

телефонной связи, а также сиренами, установленными на территории города. Создание локальных систем оповещения не требуется.

Размещение подразделений пожарной охраны. Нужды на пожаротушение проектируемого микрорайона осуществляются проектируемым пожарным депо, расположенном на разрабатываемом участке.

Решения по обеспечению взрывопожаробезопасности, противопожарные мероприятия. Расстояния между зданиями приняты в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Предусмотрены проезды пожарных машин с 2-х сторон зданий, обеспечена возможность доступа пожарных автолестниц в любую квартиру жилой секции.

Наружное пожаротушение предусмотрено от пожарных гидрантов, установленных на уличных сетях водопровода, с обозначением световыми указателями на фасадах зданий.

Решения системы оповещения населения в соответствии с ФЗ-68 «О защите территории» ст. 11 главы 2.

4. Техничко-экономические показатели проекта планировки

Таблица 13

Основные технико-экономические показатели проекта

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Всего на расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории – всего	га	58,3	58,3
	в том числе территории:			
	– жилая территория	га/ кв. м/чел	90,4	55,2
	–участки детских дошкольных учреждений и школ	–»–	750	12,8
	– территория внешкольных учреждений (ДЮСШ)	–»–	-	
	–плоскостные спортивные сооружения (стадион)	–»–	0,5	1
	–участки учреждений и предприятий обслуживания		4,8	3.4
	– зона сельскохозяйственного использования	–»–	-	-
	– рекреационная зона (зелёные насаждения общего пользования)	–»–	10,8	6,5
	– объекты транспортной инфраструктуры	–»–	1	
	– проезды, тротуары	–»–	2	
	–прочие	–»–	-	-
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования – всего	–»–		
	из них:		7,3	
	– зелёные насаждения общего пользования	–»–	4	
	– улицы, дороги, проезды, площади	–»–	3,3	
	– прочие территории общего пользования	–»–	-	-

2.	Население			
2.1	Численность населения	тыс.чел.	14 080	15 476
2.2	Плотность населения микрорайона	чел/га	241	265
3.	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м общей площади квартир	408,32	448,8
3.2	Средняя обеспеченность жилищным фондом	кв.м./чел.	29	29
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м общей площади квартир	408,32	408,32
3.4	Убыль жилищного фонда	–»–	-	-
4	Объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения	<u>Всего/</u> на 1000 чел.		
4.1	Детские дошкольные учреждения, всего	мест	750	1170
4.2	Общеобразовательные школы, всего	учащихся	900	1500
4.3	Поликлиники– всего	посещений в смену	144	144
4.4	Аптеки	объектов	4	4
4.5	Пункт раздачи детского питания	кв.м. общ.пл. на ребенка до года	144	144
4.6	Предприятия розничной торговли, питания и бытового обслуживания населения – всего			
	– магазины продовольственных товаров	м ² торговой площади	1078	1078
	– магазины непродовольственных товаров	м ² торговой площади	462	800
	– предприятия общественного питания	мест	-	50
	– предприятия бытового обслуживания	раб. мест	100	107
4.7	Учреждения культуры и искусства – всего			-
	– учреждения культуры клубного типа	мест	-	-
	-библиотека	объект		
	-подростковцый молодежный клуб по месту жительства	м ²	-	385
4.8	Физкультурно-			

	спортивные сооружения – всего			
	– спортивные залы общего пользования	м ² площади пола	1000	1540
	– плоскостные спортивные сооружения (корты, площадки, спортивные ядра)	м ² зеркала воды	-	3050
	- физкультурно- оздоровительные клубы по месту жительства	чел. занимающихся спортом	-	89
4.9	Организации и учреждения управления, кредитно – финансовые учреждения и предприятия связи			
	– отделения связи	объект	1	2
	– отделения и филиалы сбербанка	операц. место	3	7
4.10	Прочие объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения			
	- химчистки самообслуживания	кг. вещей	-	-
	- прачечные самообслуживания	кг. белья в смену	154	154
	– общественные туалеты	прибор	-	1
Транспортная инфраструктура				
5.1	Протяжённость улично- дорожной сети– всего	км	0,03	1,1
	в том числе:			
	– магистральные улицы	–»–	2,7	3,3
	– улицы в жилой застройке	–»–		
	- проезды, автостоянки		3,7	4
5.2	Протяжённость линий общественного пассажи́рского транспорта			-
	– автобус	–»–	1286	1286
5.4	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш. – мест	850	1723
	в том числе:			
	– постоянного хранения	маш. – мест	350	1048
	– временного хранения	–»–	500	675

6.	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление – всего	куб. м/сут		488
6.2	Водоотведение	–»–		488
6.3	Электропотребление	кВт		998
6.4	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/ч		2,5
6.5	Количество твёрдых бытовых отходов	тыс. куб.м/год	-	2,2

Проект межевания территории

Проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки территории. Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков.

При разработке проекта межевания предусматривается решение двух задач:

- организация рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания;
- организация рациональной планировки каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории.

Под рациональной планировкой территории понимается:

- создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории в соответствии с градостроительной документацией,
- минимизация системы публичных сервитутов, а также справедливое распределение территории, обременяющее одни земельные участки в интересах других, или для использования в общественных целях,
- обеспечение планировочными элементами территории для полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него, а именно наикратчайшие пути выезда с него на общие проезды,
- защита территорий, зарезервированных для общественных и государственных нужд, посредством определения границ соответствующих земельных участков,
- выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

Под рациональной планировкой земельного участка понимается:

- обеспечение планировкой земельного участка эксплуатационной самодостаточности объекта недвижимого имущества, включая сохранения им тех эксплуатационных свойств, которыми он характеризуется в соответствии с действующей документацией,
- обеспечение возможности проведения ремонта зданий и сооружений, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий ремонта,
- обеспечение возможностей многовариантного пространственного и функционального развития недвижимого имущества.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами (постановление Правительства РФ от 21.08.00 № 615, Градостроительный

кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, СНиП 11-04-2003 и другие) процесс межевания территории включает в себя следующие этапы:

- выделение территорий подлежащих межеванию;
- подразделение территории на кварталы и субкварталы;
- предложение по разработке проекта межевания для субкварталов, в котором находятся объекты межевания.

Выделение территорий, подлежащих межеванию.

Границы территорий выделены в соответствии с планом красных линий и границами ранее выделенных земельных участков фактически сложившихся объектов в пределах границ проектирования.

Земельные участки фактически сложившихся объектов представляют собой:

- сформированные земельные участки, т.е. земельные участки, учтенные в Государственном земельном кадастре (земельные участки под существующими объектами недвижимости – Администрация городского округа Верхняя Пышма);
- участки фактического землепользования – земельные участки, границы которых не установлены (участки на которых расположены существующие жилые дома).

В соответствии с правилами выделения объекта недвижимого имущества, для которого межуется земельный участок, в качестве единиц застройки использованы комплексы недвижимого имущества, характеризующиеся функциональной и/или инфраструктурной целостностью, и фактически сложившиеся объекты недвижимого имущества, которые не могут быть разделены на несколько объектов.

В границы земельных участков включены по возможности все подъезды и проходы к ним, а также открытые пространства, необходимые для осуществления деятельности, связанной с использованием этого объекта.

Планировочные решения земельных участков объектов сложившейся застройки приняты на основе следующих принципов:

- планировочное решение по межеванию территории объектов в целом должно подчиняться ранее реализованным планировочным решениям по застройке и использованию этой территории насколько это позволяет жесткость элементов планировки, но при этом избегаются решения, характеризующиеся планировочными дефектами земельных участков,
- эталонной формой, которая служит ориентиром в выборе формы плана земельного участка, должен являться прямоугольник,
- красная линия должна являться базой для установления границы земельного участка.

В соответствии с перечисленными требованиями территория в границах проекта разделена на 5 кварталов, границами которых являются красные линии.

Подразделение территории кварталов на субкварталы.

Проект укрупненного межевания территории – стадия разработки проекта межевания территории, устанавливающая проектные границы внутриквартальных проездов, проходов общего пользования, а также земельных участков общего пользования и деления территории квартала на части (субкварталы), для которых в последующем, независимо друг от друга, могут быть разработаны проекты межевания территории.

Территориальными объектами, образованными сетью замкнутых между собой участков общего пользования, являются **субкварталы**.

Предложения по разработке проектов межевания для кварталов и субкварталов, в которых находятся объекты межевания.

В результате процесса межевания размежеванная территория состоит из следующих видов земельных участков:

- **существующие земельные участки:**
 - участок Администрации ГО Верхняя Пышма,
 - **формируемые земельные участки** (проектируемые границы земельных участков):
 - проектируемые земельные участки фактически сложившихся объектов недвижимости (Участок построенных жилых домов по улице Сапожникова 5 и Сапожникова 7, участок гаражных комплексов),
 - земельные участки, определенные для создания новых объектов недвижимого имущества, в том числе земельные участки ДДУ, физкультурно-оздоровительного комплекса, пожарного депо, торгового центра и жилых домов);
 - **территории общего пользования:**
 - земельные участки улиц и проходов общего пользования, зеленых насаждений и благоустройства общего пользования;
 - **территории объектов инженерной инфраструктуры.**
- Все участки своими планировочными характеристиками соответствуют выше указанным принципам проектирования.