

Свидетельство П.037.54.6073.05.2014 о допуске к определенному виду работ,

которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального

строительства, выданное некоммерческим партнерством саморегулируемой

организацией «Объединение инженеров проектировщиков» от 23 мая 2014г.

**Заказчик: Администрация Карасукского района Новосибирской области**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ(60ГА) ПОД ЖИЛУЮ ЗАСТРОЙКУ НА ЮГО-ЗАПАДЕ ГОРОДА КАРАСУКА КАРАСУКСКОГО РАЙОНА НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ.**

ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ

ТОМ I

**Генеральный директор**   **А.Н. Симонов**

**Архитектор**   **А.С. Чигура**

**НОВОСИБИРСК 2015 ГОД**

**Состав проекта**

1. Положения о территориальном планировании – том I.
2. Материалы по обоснованию (пояснительная записка) – том II.
3. Чертежи проекта планировки – том III.
4. Проект межевания – том IV
5. Электронная версия проекта.

**Состав чертежей,** **том** III

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Наименование чертежей** | **Марка**  **чертежа** | **№ листа** | **Инв. №** |
|
| **Анализ современного состояния территории**  **(материалы по обоснованию)** | | | | |
| 1 | Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:25000  Положение территории проектирования на карте градостроительного зонирования города Карасука Карасукского района Новосибирской области,  М 1:10000.  Положение территории проектирования на Генеральном плане города Карасука Карасукского района Новосибирской области, М 1:10000 | ПП-1 | 1 |  |
| **Предложения по территориальному планированию**  **(утверждаемая часть)** | | | | |
| 2 | Основной чертеж, М 1:2000 | ПП-2 | 2 |  |
| 3 | Схема функционального зонирования территории, М 1:2000 | ПП-3 | 3 |  |
| 4 | План красных линий, М 1:2000 | ПП-4 | 4 |  |
| 5 | Схема улично-дорожной сети, М 1:2000 | ПП-5 | 5 |  |
| 6 | Схема вертикальной планировки территории,  М 1:2000 | ПП-6 | 6 |  |
| 7 | Сводная схема инженерных сетей со схемой границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:2000 | ПП-7 | 7 |  |
| 8 | Схема межевания территории, М 1:2000 | ПМ-8 | 8 |  |

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**СОДЕРЖАНИЕ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ВВЕДЕНИЕ 4

1 ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ 5

1.1 Цели территориального планирования 6

1.2 Задачи территориального планирования 6

2. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ 7

2.1 Мероприятия по развитию основных функциональных зон для обеспечения размещения объектов капитального строительства 7

2.2 Мероприятия по развитию и размещению объектов капитального строительства 8

2.3 Развитие и размещение объектов транспортной инфраструктуры 9

2.4 Развитие и размещение объектов инженерной инфраструктуры 9

2.5 Мероприятия по охране окружающей среды, благоустройству и озеленению территории 9

2.6 Мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера 9

2.7 Мероприятия по нормативному правовому обеспечению реализации проекта планировки 9

**ВВЕДЕНИЕ**

Настоящие положения о территориальном планировании подготовлены в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации в качестве текстовой части проекта планировки территории(60га) под жилую застройку на юго-западе города Карасука Карасукского района Новосибирской области, содержащей цели и задачи территориального планирования, перечень мероприятий по территориальному планированию с указанием последовательности их выполнения.

Основные задачи проекта планировки территории(60га) под жилую застройку на юго-западе города Карасука Карасукского района Новосибирской области:

1. Выявление проблем градостроительного развития проектируемой территории и обеспечение их решения;
2. Определение основных направлений и параметров пространственного развития проектируемой территории, обеспечивающих создание инструмента управления развитием проектируемой территории на основе баланса интересов областных и местных органов публичной власти.

Проект планировки территории(60га) под жилую застройку на юго-западе города Карасука Карасукского района Новосибирской области устанавливает:

1. Функциональное зонирование проектируемой территории;
2. Характер развития проектируемой территории с определением подсистем социально-культурных и общественно-деловых центров;
3. Характер развития сети транспортной, инженерной, социальной и иных инфраструктур;
4. Красные линии и линии регулирования застройки.

Проект планировки территории(60га) под жилую застройку на юго-западе города Карасука Карасукского района Новосибирской области разработан на расчетный срок до 2024 года. Этапы реализации проекта планировки, их сроки определяются заказчиком – администрацией Карасукского района Новосибирской области, исходя из складывающейся социально-экономической ситуации в городе Карасуке Карасукского района Новосибирской области, районе и области, сроков и этапов реализации соответствующих федеральных и областных целевых программ в части, затрагивающей проектируемую территорию.

Реализация проекта планировки осуществляется в границах населенного пункта - города Карасука на основании плана реализации генерального плана, разработанного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

План реализации проекта планировки территории(60га) под жилую застройку на юго-западе города Карасука Карасукского района Новосибирской области является основанием для разработки и принятия целевых градостроительных и иных программ развития данной территории.

Территория проектирования расположена на юго-западе города Карасука Карасукского района Новосибирской области, ограничена с севера и востока водоотводным каналом, с запада автомобильной дорогой регионального значения К-17р, с юга лесополосой. Территория проектирования свободна от застройки, рельеф ровный с небольшим уклоном в восточном направлении. Площадь территории проектирования составляет 59,9552 га.

Территория проектирования образована из части земельного участка с кадастровым номером 54:08:028615:807.

1. **ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**
   1. **ЦЕЛИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

Проект планировки территории(60га) под жилую застройку на юго-западе города Карасука Карасукского района Новосибирской области как документ территориального планирования выполняется в целях:

1. обеспечения устойчивого развития территории;
2. выделения элементов планировочной структуры;
3. установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
   1. **ЗАДАЧИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ**

Пространственное развитие

Первой и основной задачей пространственного развития является создание благоприятной среды жизнедеятельности человека и условий для устойчивого развития города Карасука Карасукского района Новосибирской области на перспективу путем достижения баланса экономических и экологических интересов.

Эта задача включает в себя ряд направлений:

1. создание доступной и высокоэффективной социальной сферы обслуживания населения, в том числе, возможность получения квалифицированных услуг в сфере образования и здравоохранения;
2. усовершенствование внешних и внутренних транспортных связей как основы укрепления экономической сферы, а также развития улично-дорожной сети;

- создание условий для разнообразных видов отдыха, занятий спортом.

Исходя из комплексного градостроительного анализа потенциала населенного пункта, проектом планировки определены основные пути решения задач пространственного развития территории:

1. совершенствование пространственной структуры территории населенного пункта;
2. развитие жилых территорий;
3. развитие зон общественного центра и объектов социальной инфраструктуры.
4. **ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНОМУ ПЛАНИРОВАНИЮ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ**
   1. **МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ ОСНОВНЫХ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В границах проекта планировки установлены следующие функциональные зоны:

* Зона индивидуальной жилой застройки;
* Общественно-деловая зона;
* Рекреационная зона;
* Зона коммунальных объектов;
* Зона спортивно – парковая;
* Зона транспортной и инженерной инфраструктур.

***Жилые зоны***

Проектом планировки предусмотрены мероприятия по развитию зон жилой застройки с целью создания комфортной среды обитания:

* освоение свободной территории под индивидуальную жилую застройку.

***Общественно-деловая зона***

Проектом планировки предусмотрены мероприятия по формированию общественно-деловых зон с целью повышения уровня социального, бытового и культурно-досугового обслуживания населения:

- запроектированы 2 магазина смешанных товаров;

- детский сад;

-общественно - досуговый центр, включающий в себя административные помещения для размещения отделений банка, почты, аптеки, спортивного зала, помещений для проведения мероприятий, факультативов.

Недостающие услуги, в частности медицинские, население проектируемой территории получает в учреждениях, на территориях, предусмотренных генеральным планом города Карасука Карасукского района Новосибирской области.

***Рекреационные и природно-ландшафтные зоны***

Рекреационные и природно-ландшафтные зоны формируются на территориях проездов, в центральной части в виде спортивно – парковой зоны и прочих благоприятных территориях в жилой застройке.

Население может пользоваться рекреационными зонами отдыха других территорий, предусмотренных генеральным планом города Карасука Карасукского района Новосибирской области.

***Зона транспортной инфраструктуры***

Зону транспортной инфраструктуры формируют проектируемые улицы в жилой застройке.

***Зона инженерной инфраструктуры***

Проектом планировки предусмотрены мероприятия, направленные на создание высокого уровня инженерного обеспечения проектируемой территории. Мероприятия выполнены с учетом проектируемых по генеральному плану города Карасука Карасукского района Новосибирской области объектов инженерной инфраструктуры.

На проектируемой территории предлагается:

- строительство 4х трансформаторных подстанций;

- строительство сетей водопровода, электрических, теплотрассы.

* 1. **МЕРОПРИЯТИЯ ПО РАЗВИТИЮ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

***Развитие и размещение объектов жилищной сферы***

Основной целью жилищной политики является обеспечение жителей качественным жильем. Для этого необходимо создание предпосылок для жилищного строительства, для формирования необходимой инженерной инфраструктуры.

Проектом планировки предусмотрены следующие мероприятия:

* освоение существующей территории - 59,9552 га.

***Развитие и размещение объектов социальной, культурно-бытовой сферы***

На проектируемой территории, согласно расчетам, предусмотрены следующие объекты местного значения социального и культурно-бытового обслуживания:

- 2 магазина смешанных товаров;

- детский сад;

-общественно - досуговый центр, включающий в себя административные помещения для размещения отделений банка, почты, аптеки, спортивного зала, помещений для проведения мероприятий, факультативов.

Недостающие услуги население проектируемой территории получает в учреждениях, на территориях, предусмотренных генеральным планом города Карасука Карасукского района Новосибирской области.

* 1. **РАЗВИТИЕ И РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

***Улично-дорожная сеть***

Проектом предусмотрено строительство новых улиц и дорог.

Протяженность улично-дорожной сети – 9,068  км.

***Объекты транспортной инфраструктуры***

Проектом предусмотрено установление автобусного маршрута, связывающего территорию проектирования с остальными частями города Карасука Карасукского района Новосибирской области. Проектом предусмотрено размещение автобусной остановки, расположенной в центре территории проектирования.

* 1. **РАЗВИТИЕ И РАЗМЕЩЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Проектом планировки предусматривается ряд мероприятий, направленных на повышение уровня инженерного обеспечения территории проектирования:

***Водоснабжение***

Проектом принято на расчетный срок обеспечение централизованным водоснабжением всех потребителей воды на территории проектирования.

Предусматривается подключение к централизованной системе водоснабжения. Точка подключения расположена на западе от территории проектирования.

Проектируемая система хозяйственно-питьевого водоснабжения предназначена для подачи воды питьевого качества к санитарно-техническим приборам жилых и общественных зданий. Из этой же системы предусматривается обеспечение противопожарных и поливочных нужд.

Система принята объединенная хозяйственно-питьевая с противопожарной низкого давления.

Схема подачи – централизованная, насосная.

Сети – кольцевого и тупикового вида.

Разводящая сеть и вводы в здания прокладываются из полиэтиленовых труб.

***Канализация***

Канализование индивидуальной жилой застройки – выгребные ямы, септик.

***Теплоснабжение***

Теплоснабжение индивидуальной жилой застройки предусматривается автономное. Теплоснабжение социально-значимых объектов предлагается централизованное, проектируется котельная на твердом топливе в северо-восточном направлении за границами территории проектирования.

***Газоснабжение***

Газоснабжение территории проектирования – автономное, газовые баллоны.

***Электроснабжение***

Электроснабжение территории проектирования предусматривается от существующих сетей. Точка подключения расположена на юго-западе от территории проектирования.

Электроэнергия по поселку распределяется через трансформаторные подстанции (ТП) 10/0,4кВ

Для электроснабжения жилых застроек и объектов соцкультбыта планируется строительство новых трансформаторных подстанций (4 шт.).

**2.5. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ,**

**БЛАГОУСТРОЙСТВУ И ОЗЕЛЕНЕНИЮ**

Мероприятия по охране от загрязнения воздушного бассейна:

* благоустройство и озеленение улиц;
* обеспечение санитарных разрывов между транспортными магистралями и застройкой.

Мероприятия по озеленению территории:

* озеленение территорий жилых и общественно-деловых зон;
* создание мест рекреации на территории общего пользования;
* целенаправленное формирование крупных насаждений, устойчивых к влиянию антропогенных и техногенных факторов.

Мероприятия по санитарной очистке территории:

* сбор, транспортировка, обезвреживание и утилизация всех видов отходов;
* уборка поселковой территории от мусора, снега.

**2.6. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ПРЕДОТВРАЩЕНИЮ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА**

Основные мероприятия по предотвращению чрезвычайных ситуаций техногенного характера предусмотрены генеральным планом города Карасука Карасукского района Новосибирской области, в том числе, проектом планировки предусмотрены следующие мероприятия:

* строгое соблюдение противопожарных норм и требований.
* защита водоисточников от радиационного, химического и бактериологического заражения;
* очистка от грязи и мусора водопропускных сооружений;
* своевременная очистка территории от снежных заносов;

- предотвращения негативных воздействий гололеда на территории путем установки емкостей для песка.

2.7. МЕРОПРИЯТИЯ ПО НОРМАТИВНОМУ ПРАВОВОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ

Проектом планировки предусмотрены следующие мероприятия по достижению поставленных задач нормативно-правового обеспечения реализации проекта планировки и устойчивого развития проектируемой территории:

1. подготовка плана реализации территории(60га) под жилую застройку на юго-западе города Карасука Карасукского района Новосибирской области, осуществляемая заказчиком – администрацией Карасукского района Новосибирской области;

- подготовка межевых планов на образуемые земельные участки;

- предоставление земельных участков гражданам;

- подготовка градостроительных планов на образуемые земельные участки.