**РЕСПУБЛИКА САХА (ЯКУТИЯ)**

**МИРНИНСКИЙ РАЙОН**

Проект планировки и межевания

территории поселка АЙХАЛ

положение о размещении объектов капитального строительства

ОМСК-2013

**Оглавление**

[1 Цель разработки проекта планировки и проекта межевания 3](#_Toc373228695)

[2 Характеристики планируемого развития территории 4](#_Toc373228696)

[2.1 Общая характеристика территории 4](#_Toc373228697)

[2.2 Виды зон размещения объектов капитального строительства 4](#_Toc373228698)

[3 Параметры планируемого развития территории 5](#_Toc373228699)

[3.1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами 5](#_Toc373228700)

[3.2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами 5](#_Toc373228701)

[3.3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами 5](#_Toc373228702)

[3.4 Зона делового, общественного и коммерческого назначения 5](#_Toc373228703)

[3.5 Зона размещения объектов социального и культурно-бытового назначения 6](#_Toc373228704)

[3.6 Культурно-досуговая зона 7](#_Toc373228705)

[3.7 Учебно-образовательная зона 7](#_Toc373228706)

[3.8 Зона спортивного назначения 7](#_Toc373228707)

[3.9 Зона объектов здравоохранения и социальной защиты 7](#_Toc373228708)

[3.10 Зона культового назначения 7](#_Toc373228709)

[3.11 Производственная зона 7](#_Toc373228710)

[3.12 Коммунально-складская зона 8](#_Toc373228711)

[3.13 Зона производственная и коммунально-складская 8](#_Toc373228712)

[3.14 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения 8](#_Toc373228713)

[3.15 Зона инженерной инфраструктуры 8](#_Toc373228714)

[3.16 Зона транспортной инфраструктуры 8](#_Toc373228715)

[3.17 Зона озелененных территорий общего пользования 9](#_Toc373228716)

[3.18 Зона учреждений и объектов рекреационного назначения 9](#_Toc373228717)

[3.19 Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения 9](#_Toc373228718)

[3.20 Зона садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан 10](#_Toc373228719)

[3.21 Зона размещения кладбищ 10](#_Toc373228720)

[3.22 Зона размещения объектов для отходов производства 10](#_Toc373228721)

[4 Озеленение и благоустройство 11](#_Toc373228722)

[5 Мероприятия по санитарной очистке территории 11](#_Toc373228723)

# Цель разработки проекта планировки и проекта межевания

Проект планировки и межевания подготовлен в соответствии с муниципальным контрактом «Проект планировки и межевания территории п. Айхал Мирнинского района Республики Саха (Якутии)» №62 от 30 октября 2012 г между администрацией муниципального образования «Поселок Айхал» 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.

# Характеристики планируемого развития территории

## Общая характеристика территории

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 2521 га.

Численность населения – 15500 человек.

Плотность населения в проектируемой границе проекта планировки - 6 чел./га.

Плотность населения в границах жилых зон при обеспеченности не менее 24 кв. м общей площади жилья на человека порядка 224 чел./га.

Коэффициент плотности застройки – 0,03.

Коэффициент застройки – 0,02.

## Виды зон размещения объектов капитального строительства

Территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов капитального строительства:

* застройки индивидуальными жилыми домами;
* застройки малоэтажными жилыми домами;
* застройки среднеэтажными жилыми домами;
* делового, общественного и коммерческого назначения;
* размещения объектов социального и культурно-бытового назначения;
* учебно-образовательная;
* спортивного назначения;
* объектов здравоохранения и социальной защиты;
* культового назначения;
* производственная зона;
* коммунально-складская;
* производственная и коммунально-складская;
* инженерной инфраструктуры;
* транспортной инфраструктуры;
* озелененных территорий общего пользования;
* учреждений и объектов рекреационного назначения;
* занятая объектами сельскохозяйственного назначения;
* садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан;
* размещения кладбищ;
* размещения объектов для отходов производства;
* природного ландшафта;
* территории, покрытые лесом и кустарником;
* акваторий.

# Параметры планируемого развития территории

## Зона застройки индивидуальными жилыми домами

В зоне застройки индивидуальными жилыми домами размещены:

* жилые дома общей площадью не менее 4,6 тыс. кв. м;

## Зона застройки малоэтажными жилыми домами

В зоне застройки малоэтажными жилыми домами размещены:

* жилые дома общей площадью не менее 117,8 тыс. кв. м;
* гостиница на 35 мест.

## Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

В зоне застройки среднеэтажными жилыми домами размещены:

* жилые дома общей площадью не менее 109,0 тыс. кв. м;
* административно-бытовой корпус (встроено-пристроенный к жилому дому);
* административно-бытовой корпус (встроено-пристроенный к жилому дому);
* административно-бытовой корпус (встроено-пристроенный к жилому дому);
* административно-бытовой корпус (встроено-пристроенный к жилому дому);
* досуговый центр на 150 кв.м общей площади (встроено-пристроенный к жилому дому);
* центр социально-медицинского обслуживания пенсионеров и инвалидов (встроено-пристроенный к жилому дому);
* отделение социальной помощи на дому гражданам пенсионного возраста и инвалидам (встроено-пристроенное к жилому дому);
* спортивно-тренажерный зал на 150 кв. м. общей площади (встроено-пристроенный к жилому дому);
* детская игровая площадка;
* торговый комплекс на 1000 кв. м. торговой площади (встроено-пристроенный к жилому дому);
* магазин на 20 кв.м торговой площади;
* кафе на 20 мест;
* юридическая консультация на 2 рабочих места (встроено-пристроенная к жилому дому);
* отделение банка.

Общая площадь жилищного фонда составит не менее 361,5 тыс. кв. м, в том числе новое жилищное строительство 124,2 тыс. кв.м.

## Зона делового, общественного и коммерческого назначения

В зоне делового, общественного и коммерческого назначения размещены:

* административное здание
* административное здание ГАИ;
* административно-бытовой корпус;
* отделение социальной помощи на дому гражданам пенсионного возраста и инвалидам;
* отделение социально-медицинского обслуживания на дому гражданам пенсионного возраста и инвалидам;
* центр социального обслуживания пенсионеров и инвалидов;
* досуговый центр на 100 кв.м общей площади;
* досуговый центр на 150 кв. м. общей площади;
* спортивно-тренажерный зал на 175 кв.м общей площади;
* спортивная площадка на 1 га;
* гостиница на 30 мест;
* гостиница на 30 мест;
* отделение банка;
* операционная касса;
* предприятие по химчистке на 115 кг в смену;
* химчистка самообслуживания на 65 кг в смену;
* фабрика-прачечная на 1700 кг в смену;
* прачечная самообслуживания на 155 кг в смену;
* производственно-бытовое предприятие на 65 рабочих мест;
* детское кафе на 40 мест;
* кафе;
* кафе на 20 мест;
* кафе на 50 мест;
* рынок на 400 кв. м. торговой площади;
* торговый комплекс на 200 кв.м торговой площади;
* магазин-кулинария на 95 кв. м. торговой площади;
* магазин на 150 кв. м. торговой площади;
* магазин на 150 кв. м. торговой площади;
* магазин на 1300 кв.м торговой площади;
* блок обслуживания населения на 10 рабочих мест;
* аптека на 90 кв. м. торговой площади;
* аптека на 90 кв.м торговой площади.

## Зона размещения объектов социального и культурно-бытового назначения

В данной зоне предусмотрено размещение пожарного депо на 2 пожарных автомобиля.

## Культурно-досуговая зона

В культурно-досуговой зоне размещение объектов не предусмотрено.

## Учебно-образовательная зона

В учебно-образовательной зоне размещены:

* детский сад на 200 мест;
* детский сад на 190 мест;
* детский сад на 190 мест;
* детский сад на 150 мест;
* дошкольная группа на 100 мест;
* общеобразовательная школа на 550 мест;
* образовательное учреждение начального профессионального образования на 190 учащихся.

## Зона спортивного назначения

В зоне спортивного назначения размещены:

* бассейн на 250 кв. м. зеркала воды;
* спортивно-тренажерный зал на 300 кв.м общей площади;
* спортивный комплекс на 540 кв.м общей площади;
* спортивная площадка на 1 га.

## Зона объектов здравоохранения и социальной защиты

В зоне объектов здравоохранения и социальной защиты размещены:

* стационар (в составе больничного комплекса) на 50 коек;
* поликлиника (в составе больничного комплекса) на 145 посещений в смену;
* станция скорой помощи на 2 автомобиля;
* молочная кухня на 320 порций;
* центр социальной адаптации;
* социальный приют;
* дом ночного пребывания;
* отделение социально-медицинского обслуживания на дому гражданам пенсионного возраста и инвалидам;
* отделение социальной помощи на дому гражданам пенсионного возраста и инвалидам.

## Зона культового назначения

В зоне культового назначения предусмотрено размещение часовни.

## Производственная зона

В производственной зоне размещение объектов не предусмотрено.

## Коммунально-складская зона

В коммунально-складской зоне предусмотрено размещение продовольственных складов.

## Зона производственная и коммунально-складская

В производственной и коммунально-складской зоне размещение объектов не предусмотрено.

## Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

В зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения размещение объектов не предусмотрено.

## Зона инженерной инфраструктуры

В зоне инженерной инфраструктуры размещены:

* газорегуляторный пункт – 1 объект;
* ЦТП – 5 объектов;
* ВОС – 1 объект;
* трансформаторные подстанции ТП-10(6)/0,4 кВА – 22 объекта.

## Зона транспортной инфраструктуры

Для обеспечения бесперебойности и удобства транспортного сообщения в населенном пункте предлагается реконструкция и строительство улиц и проездов (Таблица 1).

Таблица 1 Показатели улично-дорожной сети

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели улично-дорожной сети | Ед. изм. | Кол-во |
| Улично-дорожная сеть, всего | км | 35,9 |
| в том числе по категориям:  - магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения  - улицы и дороги местного значения (улицы в жилой застройке и улицы в промышленной и коммунально-складской зоне)  - проезды | км  км  км | 4,1  18  13,8 |
| из них, реконструируемые:  - магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения  - улицы и дороги местного значения (улицы в жилой застройке и улицы в промышленной и коммунально-складской зоне) | км  км | 3,2  5,7 |

В качестве основных решений в части улично-дорожной сети можно обозначить следующее:

* реконструкция ул. Промышленной до параметров магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения - устройство 4 полос движения (общая ширина проезжей части - 15 м);
* организация кругового пересечения в северо-восточной части населенного пункта (на пересечении ул. Монтажников (переходящая в подъезд к трубке "Сытыканская"), шоссе Алмазодобытчиков и дороги на аэропорт). Диаметр внутреннего островка принят 50 м (из условия обеспечения поворота автопоезда).

Улицы с односторонним движением предлагается реконструировать и выполнить двухсторонними.

На территории населенного пункта предусмотрено разместить 29 остановочных пункта общественного транспорта. Для обеспечения безопасности пешеходного движения предусмотрено устроить два пешеходных перехода в разных уровнях с проезжей частью (пересечение ул.Алмазная, ул.Промышленная и шоссе Алмазодобытчиков; пересечение ул.Промышленная с проектируемой улицей местного значения в районе нового жилищного строительства (на севере населенного пункта)).

Проектом планировки предлагается размещение индивидуальных гаражей общей расчетной мощностью 469 машино-мест. Кроме этого, предусматривается размещение придомовых и приобъектных стоянок. Общее количество мест (вновь проектируемых) на открытых стоянках (на конец расчетного срока) составит 1152 машино-места.

Для удовлетворения потребности населения в пунктах обслуживания личного транспорта решениями предлагается размещение, дополнительно к существующим объектам (три СТО, вместимостью 9 постов), трех станций технического обслуживания общей мощность 12 постов (по 4 поста на каждом СТО). Одно СТО предусмотрено разместить на севере населенного пункта (в районе проектируемого кольцевого пересечения), второе - в районе существующего автодрома, третье - в микрорайоне Дорожный.

Кроме этого, предлагается разместить в составе станций технического обслуживания пункты мойки автомобилей в количестве двух единиц и общей мощностью 4 поста.

## Зона озелененных территорий общего пользования

В зоне озелененных территорий общего пользования размещены:

* парк культуры и отдыха;
* плоскостное спортивное сооружение площадью 1 га.

## Зона учреждений и объектов рекреационного назначения

В зоне учреждений и объектов рекреационного назначения предусмотрено размещение ботанического сада.

## Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

В зоне, занятой объектами сельскохозяйственного назначения предусмотрено размещение тепличного хозяйства.

## Зона садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан

В данной зоне предусмотрено размещение садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан.

## Зона размещения кладбищ

В данной зоне размещение объектов не предусмотрено.

## Зона размещения объектов для отходов производства

В данной зоне размещение объектов не предусмотрено.

# Озеленение и благоустройство

Выполнить после завершения застройки и инженерной подготовки территории ее благоустройство и озеленение.

Система зеленых насаждений складывается из:

* озелененных территорий общего пользования (бульвары, скверы, парки);
* озелененных территорий ограниченного пользования (детские сады, школы);

В результате проектных решений озеленена и благоустроена большая часть территории от общей площади проекта планировки. Необходимо предусмотреть озеленение санитарно-защитных зон и посадку деревьев вдоль пешеходных аллей и автомобильных дорог.

# Мероприятия по санитарной очистке территории

Для обеспечения санитарной очистки территории предусмотреть размещение мусорных контейнеров для каждой группы домов.

Размещение контейнерных площадок (размер и количество площадок) рассчитывается на установку необходимого числа контейнеров (но не более 5 шт. на одной площадке).