

Документация (корректировка) по планировке и межеванию территории микрорайона «Белые росы» в с. Кременкуль Сосновского муниципального района Челябинской области

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

СХЕМА СООТНОШЕНИЯ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ С ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ КОДЕКСОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Проект выполнен в составе, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации (главой 5, статьями 42 и 43). Компонировка проекта показана в таблице ниже.

Наименование документации по градкодексу	Требования к изображаемым объектам по градкодексу.	Наименование чертежа / текстового раздела, содержащего требуемые объекты	
Основная часть проекта планировки	Чертежи планировки территории, на которых отображаются:	Красные линии	Графическая часть
		Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	Графическая часть
		Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	Графическая часть
		Положение о характеристиках планируемого развития территории	Настоящий раздел
		Положения об очередности планируемого развития территории	Настоящий раздел
Материалы по обоснованию проекта планировки	Фрагмент карты планировочной структуры территорий поселения, с отображением границ элементов планировочной структуры;	Графическая часть	
	Результаты инженерных изысканий	Графическая часть	
	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства		
	Схема организации движения транспорта и пешеходов	Графическая часть	
	Схема границ территорий объектов культурного наследия;	Графическая часть	
	Схема границ зон с особыми условиями использования территории;	Графическая часть	
	Обоснование соответствия планируемых параметров.	Настоящий раздел	
	Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;	Графическая часть	
	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);	Графическая часть	
	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;	Настоящий раздел	
	Перечень мероприятий по охране окружающей среды;	Настоящий раздел	
	Обоснование очередности планируемого развития территории;	Настоящий раздел	
	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории,	Графическая часть	
Основная часть проекта межевания	Текстовая часть	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;	Настоящий раздел, Графическая часть
		Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	Настоящий раздел, Графическая часть
		вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.	Настоящий раздел ПЗ
	Чертежи межевания территории	Границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;	Графическая часть
		Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;	Графическая часть
		Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;	Графическая часть
		Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;	Графическая часть
	Границы зон действия публичных сервитутов.	Графическая часть	
Материалы по обоснованию проекта межевания	границы существующих земельных участков	Графическая часть	
	границы зон с особыми условиями использования территорий	Графическая часть	
	местоположение существующих объектов капитального строительства	Графическая часть	
	границы особо охраняемых природных территорий	Графическая часть	
	Границы территорий объектов культурного наследия	Графическая часть	

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основанием для разработки документации по планировке территории является постановления Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области от 19.02.2018 № 711 «О корректировке документации по планировке и межеванию территории микрорайона «Белые росы» в с. Кременкуль, Сосновского муниципального района Челябинской области». В настоящую документацию по планировке территории входят как решения по планировке, так и по межеванию территории.

В соответствии статье №42 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – градкодекс) проект планировки и межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

ПЛОТНОСТЬ И ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ, ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая часть территории в границах проектирования отводится под нужды жилищного строительства.

Подробные сведения приведены в графической части, на листе 3 в «ведомости зданий и сооружений» и «техничко-экономических показателях». На территории предполагается размещение малоэтажной застройки:

- Индивидуальных жилых дома
- Малоэтажные многоквартирные жилые дома;
- Блокированные жилых дома;
- Блокированные жилых дома (дуплексы и квадриплексы);
- Общественные здания.

Общая площадь застройки (по габаритам задний на плане): новой — 51 760 м², существующей — 7460 м², общая — 59 220 м².
Общая площадь застройки (сумма площади по этажам): новой — 117 500 м², существующей — 14 920 м², общая — 132 420 м².
Общая территория в границах проектирования: 53,39 га

Согласно данным, приведенным на листе 3 в «Ведомости зданий и сооружений», получены следующие значения плотности застройки (подробные сведения приведены в графической части, на листе 3 в «ведомости зданий и сооружений» и «техничко-экономических показателях».):

	Коэффициент застройки			Коэффициент плотности застройки		
	Проектное значение	Предельное значение (ПЗиЗ)	Нормативное значение (СП)	Проектное значение	Предельное значение (ПЗиЗ)	Нормативное значение (СП)
Зоны усадебной коттеджной и блокированной жилой застройки	0,08	0,51...0,64	0,2... 0,3	0,16	—	0,4...0,6
Зоны смешанной жилой застройки	0,13	—	0,4	0,29	—	0,8
Зоны планируемого размещения общественно-деловых объектов	0,21	—	1,0	0,49	—	3,0

СВЕДЕНИЯ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения не приводятся ввиду отсутствия таких объектов.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Планируемое использование территории — жилищное строительство. На территории предусмотрено размещение многоквартирных малоэтажных жилых домов и индивидуальных жилых домов. Территория по состоянию на момент подготовки настоящей документации частично используется под индивидуальное жилищное строительство. Планируется освоение свободной от застройки территории постепенно, без выделения этапов, с последовательным проектированием строительством и вводом в эксплуатацию объектов по одному. Этапы реконструкции объектов капитального строительства различного назначения не приводятся ввиду отсутствия данного вида градостроительной деятельности.

Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Проектирование, строительство, реконструкция объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства различного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан, предусматривается постепенно (без разбивки на этапы), по мере роста необходимости введенных объектов.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Основные технико-экономические показатели приведены в таблице ниже.

Наименование показателя		Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок	
Территория	Площадь территории в границах проектирования	га	53,39	53,39	
Население	Численность населения	человек	414	2800	
Жилищный фонд	Общая площадь жилых домов	м ²	14920	102800	
	Средняя этажность	этаж	2	2,5	
	Существующий сохраняемый жилищный фонд	м ²	14920	—	
	Убыль жилищного фонда	м ²	—	0	
	Новое жилищное строительство	м ²	—	87880	
Транспортная инфраструктура	Гаражи для хранения автомобилей и автостоянки	машино-место	0	866	
Инженерно-техническое обеспечение	Водопотребление	Протяженность сетей водоснабжения	км	0	
		Расход воды в сутки	м ³ / 24 ч	120	611
	Водоотведение	Общее поступление сточных вод	м ³ / 24 ч	120	611
		Протяженность сетей водоотведения	км	0	6,520
		Объем поверхностных сточных вод	м ³ / 24 ч	80	377
	Электроснабжение	Электropотребление	кВт × ч / год	4100	14639
		Протяженность сетей электроснабжения	км	0,860	6,550
	Теплоснабжение	Общее потребление тепла	10 ³ Гкал / год	0,03	0,122
		Протяженность сетей теплоснабжения	км	0	0
		Количество твердых бытовых отходов	м ³ / 24 ч	3	14

Таким образом, численность населения на территории в границах проектирования составит ≈ 2767 человек. Для расчетов, основанных на численности населения далее в настоящем документе, будет применяться округлённое значение — 2800 человек.

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Жилищный фонд рассчитан из следующих параметров:

- Средняя общая площадь одного индивидуального жилого дома — 240 м²;
- Средняя общая площадь одного блокированного жилого дома (квадриплекса) — 400 м²;
- Средняя общая площадь одного блокированного жилого дома (дуплекса) — 280 м²;
- Средняя площадь одной секции многоквартирного малоэтажного жилого дома (усреднённо) — 9000 м²;
- Коэффициент, учитывающий неравномерность освоения территорий под нужды жилищного строительства — 0,75 (безразмерный).

Жилищный фонд рассчитан исходя из эскиза застройки (методом анализа площади контуров на эскизе застройки).

Общая площадь существующих зданий — 14 920 м²; Общая площадь планируемых зданий — 86 380 м²; Суммарная общая площадь планируемых и существующих зданий: 101 300 м².

Таким образом, исходя из планируемого количества располагаемых объектов, общий жилищный фонд на территории в границах проектирования составит 102 800 м², (что в среднем обеспечивает 36 м² на человека, что соответствует современной тенденции увеличению жилой площади в расчете на одного жителя).

СОЦИАЛЬНОЕ И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ НАСЕЛЕНИЯ

Согласно расчету населения, приведенному в настоящем документе, предполагаемая численность населения территории в границах проектирования составит 2800 человек.

Для расчета потребности в объектах социального и культурно-бытового обслуживания применены «Местные нормативы градостроительного проектирования Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области», утвержденные решением Совета депутатов Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области от 27.02.2015 № 46, а именно:

Наименование показателя	Единица измерения	Нормативное значение	Потребность	Обеспеченность
Дошкольная образовательная организация	Место	60 мест на 1000 чел.	160	160 мест, 2 встроенных детских сада
Общеобразовательная организация	Место	180 мест на 1000 чел.	480	480 мест, за счет расширения существующих в с. Кременкуль
Спортивные сооружения	м ²	500 м ² на 1000 чел.	1400	2300, 3 объекта
Объекты торгового назначения	м ² торговой площади	310 м ² на 1000 чел.	900	5000 м ² , за счет объектов в придорожной зоне;
Объекты общественного питания	Место	40 мест на 1000 чел.	110	120 мест, за счет объектов в придорожной зоне и в общественных объектах
Отделения и филиалы банков	Объект	1 объект на 1000... 2000 чел.	2	2 объекта, за счет объектов в придорожной зоне
Объекты бытового обслуживания	Рабочее место	7 рабочих мест на 1000 чел.	91	50-65 рабочих мест за счет объектов в придорожной зоне
Объекты связи	объект	1 объект на 1000... 10 000 чел.	1	1 объект в придорожной зоне

Исходя из приведенных выше данных следует, что социально-культурное обслуживание территории предусмотрено проектом с выполнением необходимых требований.

Табл. 3 «Образуемые земельные участки для смешанной жилой застройки»

Назначение земельного участка по проекту	Номер земельного участка	Вид разрешенного использования по классификатору (О – освой вид, В – вспом)						
		Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1.)	Малоэтажная многоквартирная застройка (2.2)	Блокированная жилая застройка (код 2.3)	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Дошкольное начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	
Смешанная жилая застройка	110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147	О		О				
	148		О		О	В	О	
	150		О		О	В		
	151		О		О	В		
	404		О		О			
	406		О		О			
	736							
	737							

Табл. 4 «Образуемые земельные участки для капитальных объектов общественного использования»

Назначение земельного участка по проекту	Номер земельного участка	Вид разрешенного использования по классификатору (О – освой вид, В – вспомогательный)							
		Обслуживание жилой застройки (код 2.7)	Социальное обслуживание (Код 3.2)	Бытовое обслуживание (3.3)	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Общественное управление (3.8)	Деловое управление (4.1)	Объекты торговли (4.2)	Обслуживание автотранспорта (4.9)
Общественные объекты капитального строительства	301								О
	302				В				
	304	О	О	О		О	О	О	
	305								

Принято, что каждый житель генерирует 0,006 м³ твёрдых бытовых отходов в сутки, в среднем за год;

- Учен коэффициент освоения территории под нужды жилищного и прочего строительства равный 0,75;

- Для общественных зданий площадью 1200 — 3000 м² расчет произведен из соображений 1,2 м³ твёрдых бытовых отходов на 1 здание в сутки;

- Для общественных зданий площадью до 1200 м² расчет произведен из соображений 0,5 м³ твёрдых бытовых отходов на 1 здание в сутки.

Таким образом, исходя из количества объектов и количества жителей на территории проектирования, средний за 1 день расход ТБО для всей территории в границах проектирования составляет: 14 м³; суммарный годовой объем ТБО 5113 м³.

Территория оборудуется мусорными контейнерами ёмкостью 0,75 м³, для обеспечения всей территории мусорными контейнерами потребуется разместить на площадках для сбора ТБО 20 контейнеров. Проектное решение предусматривает размещение 20 контейнеров, 5 площадок × 4 контейнера.

Газоснабжение

Проект предусматривает теплоснабжение территории в границах проектирования за счет индивидуальных газовых котельных расположенных на земельных участках собственников (расположенных как отдельно на земельных участках, так и внутри предполагаемых к размещению зданиях).

Объем потребления газа на нужды отопления и горячего водоснабжения объектов жилищного строительства посчитан из расчета, что на территории в границах проектирования будет расположено 179 индивидуальных жилых домов, 8 многоквартирных жилых домов, блокированные малоэтажные жилые дома на 4 домохозяйства (квадриплексы) 22 шт., блокированные малоэтажные жилые дома (дуплексы) 23 шт., корпусов общественных зданий площадью от 1200 до 3000 м²— 2 шт., общественных зданий, площадью до 1200 м²— 6 шт.

Объем газа на каждого потребителя рассчитан из следующих значений годового потребления (м³газа):

индивидуальные жилые дома — 9400 м³/год на отопление + 2350 м³/год на горячее водоснабжение; секции многоквартирных малоэтажных жилых домов — 107520 м³/год на отопление + 26 880 м³/год на горячее водоснабжение; блокированные малоэтажные жилые дома на 4 хозяина (квадриплексы) 16 100 м³/год на отопление + 4025 м³/год на горячее водоснабжение; блокированные малоэтажные жилые дома (дуплексы) — 13 440 м³/год на отопление + 3360 м³/год на горячее водоснабжение; корпуса общественных зданий площадью от 1200 до 3000 м²— 32 500 м³/год на отопление + 8125 м³ на горячее водоснабжение. Для расчета потребления применён коэффициент, учитывающий неравномерность потребления равный 0.7

Таким образом: общий годовой расход газа на нужды отопления составит — 2 380 322 м³ общий годовой расход газа на нужды горячего водоснабжения — 595 081 м³ суммарный готовой расход газа: 2 975 402 м³

Теплоснабжение

Запланировано отопление 100% объектов на территории в границах проектирования с помощью котельных, расположенных на земельных участках собственников, как отдельно стоящих, так и встроенных в основные объекты капитального строительства. Централизованная система теплоснабжения не предусмотрена.

Таким образом, количество потребляемого тепла потребителями находится в прямой зависимости с объемом потребляемого газа.

Расчет потребляемой теплоты произведён из расчета средней теплоты сгорания одного кубометра газа (расчет потребления газа приведён в разделе газоснабжение), равный 35,9 МДж, а также коэффициента, учитывающего качество и плотность поставляемого газа равны 0,8 и коэффициент полезного действия котла, равный 0,6. Таким образом: $35,9 \times 0,6 \times 0,8 \times 2\,975\,402 / 10\,9 = 512,7$ гигаджоулей.

Водоснабжение

В соответствие «Генеральному плану Сосновского муниципального района Челябинской области» предусматривается снабжение территории с помощью централизованных и индивидуальных источников водоснабжения. В графических материалах настоящего проекта показана трассировка трубопроводов водоснабжения.

