

ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С КАДАСТРОВЫМИ НОМЕРАМИ 74:19:1203001:404, 74:19:1203001:403, 74:19:1203001:405, 74:19:1203001:409, 74:19:1203001:406, 74:19:1203001:407, 74:19:1203001:408 в пос. ЗАПАДНЫЙ КРЕМЕНКУЛЬСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

(Основная (утверждаемая) часть проекта)

Генеральный заказчик: Администрация Сосновского муниципального района

Челябинской области

Директор Т. Ю. Равчеева

Главный архитектор проекта Д.И. Демина

Главный инженер проекта Д.И. Демина

СОСТАВ ПРОЕКТА

А. Часть первая - Графические материалы, М 1:2000, М 1:10000

1. Общие данные, схема расположения проектируемой территории в структуре муниципального образования, М 1:10000
2. Границы существующих земельных участков. Границы существующих зон с особыми условиями использования территории
3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:2000
4. Чертеж планировки территории, М 1:2000
5. Схема организации транспорта и улично-дорожной сети, М 1:2000
6. Схема инженерного обеспечения территории, М 1:2000
7. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:2000
8. Чертеж межевания территории, М 1:2000
9. Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Схема границ существующих зон с особыми условиями использования территории, М 1:2000

Б. Часть вторая - Текстовые материалы

- Пояснительная записка (утверждаемая часть)
- Пояснительная записка (утверждаемая часть проекта межевания)
- Пояснительная записка (материалы по обоснованию)

Настоящий проект выполнен в соответствии с требованиями экологических санитарно- гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Изменения в проект планировки и проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:1203001:404, 74:19:1203001:403, 74:19:1203001:405, 74:19:1203001:409, 74:19:1203001:406, 74:19:1203001:407, 74:19:1203001:408 в пос. Западный Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области разработан на основании Постановления Администрации Сосновского муниципального района № 1649 от 14.05.2018 года «О внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:1203001:404,

74:19:1203001:403, 74:19:1203001:405, 74:19:1203001:409, 74:19:1203001:406, 74:19:1203001:407, 74:19:1203001:408 в пос.Западный Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области».

Постановления «О продлении срока действия постановления администрации Сосновского муниципального района №1649 от 14.05.2018г» №1609 от 08.10.2020.

Проект разработан в соответствии с Генеральным планом Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области.

Расчетный срок реализации проекта 5-7 лет,

Проектом планировки определены следующие обязательные положения:

- > красные линии улиц;
- > определены архитектурно-планировочные и объемно-пространственные решения с размещением зданий и сооружений, определением типов и этажности застройки;
- > разработана схема организации транспорта и улично-дорожной сети, намечены линии общественного транспорта;
- > разработаны поперечные профили улиц, определены параметры улиц, проездов, пешеходных зон, предусмотрены места временного и постоянного хранения индивидуального легкового транспорта;
- > с учетом плотности населения и параметров застройки определены объемы жилищного строительства и объектов СКБО;
- > определены параметры инженерной инфраструктуры и благоустройства территории;
- > разработаны мероприятия по инженерной подготовке;
- > намечены мероприятия по защите окружающей среды;
- > в зависимости от функционального назначения территории, определены границы проектируемых земельных участков.

Раздел 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур. Для зон планируемого размещения объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

1.1. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки

Проектируемая территория расположена в п. Западный в Южном планировочном районе. Площадь территории в границах проектирования составляет 95,03 га.

1.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов, и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Таблица

№ зем. уч на плане	Плотность и параметры застройки			Характеристика объектов капитального строительства									
	Площадь земельного участка, га	Коэффициент застройки (макс. норм. знач. / проект.)	Коэффициент плотности застройки (норм. знач. / проект.)	№ на плане	Наименование и обозначение	Кол-во этажей / этажность / подзем. эт.*	Площадь застройки здания*, кв.м.	Площадь общая*, кв.м.	Площадь квартир*, кв.м.				
1.1	7,4774			1.1	Многоквартирный жилой дом №1.1	3/3/-	854	2414	1872,2				
				1.2	Многоквартирный жилой дом №1.2	3/3/-	860	2350	1703,4				
				1.3	Многоквартирный жилой дом №1.3	3/3/-	798	2350,5	1863,6				
				1.4	Многоквартирный жилой дом №1.4	3/3/-	860	2258,6	1924,8				
				2.1	Многоквартирный жилой дом №2.1	3/3/-	854	2240	1821				
				2.2	Многоквартирный жилой дом №2.2	3/3/-	860	2350	1924,8				
				2.3	Многоквартирный жилой дом №2.3	3/3/-	798	2090	1703,4				
				2.4	Многоквартирный жилой дом №2.4	3/3/-	860	2350,5	1863,6				
				3.1	Многоквартирный жилой дом № 3.1	3/3/-	911	2247	1853,8				
				3.2	Многоквартирный жилой дом № 3.2	3/3/-	908	2300,1	1900,1				
				3.3	Многоквартирный жилой дом № 3.3	3/3/-	535	1394	1122				
				3.4	Многоквартирный жилой дом №3.4	3/3/-	1123	2978,9	2451,3				
				1.2	4,2611			5.1	Многоквартирный жилой дом №5.1	3/3/-	1138	3143,1	2544,6
								5.2	Многоквартирный жилой дом №5.2	3/3/-	1138	3174,1	2452
5.3	Многоквартирный жилой дом №5.3	3/3/-	869					2437,9	1882,1				
6.1	Многоквартирный жилой дом №6.1	3/3/-	1125					3071,5	2583,4				
6.2	Многоквартирный жилой дом №6.2	3/3/-	974					3010,3	2448,2				
6.3	Многоквартирный жилой дом №6.3	3/3/-	860					2272	1866				
7.1	Многоквартирный жилой дом № 7.1	3/3/-	1172					3069	2531,6				
7.2	Многоквартирный жилой дом № 7.2	3/3/-	813					2270	1833,3				
7.3	Многоквартирный жилой дом № 7,3	3/3/-	1122					3054	2439,6				
1.3	6,7095			4.1	Многоквартирные жилые дома жилого комплекса № 4	3/3/-	748,1	1639,41	1298,22				
				4.2	Многоквартирные жилые дома жилого комплекса № 4	3/3/-	1065,6	2349,06	1927,3				
				4.3	Многоквартирные жилые дома жилого комплекса № 4	3/3/-	1386,8	3109,8	2472,02				
				4.4	Многоквартирные жилые дома жилого комплекса № 4	3/3/-	748,1	1639,71	1298,22				
				8.1	Многоквартирные жилые дома жилого комплекса № 8	3/3/-	1067	2330,31	1801,51				
				8.2	Многоквартирные жилые дома жилого комплекса № 8	3/3/-	750,6	1639,41	1326,97				
				8.3	Многоквартирные жилые дома жилого комплекса № 8	3/3/-	750,6	1639,41	1299,95				
				8.4	Многоквартирные жилые дома жилого комплекса № 8	3/3/-	1067	2330,31	1877,29				

			9.1	Многоквартирные жилые дома жилого комплекса № 9	3/3/-	1388,4	3178,72	2493,91
			9.2	Многоквартирные жилые дома жилого комплекса № 9	3/3/-	1385,4	3178,72	2517,04
			9.3	Многоквартирные жилые дома жилого комплекса № 9	3/3/-	1164,7	2569,21	2000,4
			9.4	Многоквартирные жилые дома жилого комплекса № 9	3/3/-	748,1	1639,41	1299,95
			9.5	Многоквартирные жилые дома жилого комплекса № 9	3/3/-	1388,4	3182,79	2509,77
1.4	0,8538		Жилые улицы, проезды (ширина проезда - не менее 6м)			-	-	-
2.1	5,9057		10.1	Многоквартирный жилой дом №10.1	3/3/-	915	2569,3	1998
			10.2	Многоквартирный жилой дом №10.2	3/3/-	1124	3122,2	2319,7
			10.3	Многоквартирный жилой дом №10.3	3/3/-	857	2937,1	1797,5
			11.1	Многоквартирный жилой дом № 11.1	3/3/-	1106	3107,2	2344,5
			11.2	Многоквартирный жилой дом №11.2	3/3/-	857	2364	1764,2
			11.3	Многоквартирный жилой дом №11.3	3/3/-	915	2494	1976
			12.1	Многоквартирный жилой дом №12.1	3/3/-	915	2569,3	1921
			12.2	Многоквартирный жилой дом №12.2	3/3/-	1064	2925,7	2173,7
			12.3	Многоквартирный жилой дом №12.3	3/3/-	915	2570	1992,4
			12.4	Многоквартирный жилой дом №12.4	3/3/-	1068	2925,7	2219,8
			13.1	Многоквартирный жилой дом №13.1	3/3/-	859	2333,7	1774,8
			13.2	Многоквартирный жилой дом №13.2	3/3/-	859	2333,7	1814,7
			13.3	Многоквартирный жилой дом №13.3	3/3/-	597	1871,5	1257,8
			13.4	Многоквартирный жилой дом №13.4	3/3/-	860	2601,7	1819,8
2.2	1,7231		14.1	Многоквартирный жилой дом №14.1	3/3/-	860	2333,7	1806,3
			14.2	Многоквартирный жилой дом №14.2	3/3/-	860	2333,7	1833,8
			14.3	Многоквартирный жилой дом №14.3	3/3/-	863	2420,4	1836,1
			14.4	Многоквартирный жилой дом №14.4	3/3/-	1130	3139,6	2363,1
3.1	6,8663		15.1	Многоквартирный жилой дом №15.1	3/3/-	930	2495,7	2009,7
			15.2	Многоквартирный жилой дом №15.2	3/3/-	811	2202,9	1747
			15.3	Многоквартирный жилой дом №15.3	3/3/-	819	2204	1855,5
			15.4	Многоквартирный жилой дом №15.4	3/3/-	930	2495,7	2073,9
			15.5	Многоквартирный жилой дом №15.5	3/3/-	811	2230,5	1768,9
			15.6	Многоквартирный жилой дом №15,6	3/3/-	811	2230,5	1704,5
			16.1	Многоквартирный жилой дом №16.1	3/3/-	930	2571,1	2000,4
			16.2	Многоквартирный жилой дом №16.2	3/3/-	811	2202,9	1699,9
			16.3	Многоквартирный жилой дом №16,3	3/3/-	811	2230,6	1729,6

				16.4	Многоквартирный жилой дом №16.4	3/3/-	930	2495,9	2079,9
				16.5	Многоквартирный жилой дом №16.5	3/3/-	811	2188,7	1737
				16.6	Многоквартирный жилой дом №16.6	3/3/-	811	2202	1688
				17.1	Многоквартирный жилой дом № 17.1	3/3/-	1159	3190	2479,1
				17.2	Многоквартирный жилой дом №17.2	3/3/-	832	2526,9	1804,2
				17.3	Многоквартирный жилой дом №17.3	3/3/-	1149	3284	2532
				17.4	Многоквартирный жилой дом №17.4	3/3/-	1143	3231,9	2502,4
				17.5	Многоквартирный жилой дом №17.5	3/3/-	1157	3098,5	2464,3
4.1	0,7762			18.4	Многоквартирный жилой дом № 18.4	4/3/1	1113	3233	2626,2
4.2	0,5089			18.5	Многоквартирный жилой дом № 18.5	4/3/1	1113	3233	2617,3
4.3	0,8420			18.3	Многоквартирный жилой дом № 18.3	4/3/1	1147	3210,5	2668,8
4.4	0,4078			2	Помещение для занятия спортом	1-2/ 1-2/-	3943	5389	-
4.5	0,601			18.2	Многоквартирный жилой дом № 18.2	4/3/1	837	2408,8	1920,6
4.6	0,4303			19.2	Многоквартирный жилой дом № 19.2	4/3/1	1500	2943	392,6
4.7	0,6895			18.1	Многоквартирный жилой дом № 18.1	4/3/1	1147	3230,1	2594,7
4.8	0,1079			19.1	Многоквартирный жилой дом № 19.1	4/3/1	1781	3617	392,6
		0,45/0,17**	0,8/0,37**	9	Объект социального и бытового обслуживания	1/1/-	707	566	-
				20.1	Многоквартирный жилой дом №20.1	4/3/1	1134	3102	2484,4
				20.2	Многоквартирный жилой дом №20.2	4/3/1	1134	3102	2484,3
				20.3	Многоквартирный жилой дом №20.3	4/3/1	866	2350	1841,4
				20.4	Многоквартирный жилой дом №20.4	4/3/1	866	2350	1841,4
				21.1	Многоквартирный жилой дом № 21.1	4/3/1	921	2604,4	2070
				21.2	Многоквартирный жилой дом №21.2	4/3/1	541	1460	1137,3
				21.3	Многоквартирный жилой дом № 21.3	4/3/1	921	2515,4	1974,1
				21.4	Многоквартирный жилой дом № 21.4	4/3/1	1072	2932,7	2270,5
				22.1	Многоквартирный жилой дом № 22.1	4/3/1	921	2515,4	2070,4
				22.2	Многоквартирный жилой дом № 22.2	4/3/1	1072	2932,7	2288,6
				22.3	Многоквартирный жилой дом №22.3	4/3/1	806	2197	1714,6
				22.4	Многоквартирный жилой дом №22.4	4/3/1	921	2507	1943,6
				22.5	Многоквартирный жилой дом №22.5	4/3/1	806	2197	1715,6
				22.6	Многоквартирный жилой дом №22.6	4/3/1	806	2197	1711,3
5.1	17,5281			23.1	Жилой дом жилого комплекса №23	3/3/-	3261,4	5787,6	4823
				24.1	Жилой дом жилого комплекса №24	3/3/-	3261,4	5787,6	4823
				23.2	Жилой дом жилого комплекса №23	3/3/-	3261,4	5787,6	4823

6.1	9,0166			24.2	Жилой дом жилого комплекса №24	3/3/-	3261,4	5787,6	4823		
				25.1	Жилой дом с встроенными нежилыми помещениями социального и культурно-бытового назначения жилого комплекса №25	3/3/-	3657,7	7269,4	6057,8		
				25.2	Жилой дом с встроенными нежилыми помещениями социального и культурно-бытового назначения жилого комплекса №25	3/3/-	3657,7	7269,4	6057,8		
6.2	0,8464			7	Детский сад на 220 мест	2/2/-	999	1598	-		
7.1	0,8282			10	Детский сад на 220 мест	2/2/-	999	1598	-		
8.1	1,7494			4	Торгово-досуговый комплекс	1/1/-	4894	4648	-		
				12	Автомойка	1/1/-	210	210	-		
9.1	2,5535			5	Общеобразовательная школа на 1100 мест	1/1/-	10492	9463	-		
9.2	1,0546			6	Объект социального и бытового обслуживания	1/1/-	292	282	-		
10.1	0,3542			1"	Здание общественного назначения под размещение частного медицинского центра	1/1/-	1146	917	-		
10.2	1,0518			1	Здание общественного назначения под размещение поликлиники	1/1/-	1050	824,1	-		
11.1	0,5593			Спортивные площадки			-	-	-		
12.1	1,2644			Территория общего пользования (скверы)			-	-	-		
12.2	0,0113			Территория общего пользования (скверы)			-	-	-		
12.3	0,375			Территория общего пользования (скверы)			-	-	-		
12.4	1,4077			Территория общего пользования (скверы)			-	-	-		
12.5	0,5851			Территория общего пользования (скверы)			-	-	-		
12.6	0,9583			Территория общего пользования (скверы)			-	-	-		
12.7	0,0824			Территория общего пользования (скверы)			-	-	-		
12.9	0,0371			11	Мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники	1/1/-	173	165	-		
12.10	0,374			Территория общего пользования (скверы)			-	-	-		
12.8	0,2456			-/0,1	-/0,13	3	Котельная газовая водогрейная для пос. "Привилегия" мощностью 20МВт	1/1/-	230,25	319,6	-
Итого	79,0435			Итого				132292,1	293792,97	207764,8	

Примечание:

- существующие здания и сооружения	
- реконструируемые здания и сооружения	
- проектируемые здания и сооружения	
* - указано максимальное значение	
** - расчет выполнен на основании пунктов 1,2 примечания к таблице Б(обязательное) СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений".	

Кзастройки=132061,8/790435=0,17 и

К плотности застройки=293473,37/790435=0,37, где

132061,8 кв.м.-площадь застройки, строений, сооружений согласно таблице,

293473,37-общая площадь застройки, строений, сооружений согласно таблице.

При земельном участке "многоквартирной малоэтажной застройки (2-3эт.)" (п.1.5 "Местных нормативов градостроительного проектирования Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области", утвержденных решением Совета депутатов от 27.02.2015 №46) коэффициент плотности застройки сравнивается с показателем обязательного приложения Б СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений", равного 0,8.

Максимальный коэффициент застройки равен 0,45 (п.1.5 "Местных нормативов градостроительного проектирования Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области", утвержденных решением Совета депутатов от 27.02.2015 №46).

Земельный участок поз. 12.8 находится в градостроительной зоне И.

Для территориальной зоны И согласно "Правил землепользования и застройки (корректировка) Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области", утвержденных решением Совета депутатов Кременкульского сельского поселения Сосновского района Челябинской области от 25.04.2019 г. № 413, максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежат установлению.

2 Положения об очередности планируемого развития территории

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

Проектирование и строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения предусмотрено в один общий этап строительства, без разделения объектов капитального строительства на очереди (этапы реконструкции таких объектов капитального строительства не приводятся ввиду отсутствия данного вида градостроительной деятельности).

2.2 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 и строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства различного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан, предусматривается в один общий этап строительства (этапы реконструкции таких объектов капитального строительства не приводятся ввиду отсутствия данного вида градостроительной деятельности).

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Таблица 9.1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1. ТЕРРИТОРИЯ				
1,1	Площадь проектируемой территории	га	95,03	95,03
	- всего, в том числе:			
	Площадь микрорайона в границах красных линий	га	79,0785	79,0435
	- жилой малоэтажной застройки	га	-	69,4286
	- объектов социально-бытового обслуживания внемикрорайонного значения	га	-	4,5567
	- рекреационного значения	га	-	5,0582
1,2	Территории общего пользования - всего, из них:	га	-	15,9865
	- прилегающие улицы	га	-	15,9865
2. НАСЕЛЕНИЕ				
2,1	Численность населения	тыс. чел	-	6,93
3. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД				
3,1	Жилищный фонд	тыс. м ² общ. пл. квартир	207,76	
4. ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНОГО И КУЛЬТУРНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ				
4,1	Детские дошкольные учреждения - всего/1000 чел.	мест	-	440/60
4,2	Общеобразовательные школы - всего/1000 чел.	мест	-	1100/80
4,3	Объекты СКБО	м2	-	7919,2
4,4	Поликлиника - всего/1000 чел.	пос. в смену	-	200/18,2
5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА				
5,1	Протяженность улично-дорожной сети - всего, в том числе:	км	-	4,6
	- поселковые улицы	км	-	2,1
	- улицы в жилой застройке	км	-	2,5
5,2	Автостоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе:	маш.-мест	-	3624
	- постоянного хранения	маш.-мест	-	3098
	- временного хранения	маш.-мест	-	526
5,3	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта:	км	-	-
	- пригородный автобус	км	-	1,1
	- маршрутное такси	км	-	2,1
6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО ТЕРРИТОРИИ				
6,1	Водопотребление	м ³ /сут	-	2287
6,2	Водоотведение	м ³ /сут	-	2183
6,3	Электрическая нагрузка	мВт	-	4,7
	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	-	22,89
6,5	Расход газа	куб.м/час	-	3616
6,6	Количество твердых бытовых отходов	тонн/год	-	3056