

ООО ПРЕДПРИЯТИЕ «ИНПРОЕКТ»
АСП №0061-2009-С.1-7453160284 выдан СРО АП УралАСП

**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННОЙ
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ СОСНОВСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА №102 ОТ 25.01.2019 г., В ЧАСТИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
74:19:1203001:2989 (ТРК №18)**

Том 3

Пояснительная записка. Материалы по обоснованию основной части

Директор
Главный архитектор проекта

_____ Федянин В.В.
_____ Паньшин А.Г.

г. Челябинск, 2022 г.

Состав проекта

№ п/п	Наименование документа	Примечание
Основная часть		
1.	Чертеж планировки территории микрорайона «Белый Хутор» в пос. Западный Сосновского муниципального района Челябинской области	М 1:1000
2.	Основная часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории	Том 1
Материалы по обоснованию		
3.	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:2500
4.	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	М 1:1000
5.	Пояснительная записка. Материалы по обоснованию основной части	Том 3

Состав исполнителей

№ п/п	Фамилия, инициалы	Должность	Подпись
1	2	3	4
1	Паньшин А.Г.	Главный архитектор проекта	

Введение

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.

Проектом предусмотрена корректировка документации по планировке и межеванию территории (корректировка) земельного участка кадастровый №74:19:1203001:2989 микрорайона «Белый Хутор» в пос. Западный Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденной Постановлением Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области №102 от 25.01.2019 г.

Корректировка предусмотрена в части размещения ТРК стр. №18 с целью уточнения параметров застройки.

Основанием для разработки документации по планировке территории является постановление Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области № 926 от 31.05.2022 «О ПОДГОТОВКЕ ПРОЕКТА ИЗМЕНЕНИЙ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, УТВЕРЖДЕННОЙ ПОСТАНОВЛЕНИЕМ АДМИНИСТРАЦИИ СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА №102 ОТ 25.01.2019 г., В ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 74:19:1203001:2989».

При разработке проекта корректировки планировки территории использованы следующие нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 06.10.03 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 года № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- Постановлении Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 года № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей";
- Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";
- Постановление Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 г. № 18-30 «Об утверждении Инструкции о порядке проектирования и установления

красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98);

- Приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 г. «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места»;
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 5 ноября 2015 года № 171н «Об утверждении Перечня элементов планировочной структуры, элементов улично-дорожной сети, элементов объектов адресации, типов зданий (сооружений), помещений, используемых в качестве реквизитов адреса, и Правил сокращенного наименования адресообразующих элементов»;
- Санитарные правила содержания территорий населенных мест, утвержденные Главным государственным санитарным врачом СССР, Заместителем министра здравоохранения СССР А. И. Кондрусевым от 5 августа 1988 года, № 4690-88;
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 4.13130.2013 Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям;
- СП 31.13130.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, , границ зон с особыми условиями использования территорий.

1. Комплексная оценка территории

1.1 Положение территории в плане пос. Западный

Рассматриваемая территория расположена в северной части Южного планировочного района пос. Западный Сосновского муниципального района Челябинской области и ограничена:

- с востока и юга — жилой застройкой мкр. «Белый Хутор»
- с севера – ул. Уютной и мкр. «Привилегия», ;
- с запада — ул. Брусничная и мкр. «Саммит»;

Рассматриваемая территория состоит из двух планировочных единиц:

1.2. Климатическая характеристика

Климат умеренный, по общим характеристикам относится к умеренному континентальному (переходный от умеренно-континентального к резко континентальному). Отличается значительными колебаниями сезонных месячных и суточных температур, холодной продолжительной зимой и коротким жарким летом. Зимой континентальный воздух сильно охлаждается под снегом. П.Западный находится в лесостепной зоне Челябинской области.

Средняя температура января $-15,4^{\circ}\text{C}$, абсолютный минимум -52°C .

Лето длится более 4-х месяцев с начала мая до середины сентября. Средняя температура июля $+23,8^{\circ}\text{C}$, абсолютный максимум $+39^{\circ}\text{C}$. Лето характерно солнечной теплой, нередко жаркой сухой погодой, которая чередуется с короткими дождливыми периодами. Возможны бездождевые периоды, нередко длительные, когда наступает засуха и отмечаются суховеи.

Весна начинается в конце марта и заканчивается в середине мая, при этом на фоне общего потепления наблюдаются возвраты холодов, обусловленные влиянием арктических циклонов, последние заморозки могут наблюдаться в конце мая. Продолжительность безморозного периода – 125 дней.

Осенний период начинается в середине сентября, характеризуется понижениями температуры, первыми заморозками. Осадки в осенний период имеют обложной характер и малую интенсивность.

Первое появление снежного покрова приходится на начало октября. Устойчивый снежный покров образуется в первой декаде ноября, разрушается – во второй декаде апреля.

Высота снежного покрова достигает 0,46 м, запас воды в снежном покрове – 72 мм.

Территория относится к зоне достаточного увлажнения. Среднее многолетнее количество осадков составляет 436 мм, из них 30% приходится на зимний период. Максимум осадков наблюдается в июле, минимум – в феврале.

Максимальная глубина промерзания почвы 190 см.

Рельеф

В геоморфологическом отношении проектируемая территория представляет собой пенеппенизированную холмисто-увалистую равнину. Разделяющие холмы и увалы пространства имеют характер пологих ложбин.

Рельеф участка спокойный, участок имеет выраженный уклон с севера на юг и с запада на восток.

1.3 Существующее использование территории

В настоящее время ОАО «ЮУ КЖСИ» ведет застройку мкр. «Белый Хутор» Благоустройство выполнено на смежных участках.

Улично-дорожная сеть в границах проектирования.

Ул. Лазурная, ул. Брусничная / имеют покрытие капитального типа..

2. Характеристики планируемого развития территории

Архитектурно-планировочная и объёмно-пространственная структура территории принята с учётом градостроительного положения участка, в соответствии с Генеральным планом пос. Западный и включает в себя две планировочных единицы:

I - с востока от ул. Западной застройка средней и высотной этажности;

II - с запада – квартал усадебной застройки.

Проектом предусмотрена корректировка I планировочной единицы в части земельного участка с кадастровым №74:19:1203001:2989.

Архитектурный облик рассматриваемой территории формируется индивидуальными и блокированными жилыми домами, выполненными по проектам АО «ЮУ «КЖСИ». Все дома спроектированы в едином архитектурном стиле.

Показатели плотности и коэффициента плотности застройки территории проектирования соответствуют местным нормативам градостроительного проектирования и представлены в таблице технико-экономических показателей проекта.

Целесообразность выбора данной этажности и конфигурации в плане застройки обусловлена нормативными показателями местных нормативов градостроительного проектирования, а также правил землепользования и застройки и обеспечивает оптимальное процентное соотношение земельного участка к площади здания, а также снижает визуальные ограничения для жильцов смежных с застройкой домов и выполнение требования по организации безбарьерной среды.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района подготовленные применительно к пос. Западный, проектом планировки территории устанавливаются следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Многофункциональная общественно-деловая территориальная зона Б1.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Многофункциональная общественно-деловая территориальная зона Б1.

1. Основные виды разрешенного использования

- код 1.14 – научное обеспечение сельского хозяйства: осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений;

- код 3.1 – коммунальное обслуживание: размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2;

- код 3.2 – социальное обслуживание: размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи, содержание данного вида

разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4;

- код 3.3 – бытовое обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);

- код 3.4 – здравоохранение: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2;

- код 3.5.1 – дошкольное, начальное и среднее общее образование: объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом);

- код 3.6.1 – объекты культурно-досуговой деятельности: зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры,

библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев;

- код 3.8.1 – государственное управление: размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги;

- код 4.1 – деловое управление: объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);

- код 4.4 – магазины: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

- код 4.5 – банковская и страховая деятельность: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги;

- код 4.6 – общественное питание: размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

- код 4.7 – гостиничное обслуживание: размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;

- код 5.1.2 – обеспечение занятий спортом в помещениях: размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях;

- код 5.1.3 – площадки для занятий спортом: размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры);

- код 8.3 – обеспечение внутреннего правопорядка: размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;

размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий;

- код 12.0 – земельные участки (территории) общего пользования: земельные участки общего пользования, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2.

2. Условно разрешенные виды использования

- код 3.7 – религиозное использование: размещение зданий и сооружений религиозного использования, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2;

- код 3.10.1 – амбулаторное ветеринарное обслуживание: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных;

- код 4.3 – рынки: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;

размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка;

- код 4.8.1 – развлекательные мероприятия: размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т. п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок;

- код 4.9.1 – объекты дорожного сервиса: размещение зданий и сооружений дорожного сервиса, содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4;

- код 4.10 – выставочно-ярмарочная деятельность: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления

Баланс зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование зоны	Площадь, га	Процент, %
1	2	3	4
1	Многофункциональная общественно-деловая территориальная зона Б1	0,47	100

В границах проекта планировки территории не предусмотрено проходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам по причине отсутствия водных объектов общего пользования.

2.1. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства производственного назначения.

2.2. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства производственного назначения.

2.3. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

Проектом корректировки планировки территории планируется изменение нормируемых параметров Торгово-развлекательного комплекса стр.№18, включающего в себя изменение:

- этажности с 2 до 1 этажа;
 - площади застройки с 750 до 1550 кв.м.;
- общей площади с 1350 до 1490 кв.м.

2.4. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства иного назначения..

2.5. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования

объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

2.5.1. I планировочная единица

Электроснабжение.

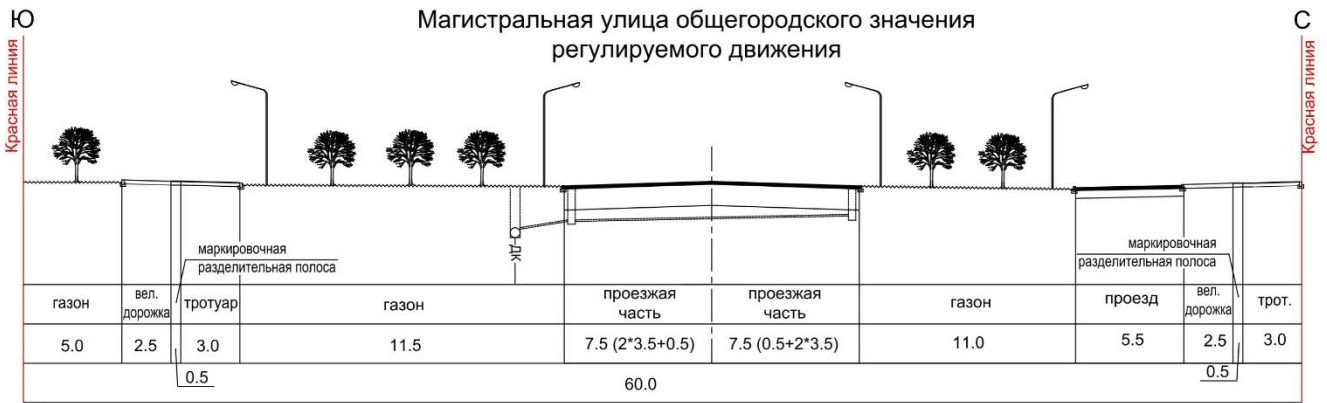
В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов коммунальной инфраструктуры..

2.6. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

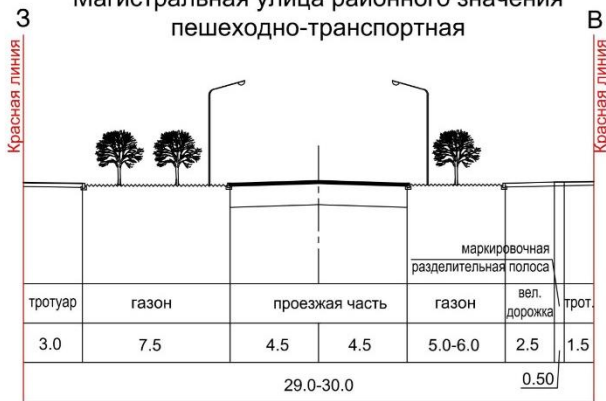
2.6.1. Улично-дорожная сеть (УДС)

Транспортная связь внутри земельного участка предусматривается по проездам с капитальным типом покрытия и с организацией разворотных площадок на тупиковых проездах.

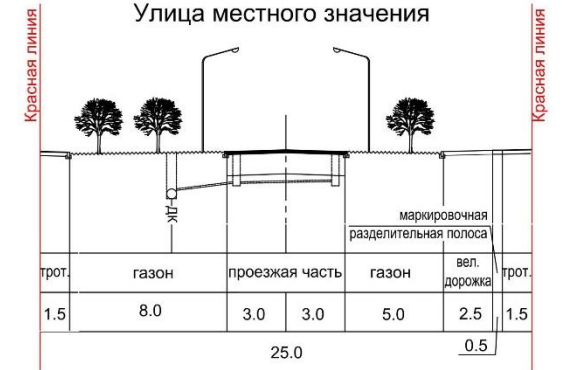
ул. Лазурная
Сечение 1-1



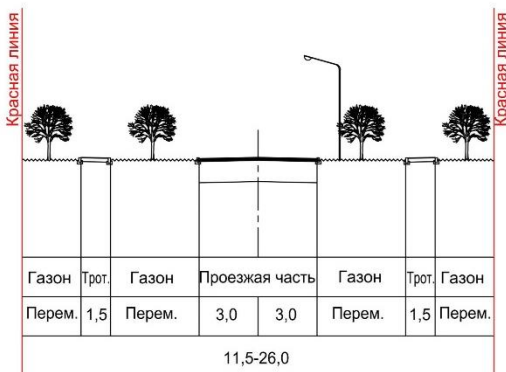
Ул. Западная (рабочее название)
Сечение 2-2
Магистральная улица районного значения пешеходно-транспортная



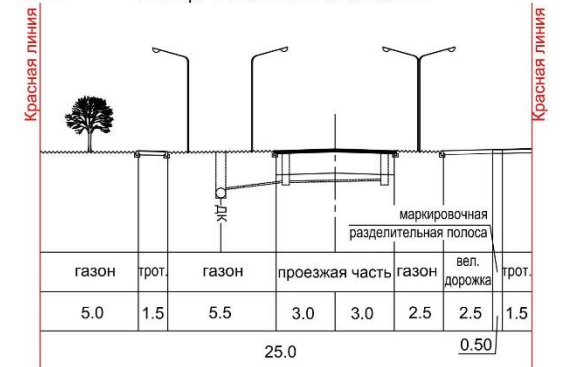
ул. Ландшафтная (рабочее название)
Сечение 3-3
Улицы местного значения



Сечение 5-5
Улицы местного значения



Сечение 4-4
Улицы местного значения



Для обеспечения пешеходного движения по рассматриваемой территории предусмотрены тротуары шириной 1,5 м.

Движение общественного транспорта в границах коттеджной застройки не предусмотрено.

2.6.3 Размещение мест хранения индивидуальных транспортных средств

Для постоянного и временного хранения автотранспорта организованы наземные открытые автомобильные парковки общей вместимостью 50 м/мест.

- Объекты транспортной инфраструктуры, включенные в Программу Комплексного развития систем транспортной инфраструктуры в границах проекта корректировки планировки территории отсутствуют.

2.6.4. Мероприятия по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения

Проектом предлагается ряд планировочных решений по обеспечению потребностей инвалидов и маломобильных групп населения:

- внутримикрорайонные пешеходные дорожки и тротуары - не менее 1,5 м;
- пешеходные дорожки, тротуары и пандусы, которыми пользуются инвалиды на креслах-колясках - с твердым покрытием, не скользящие при намокании;
- в местах перехода через улицы высота бортовых камней не более 0,015 м;
- на открытых стоянках автомобилей выделяется не менее 10% мест для автомобилей инвалидов, располагающихся вблизи общественных зданий и жилых домов в которых проживают инвалиды. Места стоянок обозначаются отличительными и предупреждающими знаками (на следующих стадиях проектирования);
- для людей с полной потерей зрения предусматривается предупреждающая информация о приближении препятствия изменением фактуры поверхностного слоя покрытия дорожек и тротуаров. Рельефными полосами, защитными ограждениями и соответствующими звуковыми сигналами.

Для обеспечения доступности маломобильных граждан в здания и сооружения в проектируемой застройке предусмотрены:

- тротуарные пандусы в местах примыкания тротуаров к проездам;
- крылечные пандусы во входных группах.

2.7. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Проектом корректировки планировки территории планируется размещение торгово-развлекательного комплекса, включающего продуктовый супермаркет, DIY-магазин, тренажерный зал, парикмахерскую и аптеку.

Объекты социальной инфраструктуры, включенные в Комплексные программы социального развития в границах проекта корректировки планировки территории отсутствуют.

2.4 Зоны с особыми условиями использования территории

Зонами с особыми условиями использования в границах проекта планировки территории являются:

охранная зона объектов электросетевого хозяйства;

охранная зона коммунальных тепловых сетей;

граница второго пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения Шершневское водохранилище.

Таблица № 3

Зоны с особыми условиями использования в границах проекта планировки территории

Наименование зоны	Размеры зоны	Нормативно-правовой акт, документ, устанавливающий зону с особыми условиями использования
1	2	3
Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	до 1 кВ - 2 метра в каждую сторону 1-20 кВ – 10 метров в каждую сторону вдоль кабельных линий – 1 метр в каждую сторону	Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"
Охранная зона коммунальных тепловых сетей	3 метра в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей	Приказ Министерство архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 17 августа 1992 года № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»
Санитарно-защитная зона от площадок для сбора мусора	20 метров	Санитарные правила содержания территорий населенных мест, утвержденные Главным государственным санитарным врачом СССР, Заместителем министра здравоохранения СССР А. И. Кондрусевым от 5 августа 1988 года, N 4690-88
Граница второго пояса зоны санитарной	кадастровый номер охранной зоны - 74.00.2.327	Решение Исполнительного комитета Челябинского областного Совета депутатов трудящихся от 12 октября 1976 года № 492 «Об утверждении зоны

охраны источника водоснабжения Шершневское водохранилище		санитарной охраны источников водоснабжения Челябинского водопровода» Постановление Министерства здравоохранения Российской Федерации Главный государственный санитарный врач Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 «О введении в действие санитарных правил и норм "зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»
--	--	---

Режим охранной зоны объектов электросетевого хозяйства.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;
- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;
- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;
- размещать свалки;
- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, запрещается:

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных выше, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
- устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

Режим охранной зоны газораспределительных сетей.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

- строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
- перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
- устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
- огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
- разводить огонь и размещать источники огня;

- рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
- открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Режим охранной зоны тепловых сетей.

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи, или препятствующие ремонту:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;
- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;
- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;
- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;
- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);
- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
- сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

Режим территории санитарно-защитной зоны

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства - нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Режим территории второго пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения Шериневское водохранилище

- Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

- Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения;
- Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора;
- Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации;
- При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов;
- Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса;
- Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;
- Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;
- В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды;
- Границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначаются столбами со специальными знаками.

3. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территории предусматривает проведение мероприятий с целью создания благоприятных условий для проживания, а также оптимальных условий для строительства и благоустройства новых жилых комплексов.

Территория проектирования имеет благоприятный для благоустройства рельеф. Перепад отметок в направлении северо-запад – юго-восток составляет 4 м.

Природные условия планируемой территории предполагают организацию стока поверхностных вод в качестве мероприятий по инженерной подготовке.

Водоотвод с территории проектирования решен поверхностным стоком по ж/б лоткам внутриквартальных проездов с выпуском на проезжую часть улиц и в проектируемые и существующие коллекторы дождевой канализации.

Проектируемые продольные уклоны проезжих частей составляют 4-68‰.

Приведенные выше инженерные мероприятия разработаны в необходимом объеме и подлежат уточнению на последующих стадиях проектирования.

4. Санитарная очистка территории.

Система санитарной очистки включает системы сбора, удаления и утилизации твердых бытовых отходов (ТБО), жидких бытовых отходов (ЖБО), захоронения усадебных и другие мероприятия.

Объемы образования ТБО и приравненных к ним отходов складываются из потоков: от жилого фонда, торговых организаций, и иных учреждений (общественных и коммерческих). В задачу санитарной очистки входит сбор, удаление и обезвреживание ТБО от всех зданий и домовладений, а также выполнение работ по летней и зимней уборке улиц, в целях обеспечения чистоты проездов и безопасности движения.

5. Охрана окружающей среды

Экологическая ситуация в районе проектирования обуславливается, в основном, хозяйственной и производственной деятельностью:

- загрязнение атмосферы;
- подземных вод;
- почвенного покрова.

Мероприятия по охране атмосферного воздуха

Загрязнение атмосферного воздуха в границах проектирования происходит при работе двигателей автомобилей и котельной на территории микрорайона.

Мероприятия по снижению вредного воздействия на атмосферный воздух:

Технические:

- упорядочение временного размещения легкового транспорта с соблюдением нормативного санитарного разрыва от жилых и общественных зданий;
- централизованное отопление здания;
- использование в качестве топлива котельной природного газа, экологически чистого топлива.

Планировочные:

- размещение котельной с учетом размера СЗЗ;
- благоустройство и максимальное озеленение территории, благоустройство бульваров, внутримикрорайонное озеленение;
- устройство магистралей и тротуаров с капитальным покрытием, строительство автостоянок для хранения автотранспорта жителей и посетителей объектов СКБ;
- отделение мест хранения автотранспорта зелеными насаждениями от жилых зданий;

Организационные:

Мероприятия по охране поверхностных и подземных вод

Технические:

- организация стока поверхностных вод;
- организация системы дренажей;
- водоотвод решается поверхностным стоком по лоткам внутриквартальных проездов с выпуском на проезжую часть основных жилых улиц;
- централизованное водоснабжение и водоотведение для проектируемой застройки.

Планировочные:

- организация рельефа, строительство проездов с водонепроницаемым покрытием и лотковой частью вдоль бортовых камней.

Организационные:

- благоустройство и восстановление территории, проездов после завершения строительства.

Соблюдение режима водоохраных зон и прибрежных защитных полос водоемов в соответствие с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды, соответствие бытовых сточных вод требованиям ПДК на сброс в систему канализации поселка, допустимая загрязненность поверхностного стока, направляемого в дальнейшем на очистные сооружения, снижает до минимума негативное воздействие проектных решений на поверхностные воды.

Мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и почвенного покрова

Технические

- выполнение строительных работ с учетом минимального нарушения почв;
- обеспечение максимальной сохранности ландшафта.

Планировочные

- снятие и использование верхнего плодородного слоя земли;
- сохранение существующих зеленых насаждений, озеленение пылегазоустойчивыми породами деревьев и кустарников.

Организационные

- организация санитарной очистки улиц, сбора и удаления мусора и бытовых отходов по планово-регулярной системе посредством вывозных контейнеров;
- селективный сбор мусора с проектируемой территории;
- организация площадок под контейнеры для пищевого и бытового мусора и поддержание их в надлежащем состоянии;
- установление нормативов образования и лимитов размещения отходов;
- контроль за нормативом образования отходов;
- контроль за загрязнением почв.

Принятые решения по сбору и передаче отходов позволят свести к минимуму загрязнение почв.

Мероприятия по охране объектов растительного и животного мира

Технические

- выполнение строительных работ с учетом минимального нарушения почв; снятие и использование верхнего плодородного слоя земли.

Планировочные

- озеленение внутри территорий в виде рядовых защитных посадок от автостоянок и хозяйственных площадок;
- соблюдение санитарного и противопожарного разрыва между лесным массивом и жилой застройкой с целью повышения устойчивости лесных массивов к антропогенным нагрузкам.

Организационные

- сохранение существующих зеленых насаждений, озеленение пылегазоустойчивыми породами деревьев и кустарников.

Застройка проектируемого микрорайона не нарушает флору и фауну территории, на которой намечается его размещение. Не предполагается осушение территории, вырубка лесов и изменение характера землепользования прилегающих земель. Гидрологический режим водных объектов, параметры поверхностного стока, шумовые, вибрационные, световые и электромагнитные виды воздействий, могущие повлиять на растительность и животный мир, остаются без изменений.

6. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

По схеме планировки территории пожарная безопасность обеспечивается следующими мероприятиями:

- соблюдение нормативных противопожарных разрывов между зданиями и сооружениями;
- соблюдение противопожарных расстояний от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах;
- устройство проездов и площадок, размеры и конструкция которых обеспечивают проезд пожарной техники и её нормальную работу.

На территории усадебной застройки выдержаны нормативные противопожарные расстояния до лесных массивов согласно пункту 4.14 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространение пожара на объектах защиты. Требования объемно-планировочным и конструктивным решениям» и составляют от домов и хозяйственных построек до лесных насаждений 30 м.

– .

Детально противопожарные мероприятия и инженерно-технические мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций разрабатываются отдельно в ходе разработки рабочего проекта здания специалистами, имеющими разрешение на данный вид деятельности.

7. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица № 1

Технико-экономические показатели

	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Расчетный срок 2023 г.
1	Территории			
	1.1 Территории микрорайона в границах красных линий – всего В том числе: - территории жилых зон (многоэтажная застройка); - территории участков объектов общественной застройки (многофункциональной зоны) - другие территории	га	0,47	100
	1.2. Коэффициент застройки			

	Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами (нормативное значение коэффициента: 0,45)			
	Многофункциональная общественная застройка (нормативное значение коэффициента: 1,0)		-	0,33
	1.3.Коэффициент плотности застройки			
	Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами (нормативное значение коэффициента: 1,2)			
	Многофункциональная общественная застройка (нормативное значение коэффициента: 3,0)		-	0,33
2	Население			
	Численность населения, тыс. чел.			
3	Жилищный фонд			
	3.1.Общая площадь жилых домов(квартир) В том числе: - многоэтажная застройка;	тыс. м ²		
	3.2.Средняя этажность жилой застройки	этаж		
	3.3.Существующий сохраняемый жилищный фонд, общей площади квартир	тыс.м ²		
	3.4.Новое жилищное строительство, общей площади квартир	тыс.м ²		
	3.5.Убыль (снос) жилищного фонда	м ²		
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона			
	4.1.Детские дошкольные учреждения	мест		
	4.2.Общеобразовательные школы	мест		
	4.3.Помещения внешкольного дополнительного образования	%		
	4.4.Помещения для культурно-массовой работы, досуга населения (площ. пола)	м ²		
	4.5.Предприятия торговли, (торговой площади) Продуктовые товары Промышленные товары	м ²		
	4.6.Предприятия общепита	мест		
	4.7.Торгово-развлекательный комплекс, кулинарии, кв. м общей площади	м ²	-	1490
	4.8.Предприятия бытового обслуживания	раб. мест		

	4.9.Жилищно-эксплуатационная организация	объект		
	4.10.Общественные уборные	прибор		
	4.11.Банк	опер. место		
	4.12.Отделение связи	объект		
5	Учреждения обслуживания, включенные в объекты поселкового значения			
	5.2. Торгово-досуговый комплекс	объект / м кв. п.пл.		
	5.3. Торгово-административный комплекс	м кв. п.пл.		
	5.4.Юридическая консультация, нотариус	объект		
	5.5. Аптечный пункт	объект		
6	Транспортная инфраструктура			
	6.1. Протяжённость улично-дорожной сети, в т.ч.:	км		
	6.1.1. магистральные улицы, в том числе:	км		
	- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	км		
	- магистральные улицы районного значения пешеходно-транспортные	км		
	6.1.2. улицы местного значения	км		
	6.2. Протяжённость линий МПТ (массового пассажирского транспорта) - автобус	км		
	6.3. Стоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе:	машино- мест		
	- для жителей	машино- мест		
	- для объектов социально-бытового и общественно-делового назначения	машино- мест		50

ПРИЛОЖЕНИЯ