

Заказчик: Администрация Сосновского муниципального района
Инвестор: Аликин Ю.Г.

**Проект изменений документации по планировке
территории, утвержденной постановлением
Администрации Сосновского муниципального района
№9884 от 25.12.2013, в части земельного участка с
кадастровым номером 74:19:1202003:493**

Том II

Общая пояснительная записка

Шифр: 98.007.2011-ТП-ПП1

Директор

Главный архитектор проекта



В.В. Федянин

Е.В. Плаксина

г. Челябинск, 2022 г.

Содержание

| | |
|---|----|
| 1. Исходные данные..... | 5 |
| 2. Общие данные..... | 6 |
| 3. Характеристики планируемого развития территории..... | 7 |
| 3.1 Архитектурно-планировочные решения..... | 7 |
| 4. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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. | 11 |
| 5. Техничко-экономические показатели..... | 12 |

Состав проекта

| Номер | Шифр | Наименование | Примечание |
|--------|------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Том I | 98.007.2011- ТП-ПП1 | Проект планировки территории | Альбом графических материалов |
| Том II | 98.007.2011- ТП-ПП1 | Общая пояснительная часть | Текстовый материал |

Графическая часть. Ведомость чертежей проекта планировки

| Лист | Наименование | Примечание |
|------|---|------------|
| 1.1 | План красных линий с эскизом застройки (основной чертеж). М 1:2000 | |
| 1.2 | План красных линий с эскизом застройки (основной чертеж). М 1:2000 | |
| 2 | Фрагмент лана красных линий с эскизом застройки (основной чертеж). М 1:1000 | |
| 3 | План красных линий. М 1:1000 | |

Состав исполнителей

Архитектор



Е.В. Плаксина

Главный архитектор проекта



Е.В. Плаксина

1. Исходные данные

В качестве исходных данных для разработки разделов проекта использована следующая документация:

- Топографическая съемка М 1:500.
- Ситуационный план территории с отводами
- Регламенты использования территории по "Правовому зонированию территории".
- Постановление администрации Сосновского муниципального района Челябинской области от 22.08.2022 №1608

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- Правила землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района подготовленного применительно к пос. Западный, Сосновского муниципального района Челябинской области, шифр 81.11.2020, утвержденного решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района № 137 от 16.06.2021;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденные решением Совета депутатов Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области № 46 от 27.02.2015;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденные решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района № 327 от 15.06.2022.

2. Общие данные

Корректировка проекта планировки разработана с целью внесения изменений согласно фактическому использованию территории, а также фактическому межеванию земельных участков.

Проектное решение территории района, выполнено с учетом данных ЕГРН и фактического использования территории.

3. Характеристики планируемого развития территории

3.1. Архитектурно-планировочные решения

Проектное решение выполнено с учетом установленных землеотводных документов и границ фактического землепользования в соответствии с информацией, предоставленной заказчиком и инвестором. В соответствии с техническим заданием инвесторов и согласованным эскизным проектом на отведенных земельных участках размещены объекты нового жилищно-гражданского строительства, обеспеченные современным уровнем благоустройства, транспортной и инженерной инфраструктурой.

Рассчитаны основные технико-экономические показатели района, проведен расчет сети предприятий обслуживания повседневного спроса для населения района в соответствии с проектируемой численностью населения, а также состав и объемы инженерных объектов. Улично-дорожная сеть проектируемого жилого района учитывает проходящие по границе планируемой территории транспортную связь с прилегающими населенными пунктами.

Площадь участка согласно межеванию, составляет:

Микрорайон Залесье – 33.08 га

Микрорайон «Женева-2» - 44.31 га

«Настина деревня» - примерно – 18.04 га

Исключительно выгодное размещение территории по отношению к г.

Челябинску определяют использование участка: поселок – спутник г. Челябинска.

Значимыми особенностями участка являются:

- Исключительно выгодное местоположение по отношению к г. Челябинску
- Выраженный рельеф микрорайона «Женева» с перепадами высот до 33 м в пределах участка, обеспечивающий панорамный вид на Шершневокское водохранилище со всего участка.

Численность населения примерно составляет 7582 человек при норме обеспеченности 30.0 кв.м (Согласно утвержденному проекту Генерального плана п. Западный от 19.05.2021г. Сосновского муниципального района Челябинской области). Плотность населения 71чел/га. Нормативная потребность в местах в дошкольных образовательных учреждениях - 269, в школьных образовательных учреждениях – 739.

Проектом принято разместить встроенные в многоквартирные жилые дома детские сады по 80 мест каждый и классами начальной школы в микрорайоне «Женева-2», а также отдельно стоящие по 135 мест. Таким образом планируется разместить на проектируемой территории объекты дошкольного образования вместимостью 430 мест. Дефицит потребности в школьных местах компенсируется за счет образовательных учреждений п. Западный.

К задачам, решаемым в рамках настоящего проекта, относятся:

- Планировочное решение, направленное на создание комфортных условий проживания,
- Функциональное зонирование территории,
- Определение оптимальных параметров жилой и общественной застройки,
- Инженерная подготовка территории,
- Определение необходимых параметров инженерного обеспечения территории,

Проектом предполагается организация развитой сети пешеходных связей с организацией удобных подходов и подъездов к участкам.

Принятые проектные решения в благоустройстве позволяют в последующих стадиях разработки документации предусмотреть необходимые мероприятия по обеспечению потребностей маломобильных групп населения.

Планировочное решение направлено на создание максимально комфортных условий для проживания, формирование функционально организованной и эстетически привлекательной среды.

Основная задача корректировки проекта планировки заключается в выделении территории земельного участка с кадастровым номером 74:19:1202003:493 из границ квартала в территории общего пользования. Также установление новых красных линий по границам существующего ЗУ с кадастровым номером 74:19:1202003:493.

Также корректировка проекта предполагает исключение из застройки трех многоквартирных жилых домов с условным номером на плане "8", и строительство проезда до земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:1202003:394 и 74:19:1202003:395

Также необходимо изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:19:1202003:493 с ВРИ "малоэтажная многоквартирная жилая застройка: размещение малоэтажных многоквартирных жилых домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома" на вид разрешенного использования (согласно правилам землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения, подготовленные применительно к пос. Западный Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденным решением Собрании депутатов Сосновского муниципального района № 137 от 16.06.2021):

- код 12.0.1 – Улично-дорожная сеть;
- код 12.0.2 – Благоустройство территории.

Объемно-планировочное решение:

«Настина Деревня» :

Рассматриваемая территория включает два планировочных квартала 1 и 2 – х этажных многоквартирных жилых домов усадебного типа. На территорию деревни ведут два въезда с второстепенной поселковой улицы (см. проект ООО "ЧИГПТ", шифр 2.1 ЧИГПТ/12, " Автомобильная дорога ул. Проектная 1, Проектная 2, Проектная 6 в Сосновском районе Челябинской области). Предприятия СКБО, детские образовательные дошкольные и школьные учреждения отсутствуют.

Жилые объекты

| №п/п | Наименование | Общ.плещ. ж.д, кв.м | Кол-во этажей | Кол-во домов |
|------|---------------------------|------------------------|------------------|-----------------|
| 1 | Жилой дом многоквартирный | 3240.00 | 1 | 30 |
| 2 | Жилой дом многоквартирный | 24174.00 | 2 | 79 |

Общее количество домов: 109
Жилой фонд, всего 27414.00 кв.м

Микрорайон «Залесье» :

Планируемая территория представляет собой жилой район состоящий из двух кварталов, один из них коммунально – складского назначения. Территория района вытянута в направлении север – юг. Площадь проектирования в устанавливаемых красных линиях 32,48га. Планировочно выделен общественный центр с объектами соцкультбыта. Главный общественный центр предлагается разместить в центре проектируемой территории на основной улице.

Схемой планировки определены территории жилой застройки (включая детские дошкольные учреждения), застройки общественно - делового назначения, коммунальной складской зоны и территории зеленых насаждений.

В поселке представлены многоквартирные 2-х, 3-х, 4-х секционные жилые дома 3 и 4 этажные.

Жилые объекты

| №п/п | Наименование | Общ.площ. ж.д, кв.м | Кол-во этажей | Кол-во домов |
|------|--|---------------------|---------------|--------------|
| 1 | Многоквартирный 3-х секционный жилой дом | 17040.02 | 4 | 6 |
| 2 | Многоквартирный 3-х секционный жилой дом | 11786.70 | 4 | 4 |
| 3 | Многоквартирный 3-х секционный жилой дом | 28730.05 | 3 | 13 |
| 4 | Многоквартирный 3-х секционный жилой дом | 32250.06 | 3 | 15 |
| 5 | Многоквартирный 4-х секционный жилой дом | 11256.01 | 4 | 3 |
| 6 | Многоквартирный 2-х секционный жилой дом | 11640,00 | 4 | 6 |
| 7 | Многоквартирный 3-х секционный жилой дом | 3893.33 | 4 | 1 |
| 8 | Многоквартирный 2-х секционный жилой дом | 1944.00 | 4 | 1 |

Общее количество домов: 49
Жилой фонд, всего
118540,17 кв.м

Общественная застройка:
СКБО

| №п/п | Наименование | Общ.площ. ж.д, кв.м | Кол-во этажей | Кол-во объектов |
|------|--|---------------------|---------------|-----------------|
| 1 | Предприятие розничной торговли (продовольственные товары) | 240.00 | 1 | 1 |
| 2 | Предприятие розничной торговли (непродовольственные товары) | 240.00 | 1 | 1 |
| 3 | Детский сад на 135 мест | 7820.00 | 2 | 2 |
| 4 | СТО на 2 поста с автомоечным комплексом | 324.00 | 1 | 1 |
| 5 | Административное здание (предприятие бытового обслуживания, отделение связи V категории, нотариус, юридическая консультация, филиал сберегательного банка, учреждение ЖКХ, предприятие розничной торговли) | 3780.00 | 3 | 1 |
| 6 | Кафе-бар на 40 посетителей | 850.00 | 2 | 1 |
| 7 | Кулинария | 240.00 | 1 | 1 |
| 8 | Предприятие розничной торговли | 810.00 | 1 | 4 |
| 9 | Предприятие розничной торговли | 351.00 | 1 | 2 |
| 10 | Предприятие розничной торговли | 259.20 | 1 | 1 |
| 11 | Предприятие розничной торговли | 5805.00 | 1 | 15 |

Общее количество объектов: 30

10 Объекты СКБО, всего 20719.20 кв.м

4. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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.

Развитие планируемой территории предусмотрено в одну очередь.

В нее входит благоустройство прогулочных зон, устройство озеленения, строительство проезда вдоль лесного массива до земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:1202003:394 и 74:19:1202003:395.

5. Техничко-экономические показатели

| № п/п | Показатели | Единица измерения | Состояние |
|------------------------------------|--|-------------------|-----------|
| ТЕРРИТОРИИ | | | |
| 1 | Площадь в границах проектирования | га | 106.5478 |
| 2 | Площадь земельного участка | га | 97.3990 |
| 3 | Площадь в границах красных линий | га | 93.3830 |
| | Территория застройки административно-делового назначения | га | 10.1775 |
| | Территория многоквартирной жилой застройки | га | 33.5421 |
| | Территория коммунально-складского назначения | га | 0.6494 |
| | Территория блокированных жилых домов | га | 8.8877 |
| | Территория многоквартирных жилых домов | га | 38.8457 |
| | Территория инженерной инфраструктуры | га | 1.2806 |
| 4 | Площадь территории общего пользования | га | 1.1692 |
| ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД | | | |
| 5 | Жилищный фонд, всего: | кв.м | 227472,17 |
| НАСЕЛЕНИЕ | | | |
| 6 | Расчетное количество жителей | чел. | 7582 |
| 7 | Норма обеспеченности жилой площадью | кв.м/чел | 30 |
| 8 | Плотность населения | чел./га | 71 |
| ОБЪЕКТЫ СКБО | | | |
| 9 | Общая площадь объектов СКБО | кв.м | 28877.00 |
| 10 | Плотность в местах в детских дошкольных учреждениях (расчетная/принятая) | мест | 269/430 |
| 11 | Плотность в местах в образовательных учреждениях (расчетная/принятая)* | мест | 739/- |
| ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА | | | |
| 12 | Плотность в местах в образовательных учреждениях (расчетная/принятая)* | м-мест | 1950/2086 |
| | Количество машино-мест в автостоянках открытого типа постоянного хранения | м-мест | 1950/2086 |
| | Количество машино-мест в автостоянках открытого типа временного хранения на придомовой территории* | м-мест | 548/- |
| | Количество машино-мест в автостоянках открытого типа временного хранения при объектах СКБО* | м-мест | 611/- |



Администрация Сосновского муниципального района
Челябинской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 22.08 2022 года № 1008

с. Долгодеревенское

О подготовке проекта изменений документации по планировке территории, утвержденной постановлением администрации Сосновского муниципального района № 9884 от 25.12.2013, в части земельного участка с кадастровым номером 74:19:1202003:493,

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением администрации Сосновского муниципального района № 9884 от 25.12.2013 «Об утверждении корректировки документации по планировке и межеванию территории расположенной примерно в 1390 м по направлению на северо-запад от ориентира пос. Западный Сосновского муниципального района Челябинской области», правилами землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения, подготовленные применительно к пос. Западный, утвержденные решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района № 137 от 16.06.2021, инициативой Аликина Ю.Г. (вх. № 5249 от 11.08.2022) по подготовке документации по планировке территории, администрация Сосновского муниципального района **ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Аликину Ю.Г. подготовить проект изменений документации по планировке территории, утвержденной постановлением администрации Сосновского муниципального района № 9884 от 25.12.2013, в части земельного участка с кадастровым номером 74:19:1202003:493.

2. Управлению архитектуры и строительства администрации Сосновского муниципального района:

1) обескечить подготовку документации по планировке территории, точные границы определить техническим заданием.