Общество с ограниченной ответственностью
«КадастрГрупп»
454126, г.Челябинск, ул.Витебская, д.4, офис 105
Тел. (351) 200-41-14, e-mail: kadgroup@bk.ru

ШИФР: 2023/05-810

Проект внесения изменений в проект планировки и проекта межевания территории, в части земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:1203001:7990, 74:19:1203001:7988, 74:19:1203001:7977, 74:19:1203001:7981, 74:19:1203001:7978 74:19:1203001:7971, 74:19:1203001:7973, 74:19:1203001:7969, 74:19:1203001:7968, 74:19:1203001:7972, 74:19:1203001:7979, 74:19:1203001:7976, 74:19:1203001:7980, 74:19:1203001:7982, 74:19:1203001:7984, 74:19:1203001:7989, 74:19:1203001:7991, 74:19:1203001:7993, 74:19:1203001:7986, 74:19:1203001:7987, 74:19:1203001:7992, 74:19:1203001:7975, 74:19:1203001:7958, 74:19:1203001:7948, 74:19:1203001:7954, 74:19:1203001:7953, 74:19:1203001:7946, 74:19:1203001:7943, 74:19:1203001:7938, 74:19:1203001:7936, 74:19:1203001:7935, 74:19:1203001:7950, 74:19:1203001:7925, 74:19:1203001:7959, 74:19:1203001:7957, 74:19:1203001:7956, 74:19:1203001:7955, 74:19:1203001:7949, 74:19:1203001:7945, 74:19:1203001:7942, 74:19:1203001:7940, 74:19:1203001:7865, 74:19:1203001:7937, 74:19:1203001:7960, 74:19:1203001:7944, 74:19:1203001:7900, 74:19:1203001:7927, 74:19:1203001:7952, 74:19:1203001:7941, 74:19:1203001:7866, 74:19:1203001:7985, 74:19:1203001:7922, 74:19:1203001:7911, 74:19:1203001:7889, 74:19:1203001:7934, 74:19:1203001:7878, 74:19:1203001:7930 и 74:19:1203001:7963, утвержденный постановлением Администрации Сосновского муниципального района от 19.05.2021 г. № 640

Утверждаемая часть проекта планировки
Том 1

Заказчик: **«СЗ «Привилегия Партнерс-3»**

Директор: **Т.Ю. Равчеева**

Главный архитектор проекта: **Д.А. Демина**

г. Челябинск 2023 г

	Шифр	Наименование	Примечание
Состав проекта			
1		Утверждаемая часть. Том 1	
2		Материалы по обоснованию проекта. Том 2	
3		Проект межевания. Утверждаемая часть Том 3	
4		Проект межевания. Материалы по обоснованию Том 4	
Утверждаемая часть. Том 1			
Текстовые материалы			
1		Положения о размещении объектов капитального строительства и характеристика планируемого развития территории	
Графические материалы.			
2		Чертеж планировки территории. Положение о размещении объектов капитального строительства. М 1:2000	

						2023/05-810		
Изм.	К. уч.	Лист	№док	Подпись	Дата			
Разраб		Демина			05.23	Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Демина			05.23		ПП	1	
							ООО «КадастрГрупп»		

Содержание

Содержание……2
Положение о размещении объектов капитального строительства, необходимых для развития территории в границах проектирования.....3
Положение о характеристиках планируемого развития территории в границах Проектирования.....3
Плотность и параметры застройки территории.....4
Положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории. 5
1. Характеристики системы социального обслуживания 5
2. Характеристики системы транспортного обслуживания 7
3. Характеристики системы инженерно-технического обеспечения 9
4. Объекты благоустройства территории.....9
Проектный баланс и основные технико-экономические показатели.....12

Положение о размещении объектов капитального строительства, необходимых для развития территории в границах проектирования

Размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения не предусматривается.

Размещение объектов капитального строительства:

Социального обслуживания:

- строительство школ;
- строительство детских садов;
- поликлиники (учреждение здравоохранения);
-станции скорой помощи(учреждение здравоохранения).

Объекты, необходимые для развития территории:

– строительство улиц и дорог местного значения;
– строительство сетей электроснабжения;
– строительство сетей газоснабжения;
– строительство сетей системы водоснабжения;
– строительство объектов водоотведения (канализационные очистные сооружения;
– строительство тепловых сетей;
– строительство котельных;
– прочие объекты социального, коммунально-бытового и транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.

Положение о характеристиках планируемого развития территории в границах Проектирования

Рассматриваемая территория расположена примерно в 3070 м по направлению на юго-восток от ориентира дер. Малиновка Сосновского муниципального района Челябинской области.

Согласно Корректировке генерального плана Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, по функциональному зонированию проектируемая территория предназначенная под застройку, расположена в следующих функциональных зонах:

О – Общественно-деловая зона (4.0);

ЖЗ - Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (2.5, 2.6);

И - Зона инженерной инфраструктуры.

Таблица 1.Баланс территории.

Функциональная зона	Площадь	
	Га	%
Площадь земельного участка	115,0675	100%
Площадь участка в границах красных линий	96,9084	84%
Территория общего пользования	18,1591	16%
Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (2.5, 2.6) , в том числе:	88,7363	77%
Территория образовательных учреждений (общеобразовательные школы)	7,5513	7%
Территория дошкольных учреждений (детский сад)	5, 5758	5%
Общественно-деловая зона (4.0)	2,8313	2%
Зона инженерной инфраструктуры	6,3891	5%

Плотность и параметры застройки территории

Проектом предлагается разместить на проектируемой территории десятиэтажные многоквартирные жилые дома.

Многоквартирных жилых домов - всего **50**

Тип используемых секций:

широтные (31,8%)

меридиональные (39,5%)

угловые (28,7%)

Общая площадь МКЖД – 716686,81 кв.м

Жилищный фонд МКЖД – 525996,50 кв.м

Расчётное количество человек в МКЖД составляет 17 596 чел.

Норма обеспеченности жилищной площадью 30 кв.м/чел.

Плотность населения - 152 чел./га

Плотность жилой застройки – 5469,15 кв.м/га

Положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

1. Характеристики системы социального обслуживания

Таблица 2

Поз.на плане	Наименование	Ед.изм.	Норма на 1000 чел.	Требуется	Принято	Примечание
	Учреждения народного образования					
пп.50, 51	Общеобразовательное учреждение (из расчёта на 22043 чел.*)	место	80	1758	2200 *	2 ДОУ на 1100 мест. Расчетное количество мест также обеспечивает потребность для ЗУ 39,66 Га «п.Просторы» с кадастровым номером 74:19:1203001:182
пп.8, 24, 34, 70	Детское дошкольное учреждение (дет.сад)	место	60	1056	1178	4 дет.сада
пп. 48	Дом детского творчества	место	12% от общего числа школьни-ков	210	250	Встроенный
	Учреждения здравоохранения, социального обеспечения, спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения					
п.71.1, п.71.3, п.71.4	Корпус Поликлиники (учреждение здравоохранения).	посещ./ смену	**	1250	1250	
п.71.2	Станции (подстанции) скорой медицинской помощи (учреждение здравоохранения)	автомо биль	1 на 10 тыс. чел.	2	3	Sуч.= 0,05га х 1авто. Принято - 0,15 Га
п.1, 11, 21, 27, 45, 52, 63.6, 72	Аптека VII категории	объект	**	**	8	Встроенные и в ТРК
	Молочные кухни	порця в сут.	4 на 1 ребёнка (до 1 года)	141		Вне микрорайона
п.42	Раздаточные пункты молочных кухонь	кв.м	0,3 на 1 ребёнка (до 1 года)	10,60	20,00	1 встроенный

Поз.на плане	Наименование	Ед.изм.	Норма на 1000 чел.	Требуется	Принято	Примечание
п.9.2, 15.1, 25.1, 35.2, 45.5, 50, 51, 63.9, 72.2	Физкультурно-спортивные сооружения	га	0,7	12,3669	ок. 6,6 га	С учётом всех открытых спортивных площадок школ
	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	кв.м	70	1236,69	1550,00	Встроенно-пристроенные
	Спортивные залы общего пользования	кв.м площади пола	60	1060,02	1200,00	В ДОУ и составе спорт.комплекса общ.площадью 1520 кв.м ЗУ 111 Га (смежный участок)
	Бассейны крытые и открытые общего пользования	кв.м зеркала воды	20	353,34	400,00	
	Учреждения культуры и искусства					
п.45, 72	Кинотеатр	место	25	442	500	Sобщ.= 2250 кв.м, в составе ТРК
	Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания					
пп.1-4, 9-9.6, 11-12, 15-15.3, 17-21, 25-25.7, 27-29, 33, 35-35.8, 37-, 39-40, 42-43, 45-45.13, 48, 52-52.2, 54, 56, 58-59, 63-63.13, 65, 67, 72-72.6	Магазины, в том числе:	кв.м торговой площади	300	5300,10	14510	В составе ТРК, отдельно стоящие и встроенно-пристроенные
	Предприятие розничной торговли (продовольственные товары)		100	1766,70	4800,00	
	Предприятие розничной торговли (непродовольственные товары)		200	3533,40	9410,00	
пп.9.1, 15, 25.2, 35, 45, 52, 45.8, 52.1, 63.8, 63, 72, 72.1	Предприятия общественного питания	место	40	707	800	10 шт. встроенно-пристроенных по 20-50 мест (Sобщ.=2000 кв.м) и в составе ТРК по 150 и 50 мест (Sобщ.=2000 кв.м)
пп.1-4, 9-9.6, 11-12, 15-15.3, 17-21, 25-25.7, 27-29, 33, 35-	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	7	124	ок. 200	Встроенные и в ТРК

Поз.на плане	Наименование	Ед.изм.	Норма на 1000 чел.	Требуется	Принято	Примечание
35.8, 37-, 39-40, 42-43, 45-45.13, 48, 52-52.2, 54, 56, 58-59, 63-63.13, 65, 67, 72-72.6						
	Организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи					
пп.1-4, 11-12, 17-21, 27-29, 33, 35-35.8, 37-, 39-40, 42-43, 48, 54, 56, 58-59, 65, 67, 72-72.6	Отделение связи III категории	объект	1 (на 9-18 тыс.чел.)	1	1	В составе ТРК, отдельно стоящие и встроенно-пристроенные
	Филиал отделения сберегательного банка	операционное место	1 (на 1-2 тыс.чел.)	12	12	
	Нотариальная контора	рабочее место	1 (на 30 тыс.чел.)	1	1	
	Юридическая консультация		1 (на 10 тыс. чел.)	1	1	
	Учреждения жилищно-коммунального хозяйства					
п.42	Жилищно-эксплуатационные организации	объект	1(на мкрн с насел. до 20тыс.чел.)	1	1	Встроенная
п.9.4	Пункт приема вторичного сырья		1 (до 20 тыс.чел.)	1	1	
пп.52, 63	Общественные уборные	прибор	1	18	20	В составе ТРК

*Расчет учреждений и предприятий обслуживания выполнен на основании: приложения Д, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Местных норм градостроительного проектирования Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области.

** Вместимость лечебно-профилактических учреждений определена согласно Программе комплексного развития социальной инфраструктуры Кременкульского сельского поселения сосновского района Челябинской области на 2019-2030 годы.

Общая площадь объектов СКБО встроенных и отдельно стоящих– 126802,16 кв.м.

2. Характеристики системы транспортного обслуживания

Транспортное обеспечение проектируемого жилого района представлено сетью улично-дорожной сети и благоустройства, проектом устанавливаются красные линии всех улиц, т.к. все улицы являются проектируемыми.

На территории проектируемого жилого посёлка запроектировано три вида жилых улиц: 20, 25 и 30 м в красных линиях. Ширина полосы движения авто в каждую сторону 6 и 7 м.

Планировочное решение системы проездов и тротуаров предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов жилья и соцкультбыта с прилегающих улиц и исключает возможность транзитного движения транспорта через жилые группы.

Ширина проездов принята 6 м. Ширина тротуаров вдоль улиц принята 1,5-4,5 м. Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных тротуаров и дорожек, по которым обеспечивается выход к площадкам, жилым домам и учреждениям соцкультбыта по кратчайшим расстояниям.

Для всех объектов соцкультбыта, административных и других зданий предусмотрены площадки для обслуживания транспорта и автостоянки, емкостью по действующим нормам и правилам с учетом роста уровня автомобилизации.

Парковки для объектов СКБО рассчитаны с учетом коэффициента автомобилизации Челябинской обл. – 1,8.

При рабочем проектировании:

- на каждый объект получить отдельные технические условия;
-предусматривать строительство наружного освещения на внутриквартальной территории согласно СП 52.13330.2016.
- предусматривать строительство ливневой канализации.

Все пересечения и примыкания на территории проектируемого участка решены в одном уровне. Пересечения и примыкания жилых улиц к улицам межмуниципального значения, регулируется транспортными и пешеходными светофорными объектами.

Остановки общественного транспорта и пешеходные переходы.

По улицам запланировано движение массового пассажирского транспорта – автобусы, маршрутные такси. *Остановки общественного транспорта* размещены вблизи мест массового тяготения населения в пределах ***390 м***. от жилых домов.

Для организации удобного безопасного движения транспорта и пешеходов по улицам предусмотрено:

- установка транспортных и пешеходных светофоров;
- устройство пешеходных переходов, обозначенных разметкой и оборудованных знаками;
- установка пешеходных ограждений;
- разметка проезжей части;
-установка необходимых дорожных знаков и указателей.

Работы по установке знаков вести через ОАО "СМЭУ ГАИ". Дорожные работы выполнять через специализированные организации, имеющие лицензии на выполнение соответствующих работ.

Территория для хранения и обслуживания легкового индивидуального транспорта.

Расчетный парк автомобилей, принадлежащих жителям многоэтажной застройки составляет 7 890 м/мест

Проектом принято - 7893 м/мест

Расчёт м/мест для МКЖД:

- расчетное количество жителей МКЖД – 17596 человек
- получаем: 450 х 17,596 =7 918 м/мест
- в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» расчетное количество мест на открытых стоянках для временного хранения автомобилей должно составлять не менее 70%, т.е. 5 543 м/мест (7 918 х 0,7)

Минимальное количество парковочных мест должно быть не менее 5543 м/мест для МКЖД, 1590 м/мест для СКБО. Проектом планировки принято 7893 м/места для МКЖД, и 1650 м/мест для СКБО, точное количество парковочных мест уточнить при проектировании объектов.

3. Характеристики системы инженерно-технического обеспечения

Шершневское водохранилище является источником водоснабжения проектируемого поселка. Подачу воды на нужды микрорайна обеспечивают водозаборные очистные сооружения (ВОС-1). Расчетная производительность ВОС составляет 22 000м^3/сут. Производительность 1-й очереди строительства составляет 5000 м^3/сут. Вода подается по двум магистральным водоводам диаметром 400мм от ВОС-1 до камеры №17 возле пос.Интернационалист.

Проектом предусматривается устройство централизованной канализации для всего поселка. Система канализации принимается полная раздельная, с отведением всех хозяйственно-бытовых сточных вод на очистные сооружения канализации.

Водоотведение хозяйственно-бытовых сточных вод предусматривается осуществлять по следующей схеме: сточные воды от кварталов №1-4 проектируемой застройки посёлка собираются самотечными коллекторами на канализационную насосную станцию (КНС). КНС располагается в самой южной части застраиваемой территории. Напорная канализация позволяет преодолеть возвышенность, затем стоки безнапорным коллектором отводятся территорию поселка «Просторы» в существующую сеть бытовой канализации.

Сток поверхностных вод с территории поселка осуществляется путем строительства системы дождевой канализации закрытого типа со сбросом в коллектор, запроектированный вдоль дороги Просторная, параллельно береговой линии Шершневского водохранилища.

Схемой теплоснабжения предусмотрено разделение поселка на два тепловых района. Первым тепловым районом, котельная №1, являются кварталы с первого по пятый земельного участка. Второй тепловой район, котельная №2,- с шестого по восьмой квартал. Котельная №2 также является источником теплоснабжения для смежного земельного участка- участка 39 Га, с тепловой нагрузкой 30 Гкал/ч.

Котельная №1_располагается в южной части проектируемого земельного участка, квартал №2. Требуемая мощность котельной с учетом собственных нужд и потерь составляет 48,8 Гкал/ч.

Котельная №2 располагается в западной части проектируемого земельного участка. Требуемая мощность котельной с учетом собственных нужд и потерь составляет 63,1 Гкал/ч.

Для обеспечения жилых домов кабельным телевидением и широкополосным доступом в сеть Интернет предусматривается волоконно-оптической линии связи (ВОЛС) на участке от коммутационного шкафа ОАО «Ростелеком», расположенного по ул. Академика Сахарова.

Для электроснабжения необходимо построить 20 блочных комплектных двухтрансформаторных подстанций (ТП) на напряжение 10/0,4кВ с двумя трансформаторами мощностью 2х1000 кВА и 2 подстанции 2х630 кВА.

Ввод располагается со стороны внешней сети 10кВ и запитывается от проектируемой ПС-110/10кВ 2х40 мВА, ПС «Шершневская» 110/10 кВ, 1х10 мВА двумя кабельными линиями с разных секций шин РУ-10кВ.

4. Объекты благоустройства территории

Благоустройство проектируемой территории включает организацию проездов, пешеходного бульвара, велосипедных дорожек, площадок различного

назначения, устройство наружного освещения, организацию автостоянок, озеленение.

Таблица 3. Расчёт площадок.

Обозначение	Площадки	Норматив кв.м/1 чел.	Жилой район с населением 17 596 чел.	
			Требуется, кв.м	Принято, кв.м
Р	Автостоянка	0,8х2,5 (повыш.коэф.)	28332 (7870 м/м)	28414,80 (7893 м/м)
Д	Детские игровые площадки	0,7	12 273,10	14 840,0
В	Площадки для отдыха взрослых	0,1	1753,30	2 120,0
С	Спортивные площадки	2	35166,00	65 854,0
Х	Площадки для хозяйственных нужд	0,3	5260,00	5 830,0
	Озеленение	6	105198	178 111,0

Для создания комфортной среды для проживающего населения внутри жилой зоны предусмотрены площадки следующего назначения:

- площадки для отдыха взрослых, оборудуемые скамейками, урнами, беседками;
- игровые площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста, оборудуемые песочницами, качелями, горками, игровыми и гимнастическими сооружениями;
- площадки для занятий физкультурой, оборудуемые столами для настольного тенниса, турниками, брусьями и игровыми гимнастическими комплексами. В большинстве случаев предусмотрены мини-поля для футбола/баскетбола;
- площадки для мусоросборников выполняются с асфальтобетонным покрытием;
- площадки для автостоянок, с разметкой мест, предназначенных для транспорта маломобильных граждан.

Покрытия дорожек и площадок, учитывая большую нагрузку, предусмотрены из твёрдых материалов.

В проектируемом поселке предлагается применение следующих типов покрытий:

- улицы и проезды и тротуар-проезды – асфальтобетонное покрытие;
- спортивные площадки – облегчённое асфальтобетонное покрытие;
- велосипедные дорожки и основные тротуары – асфальтовое покрытие;
- тротуары (исключительно пешеходного назначения) к объектам СКБО – цветная тротуарная плитка различной формы. Рисунок элементов покрытия должен зрительно сокращать его протяжённость, а цвет контрастировать с зелёным цветом растительности.

Система озеленения посёлка включает зеленые насаждения во дворах жилых домов и скверах, озеленение вокруг пешеходных дорожек, насаждения вдоль улиц, бульваров и между площадками для хранения автомобилей. Проектируются газоны, цветники.

Озеленение внутриквартальных территорий решено в виде рядовых защитных посадок вдоль автостоянок и хозяйственных площадок и ландшафтных, декоративных композиций около мест отдыха взрослых и игр детей.

Участки мусоросборников отделяются от остальной территории плотными зелеными насаждениями. Придомовые полосы около фасадов намечается

оформлять в виде газонов и отдельных групп кустарников. Рядовые посадки деревьев исключаются по противопожарным требованиям. Рекомендуется использование плодоносных деревьев – рябины обыкновенной, калины обыкновенной, ирги канадской, и красиво цветущих кустарников – калины, сирени, жасмина, спиреи.

Общая площадь озеленения в жилой застройке составляет 17,8111 га, включая озеленение жилых микрорайонов, скверов, бульваров и улиц. В целом на каждого жителя приходится 10,1 м^2 озеленения.

Проектный баланс и основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Количество
1	Площадь в границах проектирования	124,0189 га
2	Площадь земельного участка	115,0675 га
3	Площадь в границах красных линий	96,9084 га
4	Территория общего пользования	18,1591 га
5	Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами (2.5, 2.6) в том числе:	88,7363 га
5.1	Территория образовательных учреждений (общеобразовательные школы)	7,5513 га
5.2	Территория дошкольных учреждений (детский сад)	5,5758 га
9	Зона инженерной инфраструктуры	6,3891 га
10	Общественно-деловая зона (4.0)	2,8313 га
11	Коэффициент застройки	0,11
12	Коэффициент плотности застройки	0,6
	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД	
1	Десятиэтажные многоквартирные жилые дома	525996,50 кв.м
2	Плотность жилой застройки	5270,34 в.м/га
	НАСЕЛЕНИЕ	
1	Расчетное количество жителей	17533 чел.
2	Норма обеспеченности жилищной площадью	30,00 кв.м/чел.
3	Плотность населения	152 чел./га
	СОЦИАЛЬНЫЕ ОБЪЕКТЫ И СКБО	
1	Общая площадь объектов СКБО	126802,16 кв.м
2	Потребность в местах в детских дошкольных учреждениях (расчетная / принятая)	1052/1178 мест
3	Потребность в местах общеобразовательных учреждениях (расчетная / принятая)	1758/2200 мест
	ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА	
1	Протяженность улично-дорожной сети, всего	20,27 км

1.1	Магистральная улица районного значения	2,09 км
1.2	Жилые улицы	6,08 км
1.3	Проезды	12,10 км
2	Количество машино-мест, всего (расчетное / принятое)	7870/7893 м/м
2.2	Количество машино-мест в автостоянках открытого типа временного хранения при объектах СКБО	1590/1650 м/м