

Шифр: 16-2023

Проект планировки и межевания территории, расположенной по адресу: Челябинская область, Сосновский район, п. Красное Поле, 1400 метров на север, земельные участки с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716, 74:19:0802002:1717

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Том. 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории»

Директор ООО «АрхиКом»

Архитектор

Заказчик



Худяков А.Ю.

Шитякова Ю.А.

Челябинск 2023

СПРАВКА О СООТВЕТСТВИИ НОРМАМ

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

Главный архитектор проекта

Худяков А. Ю.

Оглавление

1. Цели и задачи подготовки документации по планировке территории.....	4
2. Основания для разработки проекта планировки и межевания территории	4
Нормативно-правовая база:	4
Инженерные изыскания:	5
3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	5
3.1 Современное использование территории.	5
3.2 Сведения об объектах капитального строительства, расположенных на территории проектирования по данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.....	5
4. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах объектов капитального строительства.	6
4.1 Проектное предложение по планировке и межеванию территории.	6
4.2 Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание.....	9
5. Обоснование определения границ образуемых земельных участков, сервитутов.....	10
6. Обоснование очередности планируемого развития территории.....	13
7. Инженерная инфраструктура	13
8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.....	13
8.1 Инженерная подготовка территории. Организация рельефа.....	13
8.2 Охрана атмосферного воздуха и озонового слоя.....	13
8.3 Охрана водных ресурсов.....	14
8.4 Обращение с отходным материалом	14
9. Обеспечение защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.	14
9.1 Основные положения Плана ГО отраслей промышленности, транспорта и сельского хозяйства, размещенных и размещаемых на территории:	14
9.2 Инженерные коммуникации:.....	14
9.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению ЧС	14
9.4 Обеспечение пожарной безопасности	14

Графическая часть

Основная часть
Лист 1.1 Основной чертёж
Лист 1.2 Каталоги координат к основному чертежу
Лист 1.3 Основной чертёж. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
Лист 1.4 Каталоги координат
Материалы по обоснованию
Лист 2.1 Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения
Лист 2.2 Опорный план проекта планировки территории и проекта межевания территории
Лист 2.3 Схема организации движения транспорта и пешеходов
Лист 2.4 Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории
Лист 2.5 Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории
Проект межевания территории
Лист 3.1 План межевания территории
Лист 3.2 Каталоги координат

Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории. Текстовая часть.

1. Цели и задачи подготовки документации по планировке территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территорий.

2. Основания для разработки проекта планировки и межевания территории

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 объектов капитального строительства.

Документация по планировке и межеванию территории разработана на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 "Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию" в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2022 № 2500 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации".

Проект разработан в соответствии со ст. 42, ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Исходные данные:

Топографическая съёмка;

- Технический отчёт по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации 802/2019-ЗУ-ИГИ;

- Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости и земельные участки землепользователей;

- Кадастровый план территории;

- Регламент использования территории в соответствии с «Правилами землепользования и застройки Краснопольского сельского поселения утв. решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района от 15.06.2022 №326;

- Комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности территории застройки земельного участка с кадастровым номером 74:19:0802002:1716 площадью 256531 кв. м, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район;

- Сведения о наличии или отсутствии объектов культурного наследия и выявленных объектах культурного наследия на землях, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предоставленные Государственным комитетом охраны объектов культурного наследия Челябинской области от 20.10.20122 № ОКН-20220930- 8412209968-3;

- Градостроительная концепция жилой застройки с объектами социального значения, включая расположение основных зданий и элементов благоустройства на территории земельного участка с кадастровым номером: 74:19:0802002:1716.

Нормативно-правовая база:

Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ);

- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке представления» (далее – Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 № 485);

- Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» (далее – Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402);

- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), принятая постановлением Государственного комитета Российской Федерации

Федерации по жилищной и строительной политике от 06.04.1998 № 18-30, в части не противоречащей законодательству Российской Федерации;

- Свод правил СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома» (далее – Методические рекомендации);

- Генеральный план и правила застройки и землепользования Краснополяского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области (далее – ГП, ПЗЗ).

Инженерные изыскания:

Инженерные изыскания получены в виде технического отчёта и топографической съёмки, выполненных в 2020 г.

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

3.1 Современное использование территории.

Территория проектирования находится к северу от с. Красное поле. Территория свободна от застройки, в границы проектирования попадают земельные участки с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716, 74:19:0802002:1717 и частично попадает земельный участок с кадастровым номером 74:19:0802002:63. Перечень существующих земельных участков, их вид разрешенного использования представлен на чертеже №2.2 материалов по обоснованию проекта планировки «Опорный план проекта планировки и межевания территории».

Проектируемая территория занимает площадь 26,23 га в установленных границах. Согласно Генеральному плану Краснополяского сельского поселения по территории проектирования предусмотрен створ красных линий основной улицы в жилой застройке.

Проектируемая территория расположена в следующих территориальных зонах:

- 01 В1(24)(25) – зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- 01 В4(02) – зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Планировочные ограничения. Зона с особыми условиями использования территории.

Зоны ОКН.

Согласно требованиям ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «Земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных землях объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, являются объектом историко-культурной экспертизы».

Зоны с особыми условиями использования территории.

Зоны с особыми условиями использования территории, зарегистрированные в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на территории проектирования не выявлены.

Вместе с тем, установлен противопожарный разрыв от земель лесного фонда до границы жилой застройки в размере 5 м, обоснованный Комплексом инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

Особо охраняемые природные территории.

В границах проектирования особо охраняемые территории не выявлены.

3.2 Сведения об объектах капитального строительства, расположенных на территории проектирования по данным Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

В границах проектируемой территории объекты капитального строительства отсутствуют.

Таблица 1. Баланс территории (существующее положение)

Площадь территории в границах проектирования, установленных проектом, га		26,2300							
Площадь территории общего пользования в границах красных линий, га		1,5200							
Наименование элемента планировочной структуры (территориальная зона)									
Площадь элемента планировочной структуры, га		24,7100							
№ п/п	Наименование (территориальной зоны)	Площадь застройки		Площадь покрытий		Площадь озеленения		Всего	
		га	%	га	%	га	%	га	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами В1	0,0000	0	0,0000	0	24,4800	100	24,4800	100
2	Зона застройки многоэтажными жилыми домами В4	0,0000	0	0,0000	0	0,2300	100	0,2300	100
ВСЕГО по кварталу		0,0000	0	0,0000	0	24,7100	100	24,7100	100

4. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах объектов капитального строительства.

4.1 Проектное предложение по планировке и межеванию территории.

В рамках проекта планировки выделяются следующие задачи:

- определение территорий, потенциально интересных для использования, с учетом существующих и планируемых градостроительных ограничений;
- определение территорий, застроенных капитальными зданиями, сооружениями, линейными объектами;
- определение территории общего пользования, специального назначения;
- организация удобной схемы транспортного обслуживания территории, организация пешеходных связей;
- определение параметров планируемых объектов капитального строительства;
- определение возможных мероприятий по обеспечению экологической безопасности и безопасности в случае возникновения чрезвычайных ситуаций;
- разработка мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

К числу объектов нового строительства, размещение которых предусмотрено настоящим проектом планировки, относятся:

- многоквартирные малоэтажные жилые дома;
- физкультурно-оздоровительный комплекс со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и помещениями социально-бытового обслуживания населения;
- объекты обслуживания жилой застройки;
- объекты общественного назначения
- сооружения инженерно-транспортной инфраструктуры.

Планировочная структура принята на основании разработанной Градостроительная концепция жилой застройки с объектами социального значения, включая расположение основных зданий и элементов благоустройства на территории земельного участка с кадастровым номером: 74:19:0802002:1716.

Проектным решением предусмотрено установление красной линии с целью увеличения образуемого земельного участка школы до нормируемого. Вместе с тем, необходима корректировка границы территориальной зоны с кодом 01 В1(25) с целью исключения нарушения земельного законодательства в части расположения земельного участка в двух территориальных зонах.

Таблица 2. Баланс территории (проектное предложение)

Площадь территории в границах проектирования, установленных проектом, га								26,2300	
Площадь территории общего пользования в границах красных линий, га								1,2300	
Наименование элемента планировочной структуры (территориальная зона)									
Площадь элемента планировочной структуры, га								25,0000	
№ п/п	Наименование (территориальной зоны)	Площадь застройки		Площадь покрытий		Площадь озеленения		Всего	
		га	%	га	%	га	%	га	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами В1	6,3293	26	8,8407	36	9,6000	39	24,7700	100
2	Зона застройки многоэтажными жилыми домами В4	0,0366	16	0,1234	54	0,0700	30	0,2300	100
ВСЕГО по кварталу		6,3659	25	8,9641	36	9,6700	39	25,0000	100

Характеристика планируемого развития территории.

Таблица 3. Основные технико-экономические показатели проекта.

№	Наименование показателя	Един. изм.	Существующее состояние	Проектные решения	
				Требуемое по расчету	Принято проектом
1	Территория				
1.1	Территория в границах проектирования	га	26,23	-	26,23
1.2	Территория общего пользования в границах красных линий	га	1,52	-	1,23

1.3	Площадь элемента планировочной структуры, в т.ч:	га	24,71	-	25,00
1.3.1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	га	24,48	-	24,77
1.3.2	Зона застройки многоквартирными жилыми домами	га	0,23	-	0,23
2	Параметры застройки				
2.1	Площадь застройки, в т. ч:	кв. м	-	-	63659,0
2.1.1	объектами жилого назначения	кв. м	-	-	53970,0
2.1.2	объектами нежилого назначения	кв. м	-	-	9689,0
2.2	Общая площадь, в т.ч:	кв. м	-	-	220644,0
2.2.1	объектов жилого назначения	кв. м	-	-	186642,0
2.2.2	объектов нежилого назначения	кв. м	-	-	34002,0
2.3	Жилой фонд (площадь квартир)	кв. м	-	-	127827,9
2.4	Жилищная обеспеченность	кв.м/чел	на основании ГП Краснопольского СП		42,4
2.5	Население	чел.	-	-	3015
3	Социальная обеспеченность				
3.1	Детские дошкольные учреждения	мест	-	179	179*
3.2	Детские общеобразовательные учреждения	мест	-	543	1100
4	Транспортная инфраструктура				
4.1	Автостоянки объектов обслуживания	м. м	-	94	108
4.2	Автостоянки жителей	м. м	350/1000	923	1790

Примечание:

1) * - на основании Генерального плана Краснопольского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области Утвержденного Решением Собрания депутатов от 15.06.2022г. №326 численность населения по сельскому поселению составляет 39900 человек, жилищный фонд составляет 1693,50 тыс. кв. м общей площади. Следовательно, жилищная обеспеченность составляет $1693,5/39,9 = 42,4$ м²/чел.

2) ** - на земельном участке с кадастровым номером 74:19:0802002:62.

3) Показатель жилого фонда принят на основании суммы площадей жилых помещений, информация о которых содержится в градостроительной концепции планируемой территории.

Таблица 4. Расчёт обеспеченности жилых территорий объектами социального назначения.

Учреждения и предприятия обслуживания	Единица измерения	Обеспеченность на 1000 жителей	Потребность по норме на кол-во чел	Принято проектом
			3015	
1	2	3	4	5
Общеобразовательная школа, лицей, гимназия	мест	180	543	1100
Внешкольные учреждения	% от общего числа школьников	10	54	54
Детские дошкольные учреждения	мест	Устанавливается в зависимости от демографической структуры поселения	179*	179*
Фельдшерский или фельдшерско-акушерский пункт	по заданию на проектирование			
Аптека	кв. м общей площади	14	42	по заданию на проектирование
Территории для спортивных плоскостных сооружений	тыс. кв. м	1,95	6	по заданию на проектирование
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий в микрорайоне	кв. метров общей площади пола зала	70	211	по заданию на проектирование
Помещения для культурно-массовой политико-воспитательной работы с населением, досуга и любительской деятельности	кв. м. общей площади	50	151	по заданию на проектирование
Торговые объекты, в том числе: киоски, павильоны, магазины, торговые центры, торговые комплексы, розничные рынки	кв. м торговой площади	486,6	1467	по заданию на проектирование
Предприятие общественного питания	1 посад. место	40	121	по заданию на проектирование
Отделения полиции	1 объект	1 объект на микрорайон		
Отделения и филиалы банка	1 опер. место	3	1	по заданию на проектирование
Отделение связи	1 объект	1 на 9-25 тыс. жителей		

Мачта или башня для размещения узловой радиорелейной станции, базовой станции сотовой связи	1 объект	1 на 2,5 тыс. жителей		
Предприятия бытового обслуживания населения	рабочее место	5	1	по заданию на проектирование

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики в части распределения населения в Челябинской области по возрастным группам, доля населения в возрасте от 2 до 7 лет составляет 7% от населения области.

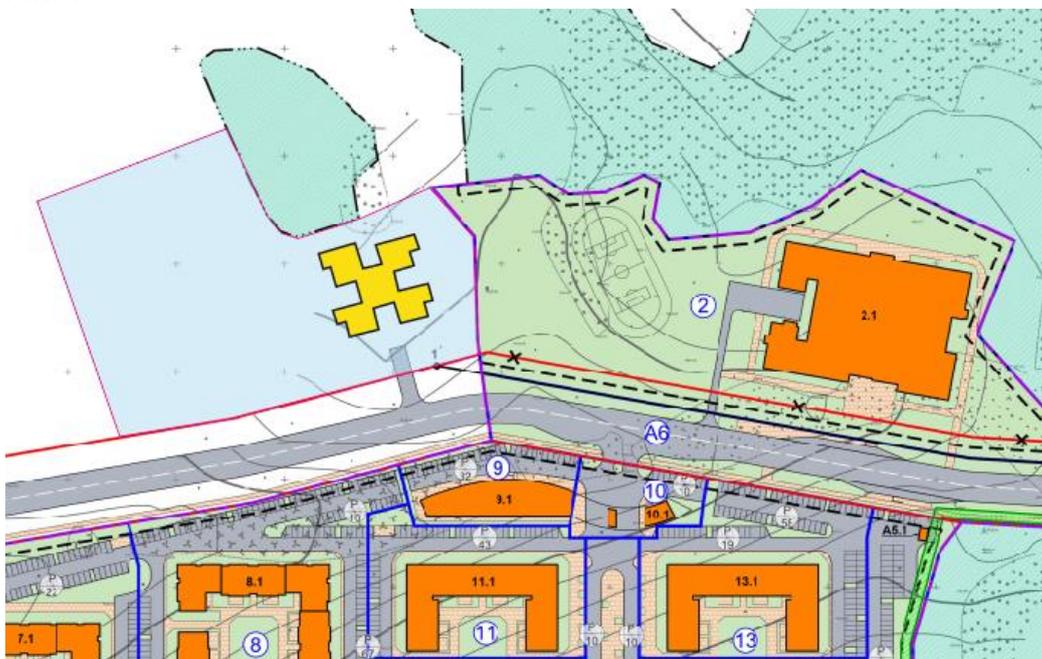
Расчётное население на планируемой территории N = 3015 человек. 7% от 3015 чел. = 211 детей в возрасте от 2 до 7 лет. Согласно Местным нормативам градостроительного проектирования Краснопольского сельского поселения в дошкольных образовательных организациях устанавливается в зависимости от демографической структуры поселения, принимая расчетный уровень обеспеченности детей дошкольными образовательными организациями в пределах 85%, в том числе общего типа - 70%, специализированного - 3%, оздоровительного - 12%.

Для обеспечения потребности требуется разместить:

85% от 211 чел. = 179 мест в дошкольных образовательных организациях.

Размещение детского сада предусмотрено на смежном земельном участке с кадастровым номером 74:19:0802002:62. Параметры планируемого детского сада будут определены при разработке проекта планировки и межевания проекта на земельный участок 74:19:0802002:62. Ориентировочная план-схема расположения детского сада представлена на рисунке 1.

Рис. 1



Обучение школьников на планируемой, а так же со смежных территорий предусматривается в планируемой общеобразовательной школе на 1100 мест (поз. 2.1 на плане). Расстояние от устанавливаемой красной линии до стен здания школы принято в размере 25 м.

Обоснование площади земельного участка для школы на 1100 мест.

Таблица 5.

Учреждения и предприятия обслуживания	Размер земельного участка, кв. м/ед. изм	Требуемая площадь участка, кв. м	Площадь участка по проекту, кв. м
Общеобразовательная школа 1100 мест	23/1100	25300	25433

Необходимые объекты социального назначения присутствуют в полном объеме в с. Красное поле.

4.2 Улично-дорожная сеть и транспортное обслуживание.

Объекты транспортной инфраструктуры.

В проекте планировки выделяются следующие объекты транспортной инфраструктуры:

- основная улица в жилой застройке;
- проезды, обеспечивающие связь жилой застройки с основной улицей.

Транспортное сообщение с городом представлено личным автотранспортом и маршрутными такси, которые едут до остановки п. Красное Поле.

Проектом планировки предлагается организация остановочных пунктов на основной улице в районе планируемой школы. Вместе с тем необходимо организовать безопасный наземный переход пешеходов путём установки светофоров по требованию и нанесения разметки «зебра».

Обеспечить освещение перекрёстков в тёмное время суток, для исключения наезда автомобилей на пешеходов. Графические решения отображены на чертеже 2.3 Схема организации движения транспорта и организации улично-дорожной сети.

Объекты обслуживания обеспечены местами для временного хранения автомобилей в необходимом количестве на расчётный срок, хранение личного транспорта предполагается на парковках открытого типа.

Ширина улиц и проездов принята в соответствии с "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*" п. 11.6 Классификацию и расчетные параметры улиц и дорог сельских поселений следует принимать по таблицам 11.3 и 11.4.

Таблица 6

Категория сельских улиц и дорог	Основные улицы	Проезды
Расчетная скорость движения, км/ч	60	30
Ширина полосы движения, м	3,5	4,5 (приняты 6 м)
Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	2-4	1
Наименьший радиус кривых в плане без виража, м	220	40
Наибольший продольный уклон, ‰	70	80
Наименьший радиус вертикальной выпуклой кривой, м	1700	600
Наименьший радиус вертикальной вогнутой кривой, м	600	200
Ширина пешеходной части тротуара, м	1,5-4,0	-

Также в проекте предусмотрены подъезды и пожарные проезды для всех проектируемых объектов капитального строительства в соответствии с пожарными нормами.

На территории квартала предусмотрена сеть тротуаров и тротуаров-проездов шириной до 4,0 м.

Предусмотрено наружное освещение улиц, парковок, площадок и проездов на всей территории проектирования.

Обоснование количества мест хранения автотранспорта.

Согласно местным нормативам градостроительного проектирования Сосновского муниципального района Челябинской области, утв. Собранием депутатов Сосновского муниципального района от 15.06.2022 № 327:

- п. 82. Уровень автомобилизации на расчётный срок принимать не менее 350 авт. на 1000 жителей, что составит 923 автомобиля, проектом предусмотрено 1790 м-мест для жилой застройки.

Расчет парковок для объектов обслуживания

Таблица 7

№ на плане	Наименование и обозначение	Расчётная единица	Норма расчёта	Требуемое число м-мест	По проекту
1.1	Физкультурно-оздоровительный комплекс со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и помещениями социально-бытового обслуживания населения	2910,0 кв. м	1 место на 55 кв. м общей площади	53	53 (35 м-м на ЗУ №1, 18 м-м на ЗУ А2)
3.1	Объект банковской и страховой деятельности с объектами обслуживания жилой застройки	108 кв. м	1 место на 60 кв. м общей площади	2	9
9.1	Объект банковской и страховой деятельности с объектами обслуживания жилой застройки	1000,0 кв. м	1 место на 35 кв. м общей площади	28	32
итого					94
всего по проекту					108

5. Обоснование определения границ образуемых земельных участков, сервитутов.

В результате анализа сложившейся ситуации, с учётом проектных решений в рамках определения зон планируемого размещения объектов капитального строительства и работы с инициативами собственников земельных участков на территории проектирования были сформированы границы образуемых земельных участков для эксплуатации проектируемых объектов капитального строительства, а также выделены участки территорий общего пользования для организации инженерно-транспортной инфраструктуры и благоустройства территории.

Данные о площади образуемых участков, виды разрешенного использования и способы их образования сведены в «Ведомость образуемых земельных участков».

Таблица 10. Ведомость образуемых земельных участков

Условный № исходных ЗУ	Площадь исходных ЗУ, кв. м	Условный № ЗУ на плане межевания	Проектная площадь ЗУ, кв. м	Наименование объекта Капитального строительства	Вид разрешённого использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки Краснопольского сельского поселения	Возможные способы образования земельных участков и (или) необходимость исправления реестровой ошибки в местоположении границ и площади ЗУ
1	2	4	5	6	7	8
1-й этап образования земельных участков						
1 2	256531 3256	1	13988	Физкультурно-оздоровительный комплекс* со встроенно-пристроенными объектами общественного назначения и помещениями социально-бытового обслуживания населения	обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)*; площадки для занятий спортом (5.1.3); обслуживание жилой застройки (2.7); хранение автотранспорта (2.7.1)	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		2	25433	Общеобразовательная школа	дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717 возможно после уточнения границ территориальной зоны 01 В1(25)
		3	589	Здание коммерческого назначения	банковская и страховая деятельность (4.5); обслуживание жилой застройки (2.7)	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		4	1777	Газовая котельная	предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	
		5.1	11946	Жилой дом	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*; обслуживание жилой застройки (2.7)	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717

		A1.1	1775	Объекты инженерной инфраструктуры; все виды благоустройства	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0, включая 12.0.1-12.0.2); коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		A1.2	426	Объекты инженерной инфраструктуры; все виды благоустройства	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0, включая 12.0.1-12.0.2); коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		6	14135	Многоквартирный жилой дом*	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		7	14109	Многоквартирный жилой дом*	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		8	13650	Многоквартирный жилой дом*	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		9	2780	Здание коммерческого назначения*	банковская и страховая деятельность (4.5)*; обслуживание жилой застройки (2.7)	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		10	1865	Помещения въездной группы	банковская и страховая деятельность (4.5)*; обслуживание жилой застройки (2.7)	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		11	6258	Многоквартирный жилой дом*	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*; обслуживание жилой застройки (2.7)	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		12	5259	Многоквартирный жилой дом*	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		13	7638	Многоквартирный жилой дом*	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		14	6097	Многоквартирный жилой дом*	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717

		15	14952	Многоквартирный жилой дом*	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		16	18003	Многоквартирный жилой дом*	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		17	10604	Многоквартирный жилой дом*	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		18	12116	Многоквартирный жилой дом*	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		19	11248	Жилой дом	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		20	17102	Многоквартирный жилой дом*	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		A2	6681	Объекты транспортной инфраструктуры; объекты инженерной инфраструктуры; все виды благоустройства	земельные участки (территории) общего пользования (12.0, включая 12.0.1-12.0.2); коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		A3	7596	Объект капитального строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки Краснопольского сельского поселения, для зоны В1	Вид разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки Краснопольского сельского поселения для зоны В1	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		A4	8030	Объект капитального строительства в соответствии с Правилами землепользования и застройки Краснопольского сельского поселения, для зоны В1	Вид разрешенного использования в соответствии с Правилами землепользования и застройки Краснопольского сельского поселения для зоны В1	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		A5	13421	Объекты транспортной,инфраструктуры; объекты инженерной инфраструктуры; все виды благоустройства	земельные участки (территории) общего пользования (12.0, включая 12.0.1-12.0.2); коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
		A6	12349	Объекты транспортной,инфраструктуры; объекты инженерной	земельные участки (территории) общего пользования (12.0, включая 12.0.1-12.0.2);	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков с

				инфраструктуры; все виды благоустройства	коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)	кадастровыми номерами 74:19:0802002:1716 и 74:19:0802002:1717
2-й этап образования земельных участков						
5.1 A1.1 A1.2	11946 1775 426	5	13023	Многоквартирный жилой дом*	малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)*; обслуживание жилой застройки (2.7)	образование земельного участка путём перераспределения земельных участков №5.1, №A1.1, №A1.2 и земельного участка с кадастровым номером 74:19:0802002:63**
		A1	3585	Объекты транспортной, инфраструктуры; объекты инженерной инфраструктуры; все виды благоустройства	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0, включая 12.0.1-12.0.2); коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)	

* - условно-разрешённый вид использования для зоны В1.

6. Обоснование очередности планируемого развития территории.

Проектирование и строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства различного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан, предусматривается в 4 этапа.

1 этап	2 этап	3 этап	4 этап
Объекты с номерами на плане территории: 2.1, 4.1, 9.1, 10.1, 11.1, 12.1, 13.1, 14.1	Объекты с номерами на плане территории: 3.1, 17.1, 17.2 18.1,18.2 19.1, 19.2, 20.1, 20.2	Объекты с номерами на плане территории: 7.1, 7.2, 8.1, 8.2, 15.1, 15.2, 16.1,16.2	Объекты с номерами на плане территории: 1.1, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2

7. Инженерная инфраструктура

Расчётные нагрузки для проектируемых зданий, а также раздел электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение разрабатывается на дальнейших стадиях проектирования профильными организациями.

Теплоснабжение территории в границах проектирования предусмотреть за счет строительства газовой котельной (4.1 на плане), расположенных на земельном участке поз. №4.

8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды.

8.1 Инженерная подготовка территории. Организация рельефа

В целях благоустройства планируемой территории и улучшения её общих санитарно-гигиенических условий, проектом предусматривается организация поверхностного стока путём проведения вертикальной планировки и устройства сети водостоков.

Рельеф исследованной площадки неровный, с уклоном в северном направлении. Высотные отметки варьируют в пределах 231,30 ÷ 242,20 м.

Схема вертикальной планировки выполнена на основании схемы транспортной инфраструктуры на топографической основе.

Планировочные отметки по опорным точкам на перекрёстках улиц и проездов назначены из условий обеспечения оптимальных объёмов земляных масс, необходимых для создания поверхностного стока дождевых вод в дождеприёмники с дальнейшим выводом вод в ливневой коллектор.

8.2 Охрана атмосферного воздуха и озонового слоя.

Включает такие мероприятия, как переход на использование экотоплива и экологически чистого сырья; внедрение системы рециркуляции дыма и газов; модернизация установок для очистки газов; использование агрегатов для утилизации веществ, которые разрушают озоновый слой; автоматизация контроля объема выбросов вредных веществ; оборудование неорганизованных

мест выбросов; приобретение измерительного оборудования для контроля уровня токсинов и дыма в отработанных газах, создание условий для рассеивания выбросов.

8.3 Охрана водных ресурсов

Обновление оборудования для хозяйственно-бытового водоснабжения; внедрение агрегатов для удаления шламов гидравлическим способом; аккумуляция веществ, которые загрязняют подземные и поверхностные воды; приобретение приборов для сбора загрязняющих веществ, которые содержатся в сточных водах; строительство скважин.

8.4 Обращение с отходным материалом

Внедрение программ перевода отходов в товарные категории; обезвреживание и хранение токсичных отходов; приобретение и использование контейнеров для хранения вторичного сырья и отходов; модернизация и переоборудование объектов хранения отходного материала; внедрение безотходных систем производства; обустройство площадок для временного хранения отходов.

9. Обеспечение защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера. Проведение мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности.

Раздел выполнить при рабочем проектировании на отдельные объекты. При разработке раздела необходимо руководствоваться действующими в Российской Федерации законодательством, строительными нормами и правилами, стандартами в области строительства объектов, ГО, защиты населения и территорий от ЧС природного и техногенного характера.

9.1 Основные положения Плана ГО отраслей промышленности, транспорта и сельского хозяйства, размещенных и размещаемых на территории:

- на стадии рабочего проектирования необходимо уточнить сведения о размещении новых промышленных объектов на проектируемой территории в Министерстве промышленности, новых технологий и природных ресурсов Челябинской области;

- на проектируемой территории защитных сооружений гражданской обороны не имеется. В рабочем проекте предусмотреть укрытие населения согласно требованиям постановления Правительства РФ от 29.11.1999 №1309 «О порядке создания убежищ и иных объектов гражданской обороны».

9.2 Инженерные коммуникации:

- согласно п. 5.19-5.35 СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне» на стадии рабочего проектирования выполнить расчет подачи воды к объектам, отнесенным к группам по ГО территориям и отнесенным к категориям по ГО организациям по аварийному режиму, поселениям в районах рассредоточения и эвакуации населения;

- на стадии рабочего проектирования учесть требования к системам оповещения гражданской обороны согласно Положению о системах оповещения гражданской обороны, введенному в действие совместным приказом МЧС России, Госкомитета РФ по связи и информации, ГУП «ВГТРК».

9.3 Инженерно-технические мероприятия по предупреждению ЧС

- проект планировки и межевания территории выполнен с учетом природно-климатических особенностей в соответствии со СП 131.13330.2018 «Строительная климатология»;

- на проектируемой территории потенциально опасных объектов не имеется;

- размещение локальных систем оповещения при авариях на потенциально опасных объектах не требуется.

9.4 Обеспечение пожарной безопасности

Для обеспечения пожарной безопасности на проектируемой территории предусмотрены следующие решения:

- проезды для пожарных машин и специальной техники к входам в здание запроектированы с двух продольных сторон. Ширина проездов для пожарной техники составляет не менее 6 метров;

- проезды обеспечивают доступ пожарных с автолестниц или автоподъемников в любое помещение зданий с оконными проемами в наружных стенах. Ширина проезжей части и расстояние от внутреннего края проезда до стен здания выполнена в соответствии с требованиями нормативных документов;

- радиусы поворотов для проезда пожарных автомобилей предусмотрены в соответствии с

тактико-техническими характеристиками пожарных автомобилей, принятых к использованию при выполнении работ по спасению людей и тушению пожара согласно утвержденному оперативному плану пожаротушения;

- конструкцию дорожного полотна предусмотреть на расчетную нагрузку коленчатого подъемника (по расчёту);

- наружное пожаротушение предусмотреть на стадии рабочего проектирования в соответствии требованиям Приказа МЧС России от 30.03.2020 №225 "Об утверждении свода правил СП 8.13130 "Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности".