

Адрес: 454008, г. Челябинск, Комсомольский пр., д. 14, оф. 34.
Тел.: +7(351)248-59-99
+7(351)248-58-88

**ПРОЕКТ КОРРЕКТИРОВКИ
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ И МЕЖЕВАНИЮ
ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА «БЕЛЫЙ ХУТОР» В ПОС. ЗАПАДНЫЙ
СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Том 1. Основная часть.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.
Положения об очередности планируемого развития территории.

г. Челябинск, 2018 г.



Адрес: 454008, г. Челябинск, Комсомольский пр., д. 14, оф. 34.
Тел.: +7(351)248-59-99
+7(351)248-58-88

**ПРОЕКТ КОРРЕКТИРОВКИ
ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ И МЕЖЕВАНИЮ
ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА «БЕЛЫЙ ХУТОР» В ПОС. ЗАПАДНЫЙ
СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Том 1. Основная часть.

Положение о характеристиках планируемого развития территории.
Положения об очередности планируемого развития территории.

Директор

Главный архитектор проекта



Гелета С. С.

Тришина Е. В.

г. Челябинск, 2018 г.


Введение.....	6
I. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории.....	6
II. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения.....	25
III. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения.....	26
IV. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения.....	26
V. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения.....	26
VI. 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	26
VII. 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	33
VIII. 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	33
IX. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения.....	34
X. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения	35
XI. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения.....	35
XII. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	35
XIII. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального	

строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	35
XIV. Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	36
XV. Этапы строительства, реконструкции объектов социальной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	37
XVI. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории	37

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
3.	Чертеж межевания территории микрорайона «Белый Хутор» в пос. Западный Сосновского муниципального района Челябинской области	М 1:1000
4.	Пояснительная записка проекта межевания территории	Том 2
Материалы по обоснованию		
5.	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:2500
6.	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, организацию улично-дорожной сети	М 1:1000
7.	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:1000
8.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:1000
9.	Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	М 1:1000
10.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:1000
11.	Схема, отображающая границы существующих земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территорий, местоположение существующих объектов капитального строительства, границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия.	М 1:1000
11.	Пояснительная записка. Материалы по обоснованию основной части	Том 3

Состав исполнителей

№ п/п	Фамилия, инициалы	Должность	Подпись
1	2	3	4
1	Тришина Е. В.	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.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проектом предусмотрена корректировка документации по планировке и межеванию территории (корректировка) микрорайона «Белый Хутор» в пос. Западный Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденной Постановлением Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области № 2201 от 25.07.2018 г.

Корректировка предусмотрена в части размещения коттеджной застройки в западной части границы проекта.

I. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории

В соответствии с правилами землепользования и застройки пос. Западный Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района, утвержденными решением Совета депутатов Кременкульского сельского поселения от 09.10.2014 г № 10 (далее – Правила землепользования и застройки) проектом планировки территории устанавливаются следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- А2.3 – объекты физкультуры и спорта;
- Б1 - административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие;
- В1 – усадебная и коттеджная застройка;
- В2 – блокированная застройка;
- В3 – многоквартирная застройка не выше 5-ти этажей;

- В4 – многоквартирная застройка 5-ти этажей и выше;
- К1 – поселковые улицы и дороги.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне А2.3 – объекты физкультуры и спорта.

1. Основные виды разрешенного использования

- 1.1 Спортивные здания и сооружения
- 1.2 Физкультурно-оздоровительные комплексы
- 1.3.Базы отдыха, в т.ч. спортивные
- 1.4 Спортивные площадки
- 1.5 Временные нестационарные объекты
- 1.6 Объекты инженерной инфраструктуры, обслуживающие данную территорию (сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)
- 1.7 Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 Объекты культа
- 2.2 Объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для инженерно-технического снабжения объектов, расположенных за границами данной территории (транзитные и магистральные сети инженерно-технического снабжения, ГРП, ТП, КНС и др.)

2.3 Административно-хозяйственные здания и сооружения, связанные с функционированием данной территории

2.4 Гостиницы для спортсменов

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 Места парковки легковых автомобилей (из расчета 20 м-мест на 100 единовременных посетителей)

3.2 Пункты первой медицинской помощи

3.3 Опорный пункт полиции

3.4 Озелененные территории

3.5 Дорожно-тропиночная сеть

3.6 Пункты проката

3.7 Атракционы

3.8 Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

3.9 Общественные туалеты

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Б1 - административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие.

1. Основные виды разрешенного использования

1.1 Культурно-досуговые центры многофункциональные или целевого назначения

1.2 Библиотеки, архивы

- 1.3 Информационные центры, компьютерные центры
- 1.4 Музеи, выставочные залы, картинные галереи
- 1.5 Концертные залы, театры-студии
- 1.6 Помещения для творческих встреч, творческие союзы, мастерские художников, скульпторов, архитекторов
- 1.7 Почтамт, телефон, телеграф, отделения связи
- 1.8 Банки, отделения банков, иные финансовые организации
- 1.9 Предприятия торговли: торговые центры, демонстрационные залы, магазины без ограничения профиля или ассортимента и т. д.
- 1.10 Художественные магазины-салоны, лавки сувениров, центры народных ремесел, кустарные мастерские
- 1.11 Предприятия общественного питания
- 1.12 Предприятия бытового обслуживания населения
- 1.13 Сфера услуг для граждан (нотариальные конторы, юридические консультации и др.)
- 1.14 Гостиницы, общежития, дома приема гостей, центры обслуживания туристов
- 1.15 Организации и учреждения управления, юстиции, общественные организации
- 1.16 Офисные комплексы
- 1.17 Научные, проектные организации
- 1.18 Печать, пресса, рекламные агентства
- 1.19 Объекты культуры
- 1.20 Банно-оздоровительные комплексы
- 1.21 Приемные врача общей практики, аптеки
- 1.22 Учреждения внешкольного образования
- 1.23 Учреждения общего образования (детские сады, начальные и общеобразовательные школы)

2. Условно разрешенные виды использования

- 2.1 Жилые здания, жилые квартиры в зданиях смешанного использования
- 2.2 Негосударственные медицинские офисы, центры нетрадиционной медицины

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

- 3.1 Павильоны розничной торговли и обслуживания населения
- 3.2 Скверы, бульвары, набережные
- 3.3 Инженерно-технические объекты: КНС, ТП, ГРП, котельные и др.
- 3.4 Инженерно-транспортные сооружения
- 3.5 Рынки крытые и открытые
- 3.6 Автостоянки временного и постоянного хранения
- 3.7 Общественные туалеты площадью не более 60 м²
- 3.8 Объекты производственного назначения площадью не более 200 м², осуществляющие обслуживание населения, встроенные или пристроенные без производственной территории, экологически безопасные

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне В1 – усадебная и коттеджная застройка.

1. Основные виды разрешенного использования

1.1 Отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну-две семьи с приусадебными участками

1.2 Учреждения общего образования (детские сады, начальные и общеобразовательные школы)

1.3 Жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 6 м)

2. Условно разрешенные виды использования

2.1 Блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками

2.2 Многоквартирные жилые дома средней этажности (3-5 эт.)

2.3 Объекты культуры

2.4 Негосударственные медицинские офисы

2.5 Небольшие гостиницы, пансионаты

2.6 Мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 м², павильоны торговли и обслуживания населения

3.2 Учреждения здравоохранения

3.3 Помещения для занятий спортом, спортплощадки

3.4 Библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий

3.5 Почтовые отделения, телефон

3.6 Инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП и др.

3.7 Опорный пункт охраны порядка

3.8 Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами

3.9 Для односемейных обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие стоянки для легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов

3.10 Ветеринарные приемные пункты

3.11 Площадки для сбора твердых бытовых отходов

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне В1 – усадебная и коттеджная застройка

Показатели	Параметры
1. Для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки) м ²	300
2. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м: - в сохраняемой застройке - при новом строительстве	по сложившейся линии застройки 5
3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м: - от границ соседнего участка до: - основного строения - постройки для содержания скота и птицы - других построек: бани, автостоянки и др. - от стволов высокорослых деревьев - окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (бани, гаража, сарая), расположенных на соседних земельных участках - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке	3 4 1 4 6-15 в соответствии с нормами пожарной безопасности (Техрегламент, гл. 16)
4. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов	не менее 15 м
5. Коэффициент плотности застройки территории: для жилых домов усадебного типа при минимальной площади участка 300 м ²	0,4
6. Для объектов капитального строительства: строительство системы централизованной ливневой канализации, обеспечивающей отведение всех ливневых сточных вод с соответствующих объектов, либо подключение к уже существующей системе ливневой канализации.	В соответствии с СП 32.13330.2012. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85, утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 г. № 635/11

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом соблюдения требований противопожарной безопасности, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. В данных случаях минимальное расстояние от границ землевладения до строений определяется, исходя из целевого назначения постройки (помещения) со стороны границы соседнего землевладения.

3. Высота строений:

для всех основных строений:

количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка

высота от уровня земли:

до верха плоской кровли не более 9,6 м

до конька скатной кровли не более 13,6 м

для всех вспомогательных строений:

высота от уровня земли:

до верха плоской кровли не более 4 м

до конька скатной кровли не более 7 м

как исключение: штили, башни, флажтоки – без ограничения

4. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

5. Содержание скота и птицы на земельном участке индивидуального жилого дома допускается при размере участка не менее 0,1 га

6. Требования к ограждению земельных участков:

со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными;

характер ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

высота ограждения должна быть не более 2 м (в соответствии с СН 441-72*).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне В2 – блокированная застройка.

1. Основные виды разрешенного использования

1.1 Блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками

1.2 Учреждения общего образования (детские сады, начальные и общеобразовательные школы)

1.3 Жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 6 м)

1.4 Спортивные площадки

1.5 Спортивные здания и сооружения

1.6 Административно-хозяйственные здания и сооружения, связанные с функционированием данной территории

1.7 Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания

2. Условно разрешенные виды использования

2.1 Отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну-две семьи с приусадебными участками

2.3 Объекты культа

2.4 Негосударственные медицинские офисы

2.5 Небольшие гостиницы, пансионаты

2.6 Мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования с общей площадью объекта не более 150 м², павильоны торговли и обслуживания населения

3.2 Учреждения здравоохранения

3.3 Помещения для занятий спортом, спортплощадки

3.4 Библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий

3.5 Почтовые отделения, телефон

3.6 Инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП и др.

3.7 Опорный пункт охраны порядка

3.8 Надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами

3.9 Встроенные или отдельно стоящие стоянки для легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов

3.10 Ветеринарные приемные пункты

3.11 Площадки для сбора твердых бытовых отходов

Таблица № 2

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне В2 – блокированная застройка

Показатели	Параметры
1. Для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) – минимальная площадь участка (включая площадь застройки) м ²	200
2. Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:	5
3. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов	Не менее 15 м
4. Коэффициент плотности застройки территории: - для жилых домов блокированной застройки при минимальной площади участка 200 м ²	0,6
5. Для объектов капитального строительства: строительство системы централизованной	В соответствии с СП 32.13330.2012. Свод правил.

ливневой канализации, обеспечивающей отведение всех ливневых сточных вод с соответствующих объектов, либо подключение к уже существующей системе ливневой канализации.

Канализация. Наружные сети и сооружения.
Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85, утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 г. № 635/11

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ВЗ – многоквартирная застройка не выше 5-ти этажей.

1. Основные виды разрешенного использования

1.1 Многоквартирные жилые дома средней этажности (2-4 эт.)

1.2 Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования: встроенные в жилые дома, размещаемые преимущественно в 1-м и цокольном этажах, с общей площадью каждого объекта не более 150 м²; отдельно стоящие – в размерах, не требующих устройства санитарно-защитных зон

1.3 Учреждения общего образования (детские сады, начальные и общеобразовательные школы)

1.4 Жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 7 м)

2. Условно разрешенные виды использования

2.1 Блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками

2.2. Квартыры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятия бизнесом или торговлей на 1 этаже после изменения разрешенного использования

2.3 Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования площадью, превышающей разрешенных «по праву»

2.4 Негосударственные медицинские офисы

2.5 Павильоны для мелкорозничной торговли и обслуживания населения

2.6 Мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей

2.7 Отделения полиции

2.8 Объекты культура

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 Учреждения здравоохранения

3.2 Спортплощадки

3.3 Библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий

3.4 Почтовые отделения, телефон

3.5 Инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП и др.

3.6 Опорный пункт охраны порядка

3.7 Открытые автостоянки и паркинги при условии соблюдения санитарных разрывов до жилых и общественных зданий

3.8 Ветеринарные приемные пункты

3.9 Площадки для сбора твердых бытовых отходов

3.10 Скверы, бульвары

3.11 Административные организации, офисы, конторы

Таблица № 3

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне ВЗ – многоквартирная застройка не выше 5-ти этажей

Показатели	Параметры
1. Минимальная площадь участка многоквартирного дома (при жилищной обеспеченности 30 м ² общ. пл. на 1 чел.), м ² : на 1 человека на 1м ² общей площади жилых домов	22,7 0,8
2. Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями а также производственными	На основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов
3. Минимальные расстояния, м, от окон жилых и общественных зданий до площадок: - для игр детей дошк. и младшего школьного возраста - для хозяйственных целей - для выгула собак	12 20 40
4. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м ² общей площади на 1 человека), м ² на 1 человека - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста - площадок для отдыха взрослого населения - площадок для занятий физкультурой - для хозяйственных целей и выгула собак - для стоянки автомашин	0,7 0,1 2,0 0,3 0,8
5. Отступ линии жилой застройки от красных линий, не менее, м: Общегородских и районных магистралей жилых улиц	7 5

6. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов	не менее 50 м
7. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву»	Размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок
8. Высота зданий: для жилых зданий количество наземных этажей	2-5 эт.
9. Для объектов капитального строительства: строительство системы централизованной ливневой канализации, обеспечивающей отведение всех ливневых сточных вод с соответствующих объектов, либо подключение к уже существующей системе ливневой канализации.	В соответствии с СП 32.13330.2012. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85, утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 г. № 635/11

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне В4 – многоквартирная застройка 5-ти этажей и выше.

1. Основные виды разрешенного использования

1.1 Многоквартирные жилые дома средней этажности и повышенной этажности (5-10 эт.)

1.2 Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования: встроенные в жилые дома, размещаемые преимущественно в 1-м и цокольном этажах, с общей площадью каждого объекта не более 300 м²; отдельно стоящие – в размерах, не требующих устройства санитарно-защитных зон.

1.3 Учреждения общего образования (детские сады, начальные и общеобразовательные школы)

1.4 Жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 7 м)

2. Условно разрешенные виды использования

2.1. Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа

2.2. Квартыры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятия бизнесом или торговлей на 1 этаже после изменения разрешенного использования

2.3 Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования площадью, превышающей разрешенных «по праву»

2.4. Негосударственные медицинские офисы

2.5. Павильоны для мелкорозничной торговли и обслуживания населения

2.7 Мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей

2.8 Отделения полиции

2.9 Объекты культа

2.10 Кафетерии, бары, рестораны

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 Учреждения здравоохранения

3.2 Спортплощадки

3.3 Библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий

3.4 Почтовые отделения, телефон

3.5 Инженерно-технические объекты: котельные, ГРП, ТП и др.

3.6 Опорный пункт охраны порядка

3.7 Открытые автостоянки и паркинги при условии соблюдения санитарных разрывов до жилых и общественных зданий

3.8 Ветеринарные приемные пункты

3.9 Площадки для сбора твердых бытовых отходов

3.10 Скверы, бульвары

3.11 Административные организации, офисы, конторы не выше 3-х этажей

Таблица № 4

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне В4 – многоквартирная застройка 5-ти этажей и выше

Показатели	Параметры
1. Минимальная площадь участка многоквартирного дома (при жилищной обеспеченности 30 м ² общ. пл. на 1 чел.), м ² : на 1 человека на 1м ² общей площади жилых домов	22,7 1,2 при застройке 8-10 этажей 0,8 при застройке 5-7 этажей
2. Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями а также производственными	На основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов
3. Минимальные расстояния, м, от окон жилых и общественных зданий	

до площадок: - для игр детей дошк. и младшего школьного возраста - для хозяйственных целей - для выгула собак	12 20 40
4. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м ² общей площади на 1 человека), м ² на 1 человека - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста - площадок для отдыха взрослого населения - площадок для занятий физкультурой - для хозяйственных целей и выгула собак - для стоянки автомашин	0,7 0,1 2,0 0,3 0,8
5. Отступ линии жилой застройки от красных линий, не менее, м: общегородских и районных магистралей жилых улиц	7 5
6. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов	не менее 50 м
7. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву»	Размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок
8. Высота зданий: для жилых зданий количество наземных этажей	5-10 эт.
9. Для объектов капитального строительства: строительство системы централизованной ливневой канализации, обеспечивающей отведение всех ливневых сточных вод с соответствующих объектов, либо подключение к уже существующей системе ливневой канализации.	В соответствии с СП 32.13330.2012. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85, утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 г. № 635/11

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

Таблица № 5

Параметры строительства учреждений общего образования для зон В1-В4

Показатели	Параметры	
	Общеобразовательных учреждений	Детских дошкольных учреждений
1. Вместимость вновь строящихся	до 1000 уч-ся (зоны В1-В3) до 2000 уч-ся (зона В4)	до 240 чел.- для отдельно стоящих до 80 чел. - встроенные в жилые дома (зоны В1-В3) до 360 чел.- для отдельно стоящих до 120 чел. - для встроенно-пристроенных (зона В4)
2. Высота здания, этажность	до 3	до 2
3. Высота забора	не менее 1,5 м	не менее 1,6 м
4. Минимальное расстояние от здания учреждения до красной линии	не менее 25 м	не менее 25 м
5. Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке учреждения	в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.2.1178-02	в соответствии с требованиями СанПиН 2.4.1.3049-13 "Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций" "
6. Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаровзрывоопасные объекты)	В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 (новая редакция), но не менее 50 м до участка школы	В соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 (новая редакция), но не менее 50 м до участка детского сада
7. Площадь зеленых насаждений на участке	не менее 50%	не менее 50%
8. Для объектов капитального строительства: строительство системы централизованной ливневой	В соответствии с СП 32.13330.2012. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85, утв.	

канализации, обеспечивающей отведение всех ливневых сточных вод с соответствующих объектов, либо подключение к уже существующей системе ливневой канализации.	Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 г. № 635/11
---	--

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне К1 – поселковые улицы и дороги.

Улицы и дороги для осуществления транспортной и пешеходной связей между различными частями поселка с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией и шириной в красных линиях:

магистральная улица общегородского значения – 60 м

магистральная улица районного значения – 40 м

улицы в жилой застройке – 15-30 м

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, использование которых определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Таблица № 6

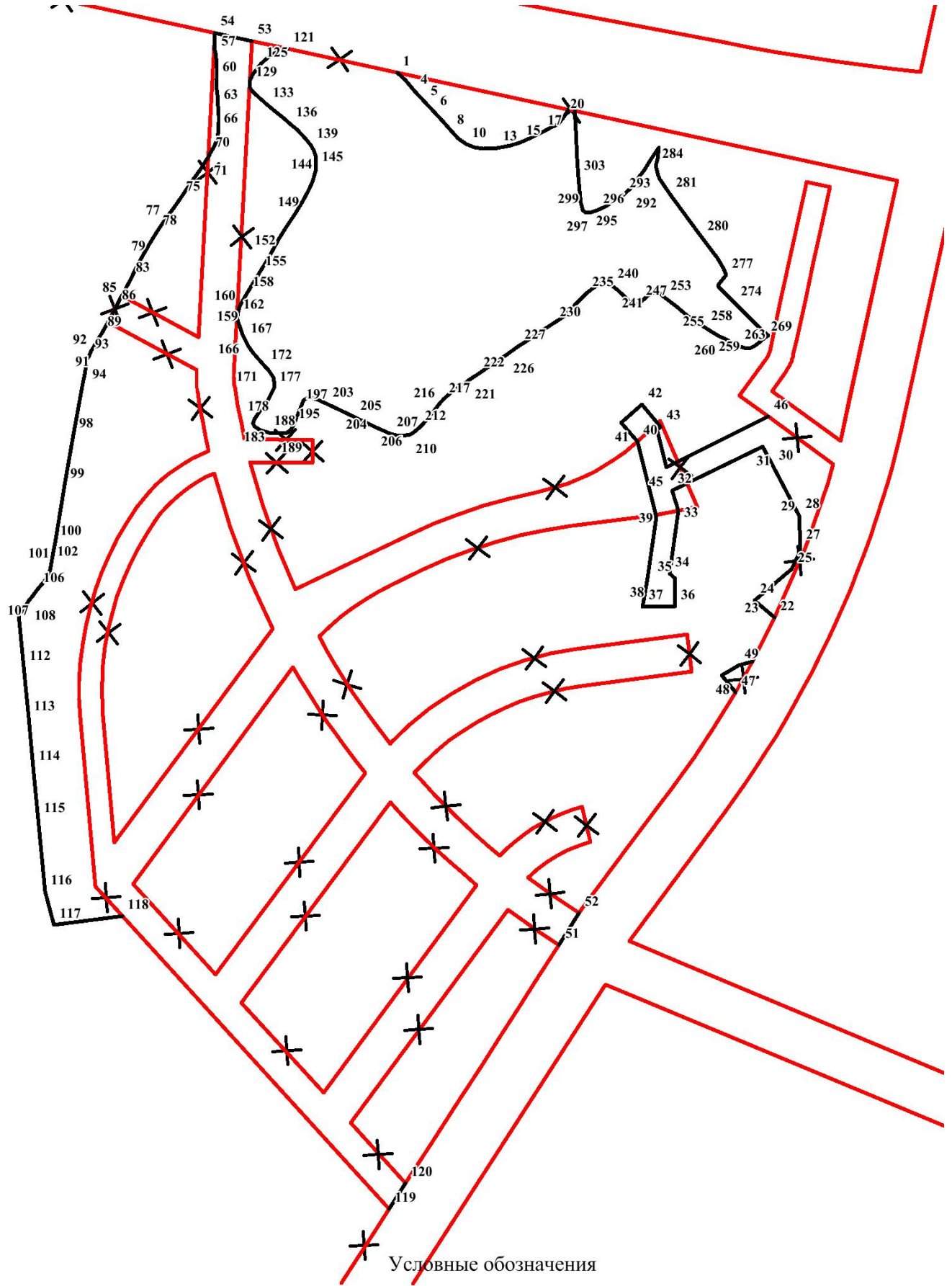
Баланс зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование зоны	Площадь, га	Процент, %
1	2	3	4
1	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе:	71,90	100
2	А2.3 – объекты физкультуры и спорта	0,12	0,17
3	Б1 - административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие	6,78	9,43
4	В1 – усадебная и коттеджная застройка	14,54	20,23
5	В2 – блокированная застройка	0,09	0,13
6	В3 – многоквартирная застройка не выше 5-ти этажей	0,74	1,03
7	В4 – многоквартирная застройка 5-ти этажей и выше	32,23	44,83
8	К1 – поселковые улицы и дороги	17,40	24,18




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

Разбивочный чертеж красных линий





Условные обозначения

-  действующие красные линии
-  действующие красные линии, подлежащие отмене
-  устанавливаемые красные линии

Каталог координат поворотных точек красных линий, подлежащих установлению
(Система координат МСК-74)

Номер точки	Координаты	
	X	Y
участок № 1		
1	599614.970	2313253.780
2	599614.620	2313254.270
3	599611.130	2313258.000
4	599605.600	2313262.810
5	599599.970	2313267.840
6	599594.890	2313272.760
7	599590.510	2313276.820
8	599585.320	2313281.300
9	599581.710	2313284.790
10	599578.760	2313288.870
11	599577.130	2313293.070
12	599576.410	2313297.180
13	599576.970	2313304.520
14	599578.090	2313311.000
15	599579.800	2313316.140
16	599582.390	2313322.070
17	599584.870	2313326.990
18	599587.460	2313331.920
19	599589.070	2313335.170
20	599593.140	2313338.570
21	599596.130	2313340.500
участок № 2		
22	599339.440	2313444.650
23	599344.950	2313438.240
24	599348.250	2313434.410
25	599364.030	2313453.290
26	599373.290	2313457.650
27	599375.720	2313457.570
28	599391.090	2313457.090
29	599403.070	2313450.700
30	599415.810	2313443.900
31	599426.077	2313438.420
32	599403.880	2313392.634
33	599393.536	2313395.920
34	599361.856	2313391.407
35	599359.359	2313394.530

36	599345.325	2313394.399
37	599345.099	2313377.959
38	599359.570	2313380.500
39	599390.390	2313384.850
40	599428.440	2313375.180
41	599438.191	2313366.958
42	599447.216	2313377.661
43	599435.947	2313387.165
44	599434.445	2313385.289
45	599415.410	2313390.007
46	599441.088	2313441.278
участок № 3		
47	599301.760	2313424.850
48	599310.360	2313417.750
49	599315.320	2313426.320
50	599317.400	2313433.600
участок № 4		
51	599173.930	2313335.740
52	599190.090	2313345.860
участок № 5		
53	599630.940	2313180.670
54	599635.030	2313161.870
55	599627.470	2313161.460
56	599627.130	2313161.600
57	599624.890	2313162.130
58	599621.880	2313162.520
59	599617.210	2313162.780
60	599611.870	2313162.710
61	599606.310	2313162.640
62	599603.650	2313162.920
63	599597.970	2313163.280
64	599592.950	2313163.650
65	599589.840	2313163.730
66	599585.950	2313163.550
67	599582.410	2313162.950
68	599580.190	2313162.470
69	599577.860	2313161.550
70	599573.900	2313159.260
71	599572.580	2313158.460

72	599571.260	2313157.660
73	599566.190	2313154.360
74	599560.250	2313150.370
75	599551.770	2313144.480
76	599546.480	2313140.730
77	599539.550	2313135.840
78	599534.600	2313132.550
79	599528.100	2313128.560
80	599525.130	2313126.730
81	599520.700	2313124.330
82	599517.070	2313122.380
83	599510.550	2313119.070
84	599502.100	2313114.720
85	599500.520	2313113.910
86	599496.650	2313111.860
87	599492.690	2313110.020
88	599488.820	2313107.740
89	599483.310	2313104.540
90	599479.350	2313102.150
91	599476.260	2313100.330
92	599474.160	2313099.180
93	599471.840	2313098.250
94	599469.950	2313097.000
95	599466.750	2313096.520
96	599462.650	2313095.900
97	599458.210	2313095.060
98	599431.930	2313090.330
99	599406.530	2313085.950
100	599377.460	2313080.950
101	599372.590	2313080.110
102	599367.150	2313079.130
103	599363.720	2313078.420
104	599361.390	2313077.710
105	599358.310	2313075.890
106	599353.690	2313072.150
107	599350.400	2313069.760
108	599347.980	2313067.730
109	599345.110	2313066.020
110	599343.900	2313065.120
111	599340.710	2313062.730
112	599314.440	2313065.220
113	599288.860	2313067.640
114	599263.770	2313070.010
115	599237.660	2313072.480

116	599200.920	2313075.960
117	599184.276	2313080.597
118	599188.612	2313114.980
участок № 6		
119	599040.570	2313249.820
120	599053.610	2313258.220
участок № 7		
121	599626.990	2313198.560
122	599626.530	2313194.730
123	599624.690	2313191.370
124	599622.390	2313188.230
125	599619.320	2313184.950
126	599615.370	2313181.670
127	599614.060	2313180.860
128	599611.180	2313179.600
129	599609.410	2313179.580
130	599607.410	2313179.660
131	599606.270	2313180.320
132	599603.810	2313182.380
133	599598.920	2313188.100
134	599595.770	2313191.940
135	599591.910	2313196.780
136	599588.970	2313200.070
137	599586.030	2313203.360
138	599581.740	2313207.520
139	599578.250	2313210.360
140	599576.910	2313211.120
141	599575.900	2313211.780
142	599573.220	2313212.610
143	599572.210	2313213.050
144	599569.320	2313213.000
145	599566.430	2313212.960
146	599562.990	2313212.020
147	599559.670	2313210.970
148	599555.590	2313209.140
149	599550.300	2313206.280
150	599543.900	2313202.400
151	599536.190	2313197.510
152	599531.020	2313194.320
153	599523.400	2313190.200
154	599518.990	2313187.580
155	599513.920	2313184.270
156	599511.610	2313183.020
157	599507.650	2313180.510

158	599503.450	2313177.890
159	599498.930	2313175.380
160	599496.400	2313174.130
161	599494.060	2313173.410
162	599491.960	2313173.170
163	599490.290	2313173.360
164	599488.070	2313173.880
165	599486.390	2313174.410
166	599482.580	2313175.920
167	599479.900	2313177.100
168	599476.870	2313178.720
169	599473.620	2313180.790
170	599471.370	2313182.630
171	599468.660	2313185.170
172	599466.410	2313187.350
173	599464.610	2313188.880
174	599460.780	2313191.260
175	599459.110	2313191.800
176	599457.440	2313192.000
177	599455.440	2313191.640
178	599453.680	2313190.830
179	599449.700	2313188.660
180	599446.840	2313186.620
181	599443.210	2313184.000
182	599440.020	2313181.840
183	599438.030	2313181.270
184	599437.260	2313181.250
185	599436.240	2313181.790
186	599435.340	2313182.660
187	599434.080	2313185.090
188	599433.020	2313188.970
189	599432.520	2313192.410
190	599432.500	2313194.520
191	599432.690	2313196.520
192	599432.990	2313198.310
193	599433.440	2313198.990
194	599434.300	2313199.890
195	599436.610	2313201.360
196	599439.820	2313202.740
197	599446.350	2313205.180
198	599449.320	2313206.560
199	599450.200	2313207.790
200	599450.620	2313209.020
201	599450.480	2313210.910

202	599449.440	2313214.230
203	599447.600	2313218.320
204	599444.270	2313225.050
205	599440.830	2313232.220
206	599435.780	2313242.720
207	599432.440	2313250.670
208	599431.380	2313254.880
209	599431.550	2313258.340
210	599432.070	2313260.220
211	599432.720	2313261.470
212	599435.550	2313265.070
213	599437.310	2313266.880
214	599441.480	2313270.370
215	599444.680	2313272.870
216	599447.200	2313274.800
217	599449.830	2313277.280
218	599452.240	2313279.990
219	599453.770	2313281.900
220	599456.930	2313286.510
221	599459.540	2313290.110
222	599462.580	2313294.710
223	599465.420	2313298.750
224	599468.570	2313303.470
225	599470.551	2313306.350
226	599472.820	2313309.650
227	599476.740	2313315.260
228	599479.220	2313319.420
229	599482.820	2313324.590
230	599488.260	2313332.890
231	599490.430	2313336.260
232	599491.960	2313338.510
233	599494.920	2313341.230
234	599497.880	2313343.940
235	599503.470	2313349.680
236	599505.980	2313352.730
237	599508.270	2313356.100
238	599509.140	2313357.550
239	599508.650	2313359.890
240	599507.620	2313362.090
241	599505.690	2313364.520
242	599503.310	2313367.370
243	599499.920	2313370.640
244	599497.350	2313372.610
245	599496.550	2313373.610

246	599497.320	2313374.620
247	599498.840	2313376.530
248	599501.030	2313379.010
249	599503.110	2313381.600
250	599503.960	2313383.610
251	599503.940	2313385.280
252	599503.020	2313387.150
253	599501.550	2313388.800
254	599498.720	2313392.320
255	599496.450	2313395.290
256	599492.600	2313399.900
257	599489.530	2313403.860
258	599486.120	2313409.590
259	599483.840	2313413.220
260	599481.910	2313416.420
261	599479.960	2313420.290
262	599478.250	2313422.930
263	599476.640	2313426.460
264	599475.710	2313429.220
265	599475.560	2313431.230
266	599476.000	2313432.450
267	599476.740	2313434.360
268	599478.600	2313436.940
269	599480.790	2313439.640
270	599481.990	2313441.220
271	599482.180	2313441.480
272	599482.200	2313441.440
273	599484.470	2313438.520
274	599498.470	2313424.570
275	599506.570	2313416.210
276	599508.070	2313416.250

277	599512.650	2313419.990
278	599516.010	2313418.830
279	599521.320	2313415.730
280	599531.630	2313407.800
281	599553.520	2313391.780
282	599561.190	2313386.360
283	599562.860	2313385.820
284	599567.990	2313384.630
285	599571.450	2313385.330
286	599577.200	2313386.250
287	599575.340	2313384.790
288	599570.490	2313381.820
289	599565.870	2313378.860
290	599562.440	2313376.360
291	599559.820	2313374.220
292	599556.290	2313371.600
293	599553.350	2313368.330
294	599550.510	2313364.180
295	599547.470	2313359.240
296	599545.410	2313354.980
297	599544.580	2313351.970
298	599544.280	2313349.410
299	599545.310	2313347.640
300	599546.760	2313347.220
301	599548.880	2313346.800
302	599554.900	2313346.010
303	599562.010	2313345.440
304	599571.260	2313344.690
305	599585.500	2313344.240
306	599591.500	2313343.990
307	599595.490	2313343.800

II. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

Проектом корректировки планировки территории предусматривается выделение зоны для строительства 80 индивидуальных и блокированных жилых домов. Застройка предполагается в капитальном исполнении по индивидуальным проектам. Минимальные расстояния между жилыми домами принимаются в соответствии с противопожарными нормами.

III. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

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

IV. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

Проектом корректировки планировки территории планируется размещение коммерческих объектов, не относящиеся к объектам местного, регионального, федерального значения - административно-бытового комплекса, включающего в себя:

- ресторан,
- медпункт,
- администрацию,
- тренажерный зал,
- парикмахерскую,
- аптеку.

V. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

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

VI. 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

I планировочная единица

Электроснабжение.

Расчетная электрическая нагрузка планируемой застройки определена по СП-31-110-2003 (Свод правил по проектированию и строительству. Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий) и РД34.20.185-94* (Инструкция по проектированию городских электрических сетей).

Таблица 8

Наименование	Расчетная электрическая нагрузка, кВт
Многоквартирный жилой дом 5-10 этажей; общая S=9288,5м.кв.	235
Многоквартирный жилой дом 5-10 этажей; общая S=15661,8м.кв.	151,7
Многоквартирный жилой дом 10 этажей; общая S=17799,3м.кв.	154,7
Многоквартирный жилой дом 10 этажей; общая S=12958,6м.кв.	204,13
Многоквартирный жилой дом 10 этажей; общая S=17799,3м.кв.	95
Многоквартирный жилой дом 10 этажей; общая S=12958,6м.кв.	9
Магазин непродовольственных товаров 2 этажа S=1350м.кв.	216
Детский сад на 220 мест 2 этажа S=3554,4м.кв	102
Общеобразовательная школа на 1100 уч-ся 3 этажа S=22464,6м.кв	275
Торгово-досуговый комплекс 3 этажа S=5650м.кв.	700
Объект торгово-бытового назначения повседневного пользования 2 этажа S=1568м.кв.	360
Объект торгово-бытового назначения повседневного пользования 2 этажа S=1568м.кв.	360
Объект торгово-бытового назначения повседневного пользования 1 этаж S=560м.кв.	130
Объект торгово-бытового назначения повседневного пользования 1 этаж S=560м.кв.	130
Объект торгово-бытового назначения повседневного пользования 1 этаж S=560м.кв.	130
Многоквартирный жилой дом 10 этажей; общая S=15600м.кв.	425
Многоквартирный жилой дом 10 этажей; общая S=10560м.кв.	290
Отдельно-стоящий жилой дом усадебного типа/коттедж на	858,338

одну-две семьи, хозяйственные постройки S=916,8м.кв	
Наружное освещение:	25
Итого:	4851

Электроснабжение потребителей электроэнергии предусматривается от существующих трансформаторных подстанций и вновь проектируемой трансформаторной подстанции, запитанных от ПС «Шершневская». Электроснабжение коттеджного поселка предусматривается от шин 0,4кВ вновь устанавливаемой 2-х трансформаторной подстанции ТП-10/0,4кВ с трансформаторами 2х630 кВА.

Теплоснабжение.

Тепловые нагрузки жилых домов рассчитаны по укрупненным показателям в зависимости от года постройки, величины общей площади, численности населения в соответствии с требованиями СНиП 2.04.07-86 «Тепловые сети» приложение 3, СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003 Тепловые сети» приложение В и сведены в таблицу № 9.

Таблица № 9

№ п/п	Наименование потребителей	Площадь общая, м ²	Численность населения, кол-во посет./ работ. Чел.	Расход тепла, Гкал/ч			
				Отопление	Вентиляция	ГВС	Итого
1	Жилой комплекс с домами 5-11 эт. секционного типа (дом №1,2)	225767,8	5269	10,578	0,0227	4,751	15,352
2	Жилой комплекс с домами 5-эт. секционного типа (дом №5,6,9,10,13,14,15,16) объекты введены в эксплуатацию						
3	Жилой комплекс с домами 10-11-эт. секционного типа (дом №3,4,7,8,11,12,33,34)						
4	Входная группа №17, 17а (проходная 1, 1а)	1419,9	48	0,127	0,016	0,0026	0,146
5	Магазин непродовольственных товаров (№ 18)	1350	34	0,120	0,014	0,0018	0,136
6	Детский сад на 150 мест (№ 19),	3207	174	0,286	0,034	0,0345	0,355

	объект введен в эксплуатацию						
7	Детский сад на 220 мест (№ 19а), проект ОАО «АГЦ», г.Кострома	2974,6	250	0,167	0,020	0,154	0,341
8	Объект торгово-бытового назначения повседневного пользования (№ 28.1, 29)	3136	158	0,280	0,034	0,0094	0,324
9	Объект торгово-бытового назначения повседневного пользования (№ 30,31,32)	1680	84	0,150	0,018	0,005	0,173
10	Общеобразовательная школа на 1100 учащихся (20), проект ОАО «Магнитогорскгражданпроект»	22464,64	1100	0,685	1,272	0,362	2,319
11	Торгово-досуговый комплекс	5650		0,504	0,0605	0,096	0,661
12	Водогрейная газовая котельная (21), объект введен в эксплуатацию	325,6	-	0,029	0,003	0	0,032
	ИТОГО			12,926	1,494	5,417	19,838
	ИТОГО с потерями и собственными нуждами						22,814

Теплоснабжение будет предусматриваться от отдельно стоящей существующей газовой котельной, теплопроизводительность которой должна быть увеличена для обеспечения теплоснабжения микрорайона. Теплоснабжение потребителей от котельной предусматривается теплотрассой подземной прокладки в непроходном канале.

Водоснабжение.

Общее водопотребление микрорайона складывается из расходов воды на хозяйственно-питьевые нужды населения, водоснабжение общественных зданий, на внутреннее и наружное пожаротушение, на полив зеленых насаждений, тротуаров и проездов.

Проектом предусматривается застройка проектируемого микрорайона зданиями с полным инженерным обеспечением. Проектируемые здания и сооружения приняты с централизованным горячим водоснабжением.

При расчете водопотребления нормы хозяйственно-питьевого водоснабжения приняты в соответствии с СП 31.13330.2012 п. 5.1 табл. 1. Среднесуточное удельное хозяйственно-питьевое водопотребление на одного жителя для жилых домов, оборудованных внутренним водопроводом, канализацией и централизованным горячим водоснабжением принято 250 л/сут.

Результаты расчетов расходов воды приведены в таблице 10

Расчетные расходы воды на хозяйственно-питьевые нужды населения.

Объект	Этажность зданий	Строительный объем зданий, м ³	Расход на внутреннее пожаротушение л/с	Расход на наружное пожаротушение л/с	Суточный расход, м ³ /сут
Многоквартирный жилой дом	5-10	31390,6	-	20	57,25
Многоквартирный жилой дом	5-10	57755,7	-	30	107,0
Многоквартирный жилой дом	10	61601,3	-	30	115,5
Многоквартирный жилой дом	10	44107,1	-	20	79,25
Многоквартирный жилой дом	10	61601,3	-	30	115,5
Многоквартирный жилой дом	10	44107,1	-	20	79,25
Многоквартирный жилой дом	10	54015,0	-	30	100,75
Многоквартирный жилой дом	10	35564,0	-	20	67,5
Детский сад на 220мест	2	15804,7	1х2,5	15	17,6
Общеобразовательная школа на 1100 учащихся	3	92713,13	3,3	30	28,83
Магазин непродовольственных товаров	2	2300,0	-	10	5,70
Объект торгово-бытового назначения повседневного пользования	2	6680,0	1х2,5	15	1,10
Объект торгово-бытового назначения повседневного пользования	2	6680,0	1х2,5	15	1,10
Торгово-досуговый комплекс	3	17600,0	1х2,5	20	23,85
Объект торгово-бытового назначения повседневного пользования	1	2900,0	-	10	0,60
Объект торгово-бытового назначения повседневного пользования	1	2900,0	-	10	0,60
Объект торгово-бытового назначения повседневного пользования	1	2900,0	-	10	0,60
Квартал индивидуальной застройки	1-3		-	15 (на один объект)	95,5
Итого:					897,48
Расход на местную промышленность и непредвиденные потери (10% от среднесуточного)					89,75
Итого:					987,23
Максимальный суточный расход,					

м3/сут (Kсут.max=1,2)					1184,68
Суточный расход (при норме 70л/сут/чел), 1 полив в сутки, м3/сут					202,09

Проектируемая схема предполагает создание объединенной системы хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения с возможностью выполнения водопроводных вводов во все жилые и общественные здания, с устройством на сети пожарных гидрантов. Источником водоснабжения проектируемых зданий являются существующие кольцевые сети Д-160-225мм на территории пос. Белый Хутор. Проектируемые водопроводные сети предусмотрены из полиэтиленовых труб марки ПЭ 100 SDR17 «питьевая» по ГОСТ 18599-2001. Диаметры проектируемых водопроводных сетей рассчитаны на одновременный пропуск максимального хоз-питьевого расхода и расхода воды на тушение пожара.

На сетях должна быть предусмотрена установка запорно-регулирующей арматуры, пожарных гидрантов. В повышенных точках сети должна быть предусмотрена установка вантузов, в пониженных точках-выпусков. Установка арматуры и пожарных гидрантов предусмотрена в сборных железобетонных водопроводных колодцах.

Водоотведение.

В соответствии с требованиями п. 5.1.1 СП 32.13330.2012 удельное среднесуточное (за год) водоотведение бытовых сточных вод от жилых и общественных зданий, оборудованных внутренним водопроводом, канализацией и централизованным горячим водоснабжением, принимается равным расчетному удельному (за год) водопотреблению без учета расхода на полив территорий и зеленых насаждений.

Таблица № 11

Нормы водоотведения и расчетные расходы сточных вод

Наименование потребителей	Норма водопотребления, л/сут. чел	Средний суточный расход, м3/сут	Макси-мальный суточный расход, м3/сут	Мини-мальный суточный расход, м3/сут	Макси-мальный часовой расход, м3/час	Мини-мальный часовой расход, м3/час	Расчет-ный расход, л/с
Расширяемая территория микрорайона	250	897,48					
Неучтенные расходы (5%)		44,87					

Итого по расширяемой территории	942,35	1130,82	753,88	74,60	19,63	20,72
---------------------------------------	--------	---------	--------	-------	-------	-------

Проектом предусмотрено обеспечение централизованной канализацией всей проектируемой застройки. Система канализации принята полная раздельная. Отведение хозяйственно-бытовых стоков от застройки расширяемой территории микрорайона предусматривается в существующие сети микрорайона. Естественный рельеф местности позволяет передать стоки от проектируемой застройки самотеком. Самотечные коллекторы запроектированы из полиэтиленовых труб Д-160-200мм. Колодцы и камеры на сети выполняются из сборных железобетонных элементов.

II планировочная единица

Электроснабжение.

Электропитание проектируемых объектов капитального строительства II планировочной единицы выполнено по первой группе категории надежности, а именно - предусмотрена установка 2 трансформаторных подстанций, запитанных от разных высоковольтных сетей, от которых уже запитывается низковольтная сеть. Прокладка высоковольтных и низковольтных линий электропередачи выполнена в подземном исполнении вдоль улично-дорожной сети. Укрупненный показатель электропотребления II планировочной единицы за год составит – 378 000 кВт ч/год (1 350 кВт ч/год на 1 человека).

Помимо этого, проектом корректировки предусмотрена реконструкция существующей воздушной линии 10 кВ №21 от подстанции Шершни до трансформаторной подстанции №1313, а именно перенос воздушных сетей в кабельные линии вдоль микрорайона «Белый Хутор», в том числе вынос оси ЛЭП из границы I планировочной единицы в границы территорий общего пользования.

Связь.

По ограждению периметра коттеджного поселка (части II планировочной единицы) предусмотрена прокладка магистральных кабелей связи в кабельной канализации и в металлических лотках.

Водоснабжение и водоотведение.

Водоснабжение и водоотведение II планировочной единицы запроектировано от существующих сетей водоснабжения и водоотведения. Горячее водоснабжение будет осуществляться от индивидуальных водонагревателей.

Среднесуточное удельное хозяйственно-питьевое водопотребление на одного жителя для жилых домов, оборудованных внутренним водопроводом, канализацией с ванными и местными водонагревателями принято 230 л/сут и 64 400 л/сут на II планировочную единицу.

Газоснабжение.

Проектом предусмотрена прокладка сети централизованного газоснабжения. Укрупненный показатель потребления II планировочной единицы составит 100 800 м³/год.

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

VII. 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

Транспортная связь внутри микрорайона ко всем жилым домам предусматривается по проездам с капитальным типом покрытия и с организацией разворотных площадок на тупиковых проездах.

Ширина между границами участков вдоль проектируемых проездов принята 15 метров. Общая протяженность сети проездов – 2 520 м.

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

Движение общественного транспорта в границах коттеджной застройки не предусмотрено.

Для постоянного и временного хранения автотранспорта на каждом участке Дома Первого лица предусмотрено 7 машино-мест, а также организованы наземные открытые автомобильные парковки общей вместимостью 145 м/мест.

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

VIII. 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 административно-бытового комплекса, включающего в себя ресторан, медпункт, администрацию, тренажерный зал, парикмахерскую и аптеку.

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

IX. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта), утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 06.05.2015 № 816-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (в части трубопроводного транспорта)» размещение объектов капитального строительства федерального значения в границах проекта корректировки планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области энергетики, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.08.2016 № 1634-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области энергетики» размещение объектов капитального строительства федерального значения в границах проекта корректировки планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 26.02.2013 № 247-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области высшего профессионального образования» размещение объектов капитального строительства федерального значения в границах проекта корректировки планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного), автомобильных дорог федерального значения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.03.2013 № 384-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области федерального транспорта (железнодорожного, воздушного, морского, внутреннего водного транспорта) и автомобильных дорог федерального значения» размещение объектов капитального строительства федерального значения в границах проекта корректировки планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 28.12.2012 № 2607-р «Об утверждении схемы территориального планирования Российской Федерации в области здравоохранения» размещение

объектов капитального строительства федерального значения в границах проекта корректировки планировки территории не запланировано.

Х. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения

Схемой территориального планирования Челябинской области, утвержденной Постановлением Правительства Челябинской области от 24.11.2008 г. N 389-П "О схеме территориального планирования Челябинской области" размещение объектов капитального строительства регионального значения в границах проекта корректировки планировки территории не запланировано.

ХI. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения

Схемой территориального планирования Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденной решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района от 19.09.2018 г № 467 «О корректировке схемы территориального планирования Сосновского муниципального района Челябинской области» размещение объектов капитального строительства местного значения в границах проекта корректировки планировки территории запланировано размещение основных улиц и местных дорог сельского поселения, распределительного газопровода и ГРС.

Генеральным планом пос. Западный, утвержденным решением Совета депутатов Кременкульского сельского поселения от 09.10.2014 г. № 10 «Об утверждении корректировка генерального плана и правил землепользования и застройки пос. Западный Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области» размещение объектов капитального строительства местного значения в границах проекта корректировки планировки территории не запланировано.

ХII. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Проектом планировки территории планируется строительство 80 индивидуальных и блокированных жилых домов, административно-бытового комплекса. Проектирование и строительство будет производиться по индивидуальным проектам.

ХIII. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного

развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Строительство объектов коммунальной инфраструктуры микрорайона предусмотрено в 3 этапа.

I этап - выполнение рабочей документации на размещение сетей инженерно-технического обеспечения рассматриваемой территории.

II этап - строительство сетей инженерно-технического обеспечения.

III этап - ввод в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

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

XIV. Этапы строительства, реконструкции объектов транспортной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Проектом планировки территории предусматривается строительство улично-дорожной сети. Строительство производится в 10 этапов:

- подготовительные работы. Этап включает в себя расчистку дорожной полосы, удаление крупных камней и строительного мусора;
- сооружение земляного полотна;
- подготовка основания земляного полотна;
- разработка выемок и возведение насыпей;
- отделочные и укрепительные работы;
- устройство дополнительных слоев оснований и прослоек;
- укладка асфальтобетонных смесей;
- устройство поверхностной обработки покрытий;
- приемка выполненных работ.

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

XV. Этапы строительства, реконструкции объектов социальной инфраструктуры, в том числе включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения жизнедеятельности граждан и функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

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

XVI. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица № 12

Технико-экономические показатели (I планировочная единица)

	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Расчетный срок 2020г.
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	40,2570 35,3080 2,1031 2,8459	40,2570 35,3080 2,1031 2,8459
	1.2. Коэффициент застройки			
	Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами (нормативное значение коэффициента: 0,4)		-	0,2***
	Многофункциональная общественная застройка (нормативное значение коэффициента: 1,0)		-	0,4***
	1.3. Коэффициент плотности застройки			
	Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами (нормативное значение коэффициента: 1,2)		-	0,8***
	Многофункциональная общественная		-	0,3***

	застройка (нормативное значение коэффициента: 3,0)			
2	Население			
	Численность населения, тыс. чел.		1,983	5,269
3	Жилищный фонд			
	3.1.Общая площадь жилых домов(квартир) В том числе:	тыс. м ²	59,465	158,042
	- многоэтажная застройка;		59,465	158,042
	3.2.Средняя этажность жилой застройки	этаж	6	8
	3.3.Существующий сохраняемый жилищный фонд, общей площади квартир	тыс.м ²	59,465	59,465
	3.4.Новое жилищное строительство, общей площади квартир	тыс.м ²	-	86,601
	3.5.Убыль (снос) жилищного фонда	м ²	-	-
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания микрорайона			
	4.1.Детские дошкольные учреждения	мест	150	370
	4.2.Общеобразовательные школы	мест	-	1100
	4.3.Помещения внешкольного дополнительного образования	%	-	Учтено в поз.2
	4.4.Помещения для культурно-массовой работы, досуга населения (площ. пола)	м ²	-	Учтено в поз.22
	4.5.Предприятия торговли, (торговой площади) Продуктовые товары Промышленные товары	м ²	6166,0	Учтено в поз. 18, 28.1, 29, 30, 31, 32
	4.6.Предприятия общепита	мест	-	Учтено в поз.22
	4.7.Торгово-развлекательный комплекс, кулинарии, кв. м общей площади	м ²	-	Учтено в поз.18
	4.8.Предприятия бытового обслуживания	раб. мест	-	Учтено в поз.22
	4.9.Жилищно-эксплуатационная организация	объект	-	1/ Учтено в поз.10
	4.10.Общественные уборные	прибор	-	5/ Учтено в поз.22
	4.11.Банк	опер. место	-	5/ Учтено в поз.22
	4.12.Отделение связи	объект	-	1/ Учтено в поз.22
5	Учреждения обслуживания, включенные в объекты поселкового значения			
	5.2. Торгово-досуговый комплекс	объект / м кв.	-	1 / 5650,0

		п.пл.		
	5.3. Торгово-административный комплекс	м кв. п.пл.	-	1350,0
	5.4.Юридическая консультация, нотариус	объект	-	1 /Учтено в поз.22
	5.5. Аптечный пункт	объект	-	2 /Учтено в поз.22
6	Транспортная инфраструктура			
	6.1. Протяжённость улично-дорожной сети, в т.ч.:	км	2,90	6,72
	6.1.1. магистральные улицы, в том числе:	км	1,97	2,83
	- магистральные улицы общегородского значения регулируемого движения	км	1,80	1,80
	- магистральные улицы районного значения пешеходно-транспортные	км	0,17	1,03
	6.1.2. улицы местного значения	км	0,93	3,89
	6.2. Протяжённость линий МПТ (массового пассажирского транспорта) - автобус	км	1,45	2,83
	6.3. Стоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе:	машино-мест	377	2092
	- для жителей	машино-мест	354	1844*
	- для объектов социально-бытового и общественно-делового назначения	машино-мест	23	248*

*Размещение автостоянок для жителей и объектов СКБ на многофункциональных автостоянках.

** Расчетная территория принята за вычетом территорий лесфонда.

*** Коэффициент плотности застройки в соответствии с СП 42.13330.2016, Приложение Б рассчитан для территории микрорайона в границах красных линий (брутто). При застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами нормативный показатель составляет 1,2; для общественно-деловой зоны (многофункциональная застройка) – 3,0.

1) Таким образом, суммарная площадь этажей объектов I планировочной единицы для жилой зоны составила: 29,1741 (га). Площадь территорий жилой зоны — 35,3080 (га).

Коэффициент плотности застройки для жилой зоны: $29,1741/35,3080 = 0,8$. $0,8 < 1,2$. Коэффициент плотности застройки расчетный меньше предельно допустимого нормативного значения.

2) Суммарная площадь этажей объектов I планировочной единицы для многофункциональной общественной зоны: 0,6711 (га).

Площадь территории многофункциональной общественной зоны:
2,1031 (га).

Коэффициент плотности застройки для многофункциональной зоны:
 $0,6711/2,1031 = 0,3$;

$0,3 < 3,0$. Коэффициент плотности застройки расчетный меньше предельно допустимого нормативного значения.

Коэффициент застройки — это отношение площади застройки объектов, расположенных в территориальной зоне, к площади участков территориальной зоны.

Для зоны многоквартирной многоэтажной жилой застройки нормативный К застр. = 0,4. Для многофункциональной территориальной зоны (общественная застройка) нормативный К застр = 1,0.

1) Площадь застройки всех объектов, расположенных в зоне многоквартирной многоэтажной жилой застройки составляет: 5,0220 (га).

$K_{\text{застр.}} = 5,0220 / 35,3080 = 0,2$.

$0,2 < 0,4$. Коэффициент застройки расчетный меньше предельно допустимого нормативного значения.

2) Площадь застройки всех объектов, расположенных в зоне многофункциональной (общественной) застройки: 0,2761 (га).

$K_{\text{застр.}} = 0,2761 / 2,1031 = 0,4$.

$0,4 < 1,0$. Коэффициент застройки расчетный меньше предельно допустимого нормативного значения.

Таблица 13

Технико-экономические показатели (II планировочная единица)

	Наименование показателей	Ед. изм.	Расчетный срок 2020г.
1			
	1.1 Территория микрорайона (II планировочной единицы) - всего В том числе: - малоэтажная застройка: индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками - иные зоны - территория общего пользования внутри микрорайона	га	16,3349 7,5528 5,6116 3,1705
	1.3 Коэффициент застройки (при нормативном 0,2)		0,2
	1.4 Коэффициент плотности застройки (при нормативном 0,4)		0,3
2			

	2.1 Численность населения, чел. (при составе 1 семьи 3,5 чел.)	тыс.чел.	0,280
3			
	3.1 Общая площадь жилых домов В том числе: - малоэтажная застройка;	тыс. м2	17,144 17,144
	3.2 Средняя этажность жилой застройки	этаж	2
	3.3 Существующий сохраняемый жилищный фонд, общей площади квартир	тыс. м2	0,262
	3.4 Новое жилищное строительство, общей площади домов	тыс. м2	16,882
	3.5 Убыль (снос) жилищного фонда	тыс. м2	-
4	Транспортная инфраструктура. См. п. 6 таблицы «Технико-экономические показатели. I планировочная единица»		