

Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-Проект»

Заказчик: Администрация Сосновского муниципального района

Инвестор: ООО «ЭкоСити»

**Проект «Внесения изменений в проект планировки и проект
межевания территории микрорайона «Вишневая горка» пос.
Западный Сосновского муниципального района Челябинской
области»**

Том 1

**ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ.**

Шифр: 406-ЕП-2021

г. Челябинск, 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт-Проект»

Заказчик: Администрация Сосновского муниципального района

Инвестор: ООО «ЭкоСити»

**Проект «Внесения изменений в проект планировки и проект
межевания территории микрорайона «Вишневая горка» пос.
Западный Сосновского муниципального района Челябинской
области»**

Том 1

**ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ.**

Шифр: 406-ЕП-2021

Директор

Главный архитектор проекта



М.К. Бородачев

Е.В. Плаксина

г. Челябинск, 2021 г.

Состав исполнителей

Архитектор

А.А. Султанова

Начальник отдела Генерального плана

Е.В. Плаксина

ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п\п	Обозначение	Наименование чертежа	Номер листа	Кол-во ед.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ				
<i>Основная (утверждаемая часть проекта планировки территории). Том 1</i>				
	<i>Текстовые материалы</i>			
1	406-ЕП-2021	Положения о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории.	Книга	
	<i>Графические материалы</i>			
2	406-ЕП-2021	Чертеж планировки территории с вариантом планировочного решения. М 1:2000	Лист 1.1	листов 1
<i>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Том 2</i>				
	<i>Текстовые материалы</i>			
5	406-ЕП-2021	Пояснительная записка (материалы по обоснованию)	Книга	ПП
	<i>Графические материалы</i>			
6	406-ЕП-2021	Карта планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры. М 1:10000	Лист 2.1	листов 1
7	406-ЕП-2021	Схема местоположения объектов кап. Строительства с границами зон с особыми условиями использования, границами территорий объектов культурного наследия. М 1:2000	Лист 2.2	листов 1
8	406-ЕП-2021	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:2000	Лист 2.3	листов 1
9	406-ЕП-2021	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000	Лист 2.4	листов 1
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ				
<i>Основная (утверждаемая часть проекта межевания территории). Том 3</i>				
10	406-ЕП-2021	Межевание территории	Книга	
	<i>Графические материалы</i>			

11	406-ЕП-2021 Чертеж межевания территории. М 1:2000	Лист 3.1	листов 2
<i>Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Том 4</i>			
12	406-ЕП-2021 Схема границ существующих земельных участков, местоположение объектов кап. Строительства с границами зон с особыми условиями использования, границами территорий объектов культурного наследия М 1:2000	Лист 4	листов 1

Содержание

I. Характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории	9
1. Размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения не предусматривается.	9
II. Характеристика объектов капитального строительства жилого	11
III. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения	12
IV. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения.....	12
V. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения...	13
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.....	13
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.....	21
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.....	23
IX. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения	24
X. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения.....	25
XI. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения	26
XII. Планируемые мероприятия по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного	

значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.	26
XIII. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого назначения.	26
XIV. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства производственного назначения	28
XV. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового назначения	29
XVI. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства иного назначения	29
XVII. 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	29
XVIII. 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.	29
XIX. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории.....	31
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	32

Введение

Проект планировки с межеванием разработан на основании: постановления №623 от 14.05.2021 О подготовке проекта «Внесения изменения проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Вишневая горка» пос. Западный Сосновского муниципального района Челябинской области, технического задания на разработку. (см. приложения)

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, а также установлению предельных параметров застройки.

Проектом планировки и межевания территории расположен в кадастровом квартале 74:19:1202003 Сосновского муниципального района Челябинской области предусматривается разделение на участки для строительства многоэтажных жилых домов, блокированных и индивидуальных жилых домов, зданий общественного назначения (магазины, банно- оздоровительный комплекс), дошкольного учреждения, общеобразовательного учреждения и объектов инженерной инфраструктуры.

По «Функциональному зонированию территории пос. Западный» проектируемая территория размещена в нескольких зонах:

ЖЗ - жилая зона, зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами;

Виды разрешенного использования данной территории указаны на листе Межевания, а также подробное описание в Правилах землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района (на момент проектирования Правила землепользования и застройки поселка Западный кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района являются не действующими

https://fgistp.economy.gov.ru/?show_document=true&doc_type=npa&uin=75652425030103201907042).

Проектируемая территория расположена в зоне санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Ограничения по использованию в соответствии с Решением Челябинского областного совета депутатов трудящихся (Исполнительный комитет) от 12.10.1976 №492. На территории отсутствуют объекты запрещенные к размещению на данных территориях.

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

Рассматриваемая территория расположена примерно в 1190 метрах по направлению на северо-запад от ориентира пос. Западный Сосновского муниципального района Челябинской области.

Цель работы: установление планировочной структуры территории с определением размеров, границ земельных участков и предельных (максимальных) параметров существующих, реконструируемых и планируемых к размещению объектов капитального строительства, выделение территорий общего пользования и границ зон действия сервитутов.

Проектом планировки определены следующие обязательные положения:

- определены параметры застройки;
- определены параметры улиц, проездов, пешеходных зон;
- разработана схема организации движения транспорта и пешеходов;
- предусмотрены места хранения индивидуального транспорта, организованы автостоянки для проектируемой застройки и помещений социально бытового обслуживания и магазинов.

1. Размещение объектов капитального строительства федерального и регионального значения не предусматривается.

2. Размещение объектов капитального строительства:

1) общегородского значения:

- не предусмотрена

2) районного значения:

- строительство двух детских садов, общеобразовательной школы.

3) объекты, необходимые для развития территории:

- строительство улиц и дорог местного значения;
- строительство сетей электроснабжения;
- строительство сетей системы водоснабжения;
- строительство объектов водоотведения;
- строительство тепловых сетей;
- прочие объекты социального, коммунально-бытового и транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения.

Таблица №1

Баланс территории.

	Наименование элемента планировочной структуры							Площадь, га.	
1	Площадь территории в границах проектирования							59,68	
2	Площадь территории в границах кварталов							54,02	
3	Наименование (территориальные зоны)	Площадь застройки		Площадь покрытия		Площадь озеленения		Всего:	
		га.	%	га.	%	га.	%	га.	%
3.1	Зона застройки среднеэтажными и многоэтажными жилыми домами	7,92	17	13,59	30	32,51	60	54,02	100

Таблица №2

Зонирование территории.

Наименование зоны	Площадь, га сущ.	Площадь, га проект.
Зона размещения многоэтажной жилой застройки	11,66	27,3
Зона размещения индивидуальной жилой застройки	-	2,09
Зона размещения объекта дошкольного образования	-	2,12
Зона размещения объекта общеобразовательного образования	-	4,36
Зона размещения объектов общественной застройки	-	3,25
Зона размещения объектов социальной застройки	-	0,51
Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,12	1,82
Зона размещения территорий общего пользования	-	7,2

Таблица №3

Расчет коэффициента застройки, плотности застройки

Площадь застройки, кв.м	Общая площадь кв.м. (по внешним обмерам)	Площадь земельных участков кв.м	Коэффициент застройки*	Коэффициент плотности застройки*
Итого для многоэтажной застройки				
74661,00	506812,97	443647,00	0,17	1,14
Индивидуальная жилая застройка (проектируемая)				
3085,5	5691	20942,47	0,15	0,27
Итого для жилой застройки				
77746,50	512503,97	464589,00	0,17	1,10

*В МНРГП Сосновского района Кременкульского сельского поселения не регламентируется коэффициент застройки и коэффициент плотности застройки для многоэтажных жилых домов

Согласно Таблице Б.1 - Показатели плотности застройки участков территориальных зон, СП 42.13330.2016, для зоны застройки многоквартирной многоэтажными домами коэффициент застройки 0,4, коэффициент плотности застройки 1,2

Территория общего пользования в проекте планировки территории представлена участками для размещения инженерно-технического обеспечения и улично-дорожной сети, парковок, площадками для отдыха жителей микрорайона.

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

В соответствии с частью 6 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации проект планировки территории подготовлен в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Проектом планировки территории в красных линиях образуются элементы планировочной структуры – кварталы, территория общего пользования и улично-дорожная сеть.

II. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

Проектом планировки территории предусматривается выделение зоны для строительства 29 многоэтажных жилых домов, а так же для строительства 8 блокированных и 4х индивидуальных жилых домов. Застройка предполагается в капитальном исполнении по типовым проектам. Минимальные расстояния между жилыми домами принимаются в соответствии с противопожарными нормами и на основании расчетов по инсоляции жилых помещений.

Расчетная жилищная обеспеченность, в соответствии с п. 3.7 Генерального плана Кремеокульского сельского поселения Сосновского муниципального района, средняя жилищная обеспеченность на территории Сосновского муниципального района составляет 33,5 кв.м на человека.

Расчетная общая площадь квартир, включая существующие - 324973,62 м².

Количество проектируемых индивидуальных жилых домов - 4

Количество проектируемых блокированных жилых домов - 8

Коэффициент семейности принят 3,5 человека

Расчетное количество проживающих в индивидуальной жилой застройке - 70 чел.

Расчетное число жителей микрорайона на расчетный срок – 9805 человек.

Расчетная плотность населения квартала составит $P = N/S_p$,

где N – расчетная численность населения, чел.;

S_p – расчетная площадь квартала

$P = 9805 \text{ чел} / 54,02 \text{ га} = 182 \text{ чел/га}$

В соответствии с МНГП Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области нормируемая плотность населения не установлена.

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

В границах проекта планируется размещение коммерческих объектов, не относящиеся к объектам местного, регионального, федерального значения – магазины, банно-оздоровительный комплекс. Параметры планируемых зданий представлены на чертеже «планировка территории».

Запланировано строительство пристроенных и отдельно стоящих магазинов и здания банно-оздоровительного комплекса.

Размещение помещений для досуга и любительской деятельности, а также помещения для физкультурно-оздоровительных занятий возможно в банно-оздоровительном комплексе.

Приемный пункт химчистки, бытовое обслуживание, аптечный пункт, отделение банка предусмотрено в зданиях магазинов.

V. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают строительство двух детских садов на 296 мест, общеобразовательной школы на 1100 мест, а также благоустройство территорий площадками для игр и отдыха.

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

Электроснабжение.

Проектом предусматривается электроснабжение жилых домов от 9 проектируемых двухтрансформаторных подстанций 2БКТП, которые запитываются от РТП по замкнутой двухлучевой схеме с разных секций шин.

Таблица №4

Расчет электрических нагрузок для жилых и общественных зданий и сооружений

№ ТП	Наименование потребителей	№ на плане	Расчетная мощность, кВт	Расчетная мощность общая, кВт	Расчетная мощность общая с наружным освещением и общими нуждами ТП, кВт	Тип ТП
ТП-5	12,19 Дом 10эт 150 Квартир	2	429,00	1482	1273	2х1000
	14,15,16 Дом 10эт 120 Квартир	3	540,72			
	20 Дом 10эт 200 Квартир		277,55			
	14а Торговое помещение 458м2		91,60			
	садик 290мест		133,40			
	Наружное освещение, ТП		10,00			
ТП-4	17,20а Дом 10эт 200 Квартир	2	555,10	1533	1369	2х1000
	18 Дом 10эт 150 Квартир		218,88			
	21 Дом 10эт 300 Квартир		402,55			
	23 Дом 10эт 120 Квартир		180,24			
	95 Предприятие торговли 680м2		136,00			
	АЗС		40,00			
ТП-6	24 Поликлиника 680		50,00	1540	1393	2х1000
	47 Дом 10эт 250 квартир		334,38			
	47а Предприятие торговли 289,8м2		57,96			
	48,49,49а Дом 10эт 200 Квартир	4	1088,00			
	Наружное освещение, ТП		10,00			
	Школа 1100 мест		550,00			
ТП-7	52 Дом 10эт 120 Квартир		180,24	1233	1098	2х1000
	52а Дом 10эт 30 Квартир		63,30			
	53,54 Дом 10эт 150 Квартир	2	429,00			
	Наружное освещение, ТП		10,00			
ТП 8	88 Д/сад		133,40	629	526	2х400
	54а Дом 10эт 150 Квартир		79,11			
	62-69,110-13 Инд. Дома - 12 шт по 20 кВт		49,92			
	70 Центр дел. Управления S=1043		56,32			
	51 Дом 10эт 150 Квартир		214,50			

	114,115,116 Объект бытового обслуживания		50,00			
	87 Предприятие торговли 180,8м2		36,00			
	Наружное освещение, ТП		10,00			
ТП 9 (сущ.)	Существующая нагрузка Ррасч.		Рр.	Рр+104		сущ.
	Дополнительная (новая) Кафе		104,00			
				ИТОГО	5659	

Таблица №5

Расчет электрических нагрузок для индивидуальных и блокированных жилых домов

Текущий кадастровый номер	Площадь образуемого ЗУ	Размещаемый на ЗУ объект						Требуемые нагрузки	Комментарий
		Назначение	Площадь застройки, кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Этажность	Электричество, кВт	Газ, м3/час	Канализация, м3/сут	
74:19:120200 3:3101, 74:19:120200 3:3102, 74:19:120200 3:3103, 74:19:120200 3:3104	12,29	Для размещения блокированной застройки	300	311	2	24	5	1,6	Ввод газа у дома - 2 индивидуальных с установкой на каждый ввод отдельного счетчика и котла ecoTEC pro VUW INT IV 236/5-3 H
74:19:120200 3:3101, 74:19:120200 3:3102, 74:19:120200 3:3103, 74:19:120200 3:3104	11,8	Для размещения блокированной застройки	330	340	2	24	5	1,6	Ввод газа у дома - 2 индивидуальных с установкой на каждый ввод отдельного счетчика и котла ecoTEC pro VUW INT IV 236/5-3 H
74:19:120200 3:3101, 74:19:120200 3:3102, 74:19:120200 3:3103, 74:19:120200 3:3104	11,8	Для размещения блокированной застройки	330	340	2	24	5	1,6	Ввод газа у дома - 2 индивидуальных с установкой на каждый ввод отдельного счетчика и котла ecoTEC pro VUW INT IV 236/5-3 H

74:19:120200 3:3101, 74:19:120200 3:3102, 74:19:120200 3:3103, 74:19:120200 3:3104	11,74	Для размещения блокированн ой застройки	300	311	2	24	5	1,6	Ввод газа у дома - 2 индивидуальных с установкой на каждый ввод отдельного счетчика и котла ecoTEC pro VUW INT IV 236/5-3 Н
74:19:120200 3:3101, 74:19:120200 3:3102, 74:19:120200 3:3103, 74:19:120200 3:3104	14,15	Для размещения блокированн ой застройки	330	390	2	24	5	1,6	Ввод газа у дома - 2 индивидуальных с установкой на каждый ввод отдельного счетчика и котла ecoTEC pro VUW INT IV 236/5-3 Н
74:19:120200 3:3104, 74:19:120200 3:3105, 74:19:120200 3:3106	72,08	Здание делового управления	1000	900	1	40	10	3	Ввод газа в помещение один
74:19:120200 3:3106, 74:19:120200 3:3107	13,91	Для размещения блокированн ой застройки	330	340	2	24	5	1,6	Ввод газа у дома - 2 индивидуальных с установкой на каждый ввод отдельного счетчика и котла ecoTEC pro VUW INT IV 236/5-3 Н
74:19:120200 3:3106, 74:19:120200 3:3107	11,74	Для размещения блокированн ой застройки	300	311	2	24	5	1,6	Ввод газа у дома - 2 индивидуальных с установкой на каждый ввод отдельного счетчика и котла ecoTEC pro VUW INT IV 236/5-3 Н
74:19:120200 3:3109	15,12	Для размещения блокированн ой застройки	330	390	2	24	5	1,6	Ввод газа у дома - 2 индивидуальных с установкой на каждый ввод отдельного счетчика и котла ecoTEC pro VUW INT IV 236/5-3 Н

74:19:120200 3:3110	15,84	Для размещения блокированн ой застройки	300	311	2	24	5	1,6	Ввод газа у дома - 2 индивидуальных с установкой на каждый ввод отдельного счетчика и котла ecoTEC pro VUW INT IV 236/5-3 H
------------------------	-------	--	-----	-----	---	----	---	-----	--

Водоснабжение и водоотведение.

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 проектирование зданий с полным инженерным обеспечением. Проектируемые здания приняты с централизованным горячим водоснабжением.

При расчете водопотребления нормы хозяйственно-питьевого водоснабжения приняты в соответствии Таблицей А.2 СП 30.13330.2016. Среднесуточное удельное хозяйственно-питьевое водопотребление на одного жителя для жилых домов, оборудованных внутренним водопроводом, канализацией и централизованным горячим водоснабжением принято 250 л/сут

Таблица №6

Расчет хозяйственно-питьевого водопотребления для проектируемых жилых домов

№ дома	Количество жителей, чел	Хозяйственно-питьевое водопотребление, м3/сут
16	358	75,12
5	184	38,61
6	177	37,17
7	177	37,17
9	184	38,61
10	184	38,61
12	177	37,17
14	181	38,05
15	184	38,61
16	184	38,61
17	239	50,10
18	178	37,42

19	177	37,17
20	237	49,79
20a	184	38,61
21	369	77,40
23	184	38,61
47	296	62,16
48	246	51,70
49	237	49,79
49a	246	51,70
50	246	51,70
51	183	38,49
52	184	38,61
52a	83	17,35
53	177	37,17
54	177	37,17
54a	183	38,49
62	7	1,47
63	7	1,47
64	7	1,47
65	7	1,47
66	7	1,47
67	7	1,47
68	7	1,47
69	7	1,47
110	3,5	0,74
111	3,5	0,74
112	3,5	0,74
113	3,5	0,74
Всего:		1235,94

Источником водоснабжения проектируемых зданий является городская система водоснабжения.

Минимальная глубина заложения труб от поверхности земли до низа труб - 2,5м. На сетях предусмотрена установка запорно-регулирующей арматуры, пожарных гидрантов. В повышенных точках сети предусмотрена установка вантузов, в пониженных точках-выпусков. Установка арматуры и пожарных гидрантов предусмотрена в сборных железобетонных колодцах.

Для обеспечения потребного напора в проектируемых зданиях повышенной этажности, необходимо предусматривать оборудование этих зданий повысительными установками с соблюдением норм по шумовым характеристикам.

На стадии рабочего проектирования при необходимости предусмотреть

переключение существующих потребителей на новые участки водовода.

Пожаротушение

Для обеспечения пожаротушения запроектирован противопожарный водопровод, объединенный с хозяйственно-питьевым. Наружное пожаротушение предусматривается осуществлять от пожарных гидрантов, располагаемых на кольцевых сетях водопровода в соответствии с требованиями СП 8.13130.2009 «Источники наружного противопожарного водоснабжения».

Водоотведение

В соответствии с требованиями п. 5.1.1 СП 32.13330.2018 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.

Неучтенные расходы принимаются в размере 5% от суммарного среднесуточного расхода водоотведения проектируемых объектов микрорайона.

Расчетные расходы сточных вод жилой проектируемой застройки:

1235,94 м³/сут + 61,79 м³/сут (неучтенные расходы) = 1297,73 м³/сут.

На стадии рабочего проектирования при необходимости предусмотреть переключение существующих потребителей на новые участки канализационного коллектора.

Газоснабжение и теплоснабжение.

Тепловая нагрузка используется на нужды отопления, вентиляции и горячего водоснабжения жилых и общественных зданий. Продолжительность отопительного периода в г. Челябинск составляет 213 дней.

Тепловые нагрузки для проектируемых жилых домов рассчитаны по укрупненным показателям в зависимости от года постройки, величины общей площади, численности населения в соответствии с требованиями СП 124.13330.2012.

$Q = V * q * (t_v - t_n)$, где

Q – расход тепла;

V – объем здания по наружным обмерам

q – удельный показатель максимальной тепловой нагрузки на отопление и вентиляцию жилых домов (приложение В);

t_v – внутренняя температура (22°);

t_n – наружная температура (-32°).

Расчет сведен в таблицу 5

Таблица №7

Расчет тепловых нагрузок для жилых домов и общественных зданий.

№ дома	Площадь застройки, м2	Этажность	Объем здания по наружным обмерам	Количество жителей, чел	Расход тепла, Гкал/ч		
					Отопление	ГВС	Итого
16	1843,19	10	55295,70	358	123,24	0,30	123,54
5	1017,00	10	30510,00	184	68,00	0,19	68,19
6	960,00	10	28800,00	177	64,19	0,18	64,37
7	960,00	10	28800,00	177	64,19	0,18	64,37
9	960,00	10	28800,00	184	64,19	0,19	64,38
10	960,00	10	28800,00	184	64,19	0,18	64,37
12	960,00	10	28800,00	177	64,19	0,18	64,37
14	960,00	10	28800,00	181	64,19	0,19	64,38
15	960,00	10	28800,00	184	64,19	0,19	64,38
16	960,00	10	28800,00	184	64,19	0,18	64,37
17	1324,79	10	39743,70	239	88,58	0,19	88,77
18	960,00	10	28800,00	178	64,19	0,19	64,38
19	960,00	10	28800,00	177	64,19	0,19	64,38
20	1324,79	10	39743,70	237	88,58	0,22	88,80
20a	1324,79	10	39743,70	184	88,58	0,23	88,81
21	1923,12	10	57693,60	369	128,58	0,30	128,88
23	960,00	10	28800,00	184	64,19	0,19	64,38
47	1594,90	10	47847,00	296	106,64	0,26	106,90
48	1278,20	10	38346,00	246	85,46	0,23	85,69
49	1324,79	10	39743,70	237	88,58	0,22	88,80
49a	1278,20	10	38346,00	246	85,46	0,23	85,69
50	1278,20	10	38346,00	246	85,46	0,23	85,69
51	1037,70	10	31131,00	183	69,38	0,18	69,56
52	960,00	10	28800,00	184	64,19	0,19	64,38
52a	360,00	10	10800,00	83	24,07	0,11	24,18
53	960,00	10	28800,00	177	64,19	0,18	64,37
54	960,00	10	28800,00	177	64,19	0,18	64,37
54a	1037,70	10	31131,00	183	69,38	0,18	69,56
62	236,70	2	1420,20	7	5,08	0,05	5,13
63	338,00	2	2028,00	7	7,25	0,07	7,32
64	372,70	2	2236,20	7	7,99	0,06	8,05
65	338,00	2	2028,00	7	7,25	0,07	7,32
66	372,70	2	2236,20	7	7,99	0,06	8,05
67	338,00	2	2028,00	7	7,25	0,07	7,32
68	236,70	2	1420,20	7	5,08	0,05	5,13

69	372,70	2	2236,20	7	7,99	0,06	8,05
110	120,00	2	720,00	3,5	2,57	0,03	2,60
111	120,00	2	720,00	3,5	2,57	0,03	2,60
112	120,00	2	720,00	3,5	2,57	0,03	2,60
113	120,00	2	720,00	3,5	2,57	0,03	2,60
Всего:							2171,07

Теплоснабжение проектируемых зданий будет предусматриваться стальными трубами по ГОСТ 8732-78* подземной канальной прокладкой от существующих тепловых сетей с параметрами теплоносителя 150-70°С.

Расчёт тепловых нагрузок выполнен по укрупнённым показателям и должен уточняться на последующих стадиях проектирования. Тепловые нагрузки для административных зданий рассчитать на дальнейших стадиях проектирования после уточнения основных технико-экономических показателей здания.

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

Планировочное решение системы проездов и тротуаров предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов жилья и соцкультбыта с прилегающих улиц и исключает возможность транзитного движения транспорта через жилые группы. Пешеходные тротуары, велодорожка и проезды запроектированы раздельно. Совмещение тротуаров и проездов исключено. Ширина проездов принята 6м. Вокруг всех домов обеспечивается возможность пропуска пожарных машин.

В соответствии с п. 11.19 СП 42.13330.2016 на селитебных территориях и на прилегающих к ним производственных территориях следует предусматривать гаражи и открытые стоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м.

Парк легковых автомобилей, принадлежащих жителям квартала многоэтажной застройки (расчетное количество квартир 4520 тыс.чел.), составляет $1,2 \times 4520 \times 90\% = 4882$ единиц. Согласно таблице 11.8 СП 42.13330.2016 на одну квартиру приходится 1,2 машино-места, 90%- это количество парковочных мест на территории мкр.

Примечание: Указанный уровень включает также ведомственные легковые машины и такси.

Для учреждений соцкультбыта, обслуживающих территорию микрорайона,

предусматривается 205 м/мест.

Таблица №8

Расчет требуемого числа машино-мест для общественных зданий.

№ п/п	наименование	расчетная площадь, кв.м.	число машино- мест на расч. ед.	треб. кол-во машино-мест
1а	Предприятие розничной торговли	4750	1 место на 50 м.кв общей площади	95
8аб	Предприятие розничной торговли (сущ.)	780	1 место на 50 м.кв общей площади	16
12а	Предприятие розничной торговли	216	1 место на 50 м.кв общей площади	5
13а	Предприятие розничной торговли	192,6	1 место на 50 м.кв общей площади	4
14а	Предприятие розничной торговли	250	1 место на 50 м.кв общей площади	5
24	Поликлиника	25 единоврем. посетителей	20 мест на 100 посетителей	5
42а	Предприятие розничной торговли(сущ.)	358,7	1 место на 50 м.кв общей площади	8
47а	Предприятие розничной торговли	279,8	1 место на 50 м.кв общей площади	6
58а	Предприятие розничной торговли (сущ.)	559,8	1 место на 50 м.кв общей площади	12
70	Центр делового управления	1043,1	1 место на 60 м.кв общей площади	17
71а	Гостиница	15 номеров	30% от числа номеров*	5
71б	Баня	10 единоврем. посетителей	1 место на 5 единовременных посетителей	2

72	Кафе	20 единоврем. посетителей	1 место на 5 единовременных посетителей	4
87	Предприятие торговли	162	1 место на 50 м.кв общей площади	4
95	Предприятие торговли	612	1 место на 50 м.кв общей площади	13
ИТОГО				205

Остановки общественного транспорта.

По улицам Изумрудная и Олимпийская предусмотрено движение массового пассажирского транспорта – автобуса, с устройством остановок МПТ. Остановки общественного транспорта размещены вблизи мест массового тяготения населения. Пешеходная доступность остановок для всех жилых групп района обеспечена в пределах нормы – менее 500м.

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

Потребность в объектах обслуживания микрорайонного значения определена в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), Правилами землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, а также на основании Местных нормативов градостроительного проектирования Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области).

Таблица №9

№	Наименование	Норма по СП на 1000	Кол-во жителей –9805 чел.
---	--------------	------------------------	------------------------------

		жителей	Требуется	Принято проектом
1	Общеобразовательные школы, мест	80	785	1100
2	Детские дошкольные учреждения, мест	60	589	592
3	Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий, кв.м. общей площади на 1000 чел.	80	785	1100
4	Помещения для досуга и любительской деятельности, всего/1000 чел.	50	490,25	500
5	Предприятия торговли, кв.м. торг. площади на 1000 чел. Продуктовые товары	60	584	8358,9
6	Предприятия общественного питания, всего/1000 чел.	40	392,2	20
7	Предприятия бытового обслуживания, всего/1000 чел.	7	68,63	70
8	Приемный пункт прачечной и химчистки, Кг вещей на/1000 чел	3,5	34,31	35
9	Банк, кол. Операционных мест/1000 чел.	1	9,8	10
10	Отделение связи	1	9,8	1
11	Аптечный пункт, объект на 10000 чел.	1	0,98	1

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 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 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 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 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 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 планировки территории не запланировано.

Схемой территориального планирования Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденной решением Собрании депутатов Сосновского муниципального района от 19.09.2018 г № 467 размещение объектов капитального строительства местного значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

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

Разработка проекта планировки территории преследует цель по обеспечению устойчивого развития части поселка, созданию благоприятной среды жизнедеятельности на основе сбалансированного учёта природных,

экологических, экономических, социальных и иных факторов, регулированию и стимулированию инвестиционной деятельности, установлению требований и ограничений по использованию территории для осуществления градостроительной деятельности.

Проектом планировки территории не предусмотрено размещение объектов местного значения.

XII. Планируемые мероприятия по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

Размещение объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения в границах проекта планировки территории не запланировано.

Потребность в инженерно-техническом обеспечении будет обеспечиваться за счет строительства новых инженерных сетей проектируемого микрорайона.

XIII. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого назначения.

Проектом планировки территории предусматривается выделение зоны для строительства 29 многоэтажных жилых домов, а так же для строительства 8 блокированных и 4х индивидуальных жилых домов. Этапы проектирования и строительства определяются при разработке проектной и рабочей документации на объект капитального строительства. Основные этапы:

- проектирование (эскизное, разработка проектной документации, разработка рабочей документации);
- подготовка площадки в соответствии с проектными решениями планировка участка, удаление деревьев и т.д.);
- земляные работы, возведение фундаментов;
- возведение строительных конструкций;
- наружная отделка;
- строительство инженерных коммуникаций и систем;
- внутренняя отделка;
- благоустройство окружающей территории.

Некоторые этапы возможно выполнять параллельно.

Схема очередности развития территории представлена на рис.1 Развитие территории планируется в 6 очередей:

1 очередь – предполагает строительство жилых домов, и благоустройство западной части квартала №1 и строительство школы в квартале №3;

2 очередь – предполагает строительство жилых домов в северной части квартала №1, застройка индивидуальными и блокированными жилыми домами, а так же застройка объектами общественно-делового назначения в южной части квартала №3;

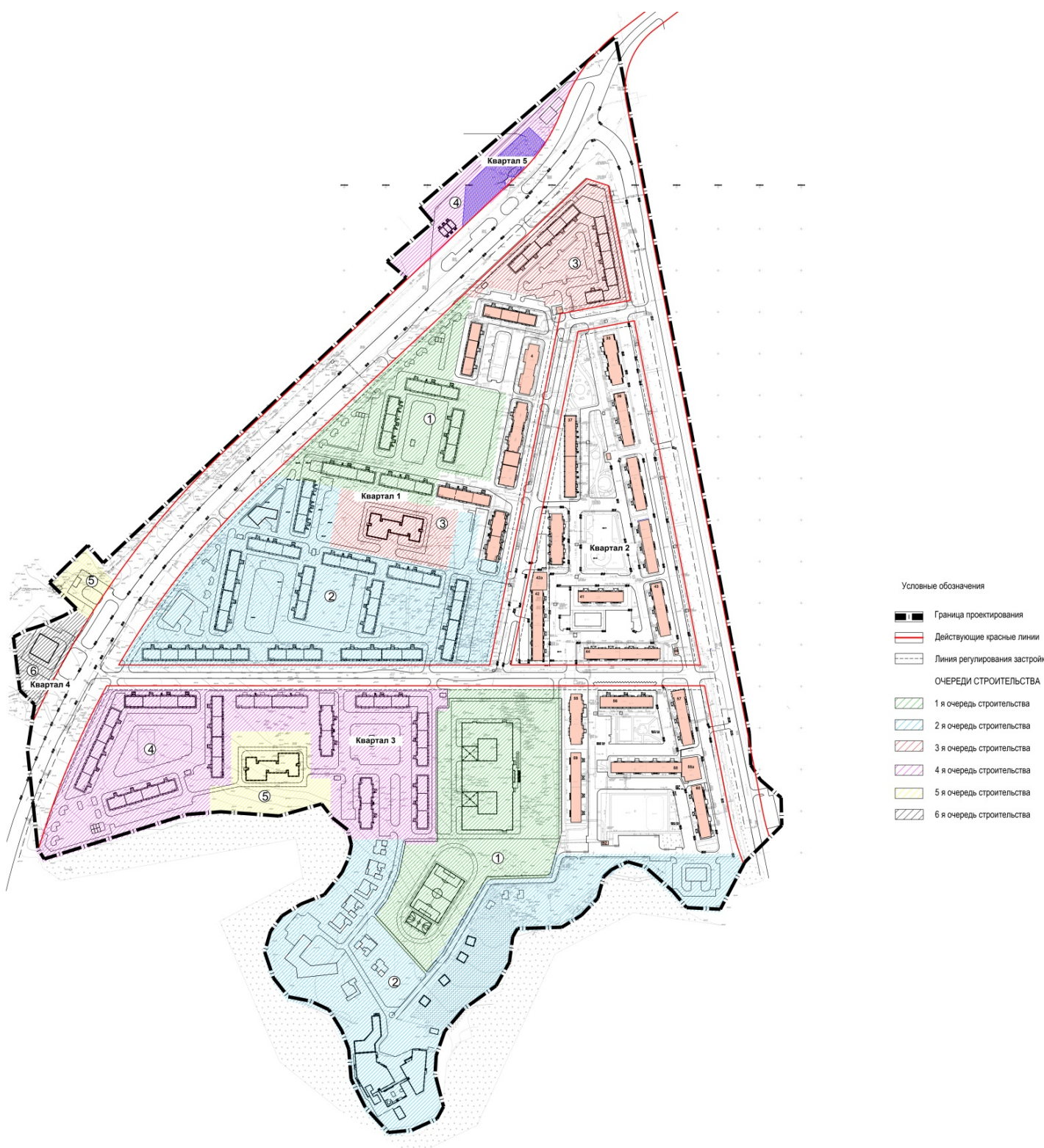
3 очередь – строительство детского сада в квартале №1, а так же строительство жилых домов в северной части квартала №1;

4 очередь предполагает строительство жилых домов в микрорайоне №3, строительство СТО и накопительного пруда с очистными сооружениями;

5 очередь – строительство детского сада в квартале №3 и водогрейной газовой котельной;

6 очередь – строительство поликлиники.

Рисунок 1



XIV. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства производственного назначения

Проектом планировки территории не планируется проектирование, строительство и реконструкция объектов капитального строительства производственного назначения.

XV. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории планируется размещение магазинов и банно-оздоровительного комплекса.

Этапы проектирования и строительства определяются при разработке проектной и рабочей документации на объект капитального строительства. Основные этапы такие как при строительстве объектов жилого строительства. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение площадок для игр детей и спортивных площадок. Этапы проектирования и строительства определяются при дальнейшей разработке проектной документации.

XVI. 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 планировки территории отсутствуют.

XVII. 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 9 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 планировки территории отсутствуют.

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

В границах проекта планировки территории планируется строительство объектов социальной инфраструктуры, таких как два детских сада на 296 мест, школа на 1100 мест, магазины с размещенными в них отделениями банка, пункта химчистки и т.д. Банно-оздоровительный комплекс с помещениями для физкультурно- оздоровительных занятий.

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

XVIII. Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Таблица № 10

Проектный баланс и основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Соврем. пол. на 2021г	Расчетный срок
1. Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории — всего В том числе территории: - жилых зон - общественно-деловых зон - обслуживание автотранспорта - территории общего пользования - образование и просвещение - объектов инженерной инфраструктуры - иные	га га га га га га га га	11,78 11,66 - - - - - 0,12 -	54,02 27,3 3,25 - - 7,2 4,36 1,82 10,09
2. Население				
2.1	Численность населения, в т.ч.	тыс. чел.	3,491	6,3814
2.2	Плотность населения расчетная	Чел/га	-	182
2.3	Плотность населения нормативная	-//-	-	1,14
2.4	Обеспеченность жилой площадью	м ² /чел	-	33,5
3. Жилищный фонд				
3.1	Расчетная общая площадь жилья	м ² общ.плещ. квартир	137901,4 4	189072,18
3.2	Средняя этажность - жилых зданий - нежилых зданий	этаж	10 -	1-2-10 1-2
4. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания				
	Учреждения обслуживания микрорайонного значения			

4.1	Детские дошкольные учреждения, всего/1000 чел.	мест	0/60	589/592
4.2	Общеобразовательные школы, всего/1000 чел.	мест	0/80	785/1100
5. Транспортная инфраструктура				
5.1	Гаражи для индивидуальных легковых автомобилей	машино- мест	-	
5.2	Открытые автостоянки вблизи жилых домов	машино- мест	-	4882
5.3	Открытые автостоянки для объектов соцкультбыта	машино- мест	-	205

ПРИЛОЖЕНИЕ