

ООО «АСБ ГИС»

Проект изменений документации по планировке территории (проект планировки территории с проектом межевания территории) в 20 метрах по направлению на юго-запад от ориентира поселок Западный Сосновского муниципального района Челябинской области утвержденная постановлением администрации Сосновского муниципального района №675 от 26.06.2008 в части земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:1203001:80, 74:19:1203001:107, 74:19:1203001:108, 74:19:1203001:109, 74:19:1203001:111, 74:19:1203001:112, 74:19:1203001:113, 74:19:1203001:114, 74:19:1203001:117, 74:19:1203001:124, 74:19:1203001:125, 74:19:1203001:127, 74:19:1203001:128, 74:19:1203001:129, 74:19:1203001:131, 74:19:1203001:132, 74:19:1203001:133, 74:19:1203001:137, 74:19:1203001:138, 74:19:1203001:140, 74:19:1203001:159, 74:19:1203001:169

Пояснительная записка
«Проект планировки территории (утверждаемая часть)»

Шифр: 43.А-2023
Инициатор: ООО ИК «Западный берег»

Директор _____

ГАП _____  Банникова Д.М.

Состав проекта

1. Материалы по обоснованию проекта планировки территории и проекта межевания территории, в том числе:

Лист 3. Схема вертикальной планировки М 1:1000;

Лист 4. Схема транспортного обслуживания М 1:1000;

Пояснительная записка «Материалы по обоснованию проекта планировки территории и межевания территории».

2. Основная часть проекта планировки территории, подлежащая утверждению:

Лист 2. Схема планировки с эскизом застройки М 1:1000;

Пояснительная записка «Проект планировки территории (утверждаемая часть)».

3. Основная часть проекта межевания территории:

Лист 1. Проект межевания М 1:1000;

Лист 1.1. Каталог координат.

Содержание

1. Общая часть	3
2. Основные градостроительные решения	4
3. Межевание	8
4. Схема вносимых изменений	10

1. Общая часть.

Проект изменений выполнен на основании постановления Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области от 24.10.2022 года №2154 (проект изменений документации по планировке территории в 20 метрах по направлению на юго-запад от ориентира поселок Западный Сосновского муниципального района Челябинской области утвержденная постановлением администрации Сосновского муниципального района №675 от 26.06.2008 в части земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:1203001:80, 74:19:1203001:107, 74:19:1203001:108, 74:19:1203001:109, 74:19:1203001:111, 74:19:1203001:112, 74:19:1203001:113, 74:19:1203001:114, 74:19:1203001:117, 74:19:1203001:124, 74:19:1203001:125, 74:19:1203001:127, 74:19:1203001:128, 74:19:1203001:129, 74:19:1203001:131, 74:19:1203001:132, 74:19:1203001:133, 74:19:1203001:137, 74:19:1203001:138, 74:19:1203001:140, 74:19:1203001:159, 74:19:1203001:169).

Настоящий проект планировки и межевания является документом по планировке территорий и направлен на выделение элементов планировочной структуры и установления параметром их планируемого развития (Градостроительный кодекс РФ, ст.42).

Проект изменений разработан в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации;
- 2) Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ);
- 3) Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- 4) Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- 5) Постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления» (далее - Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 № 485);
- 6) Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;
- 7) Генеральным планом, правилами землепользования и застройки, пос. Западный Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденным решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района от 21.12.2022 № 423;
- 8) Местными нормативами градостроительного проектирования Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденными решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района Челябинской области от 15.06.2022 г. № 327.
- 9) Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), принятой постановлением Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 06.04.1998 № 18-30, в части не противоречащей законодательству Российской Федерации;
- 10) Сводом правил СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.

2. Основные градостроительные решения

Жилая застройка

Жилая застройка представлена индивидуальными жилыми домами с приусадебными участками (коттеджами) и блокированной жилой застройкой (таунхаусами).

В соответствии с пожеланиями заказчика применены основные типы жилых домов:

- дома общей площадью 204,34 кв.м - тип А1,
- дома общей площадью 247,07 кв.м - тип А2,
- дома общей площадью 106,32 кв.м - тип А3,
- дома общей площадью 135,81 кв.м - тип А4,
- дома общей площадью 125,88 кв.м - тип А5,
- дома общей площадью 124,59 кв.м - тип А7,
- дома общей площадью 145,16 кв.м - тип А8,
- дома общей площадью 123,88 кв.м - тип А9,
- дома общей площадью 189,04 кв.м - тип А10,
- дома общей площадью 152,62 кв.м - тип А11,
- дома общей площадью 291 кв.м...338 кв.м - тип В,
- дома общей площадью 208 кв.м...228 кв.м - тип С

Основные показатели по жилым домам сведены в таблицу

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, м ²				Строительный объем, м ³	
			здания	квартир		застройки		общая нормируемая		здания	всего
				здания	всего	здания	всего	здания	всего		
<i>Жилые дома</i>											
A11,A12, A13,A14, A15	Индивид. жилой дом	2	5	1	5	123,7	618,5	204,34	1021,7	613,02	3065,1
A21,A22, A23,A24, A25	Индивид. жилой дом	2	5	1	5	157,33	786,65	247,07	1235,35	741,21	3706,05
A3.1	Блокиров. жилой дом	2	1	1	1	101,14	673,34	106,32	745,65	318,96	2236,95
A4.1	Блокиров. жилой дом	2	1	1	1	139		135,81		407,43	
A5.1, A5.2	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	108,3		125,88		377,64	
A14.1, A14.2	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	108,3		125,88		377,64	
A3.2	Блокиров. жилой дом	2	1	1	1	101,14	456,74	106,32	492,6	318,96	1477,8
A4.2	Блокиров. жилой дом	2	1	1	1	139		135,81		407,43	
A5.3	Блокиров. жилой дом	2	1	1	1	108,3		125,88		377,64	
A7.1	Блокиров. жилой дом	2	1	1	1	108,3		124,59		373,77	
A4.3, A4.4	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	139	494,6	135,81	520,8	407,43	1562,4
A7.2, A7.3	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	108,3		124,59		373,77	
A4.5, A4.6	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	139	711,2	135,81	772,56	407,43	2317,68
A5.4, A5.5	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	108,3		125,88		377,64	
A7.4, A7.5	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	108,3		124,59		373,77	
A4.7	Блокиров. жилой дом	2	1	1	1	139	463,9	135,81	510,87	407,43	1532,61
A5.6	Блокиров. жилой дом	2	1	1	1	108,3		125,88		407,43	
A7.6, A7.7	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	108,3		124,59		373,77	

A8.1,A8.2, A8.3	Блокиров. жилой дом	2	1	3	3	102,3	534,14	145,16	725,8	435,48	2177,4
A13.1, A13.2	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	113,62		145,16		435,48	
A8.4, A8.5	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	102,3	434,64	145,16	578,04	435,48	1734,12
A12.1, A12.2	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	115,02		143,86		431,58	
A8.6, A8.7	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	102,3	519,57	145,16	704,52	435,48	2113,56
A9.1	Блокиров. жилой дом	2	1	1	1	87,73		123,88		371,64	
A13.3, A13.4	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	113,62	420,07	145,16	556,76	435,48	1670,28
A8.8	Блокиров. жилой дом	2	1	1	1	102,3		123,88		371,64	
A9.2	Блокиров. жилой дом	2	1	1	1	87,73	420,07	143,86	556,76	431,58	1670,28
A12.3, A12.4	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	115,02		143,86		431,58	
A10.1	Блокиров. жилой дом	2	1	1	1	155,14	409,48	189,04	494,28	567,12	1482,84
A11.1, A11.2	Блокиров. жилой дом	2	1	2	2	127,17		152,62		457,86	
A10.2	Блокиров. жилой дом	2	1	1	1	155,14	663,82	189,04	799,52	567,12	2398,56
A11.3,A11.4, A11.5,A11.6	Блокиров. жилой дом	2	1	4	4	127,17		152,62		457,86	
B1	Индивид. жилого дом	2	6	1	6	302	1812	291	1746	989	5934
B2	Индивид. жилого дом	2	5	1	5	203	1015	307	1535	1044	5220
B3	Индивид. жилого дом	2	7	1	7	192	1344	308	2156	1047	7329
B4	Индивид. жилого дом	2	8	1	8	220	1760	338	2704	1149	9192
C1	Индивид. жилого дом	2	4	1	4	158	632	228	912	775	3101
C2	Индивид. жилого дом	2	4	1	4	263	1052	208	832	707	2829
C3	Индивид. жилого дом	2	5	1	5	186	930	221	1105	751	3757
						ИТОГО	15731,65	ИТОГО	20148,45	ИТОГО	64837,35

Итого проектируемый жилищный фонд составляет 20 148,45 м².

Население поселка определялось исходя из посемейного расселения (одна квартира на семью), коэффициент семейности принят 3,5.

Таким образом население поселка составляет 347 человек.

Общественная застройка

Учитывая, что поселок Западный в настоящее время развивается как спутник г.Челябинска, основные виды обслуживания население будет получать именно там. также принимая во внимание малое население планируемой территории (347 чел.) на участке проектирования расположены минимально необходимые объекты обслуживания.

На въезде в коттеджный поселок размещено общественное здание - въездная группа, состоящая из контрольно-пропускного пункта и пульта охраны и офиса управляющей компании.

На севере размещен комплекс апартаментов.

Всего на участке проектирования размещены общественные объекты общей площадью 770,0 м².

Организация транспортного обслуживания

Транспортное обслуживание территории осуществляется с поселковых улиц, расположенных по периметру участка проектирования.

Коттеджный поселок имеет основной въезд на юге участка и запасной – на севере участка. Организация движения, расстановка дорожных знаков и разметки, а также конструкции дорожных одежд показаны на схеме (графическая часть проекта).

Хранение автотранспорта, принадлежащего жителям, осуществляется на участках жилых домов. В каждом доме предусмотрен гараж на две машины.

Обеспеченность регулярным пассажирским транспортом на данный момент отсутствует. Наиболее перспективное решение вопроса – маршрутное такси, связывающее п.Западный с г.Челябинском.

Озеленение

На участке проектирования расположен сквер, выделенный в зону озеленения общего пользования. По генеральному плану данный сквер рассматривался как озеленение поселкового значения, обслуживающего, в том числе и проектируемую жилую застройку.

Озеленение внутри коттеджного поселка предусмотрено в северной части и вдоль проездов.

Организация рельефа и инженерная подготовка территории

Участок решен преимущественно по рельефу. Водоотвод поверхностных стоков с участка застройки решен по лоткам со сбросом в ливневую канализацию. Проектом предусмотрено развитие и частичная реконструкция дождевой канализации. Покрытие проездов, тротуаров, автостоянок предусматривается из асфальтобетона и плитки. Свободная от застройки территория озеленяется посадкой деревьев и кустарников, устраиваются газоны.

В северной части поселка рельеф имеет значительный уклон (до 6%). В связи с этим возможно устройство террас для снижения уклона в пределах участков. Это предложение будет детально проработано на последующих стадиях проектирования.

3. Межевание.

Ведомость образуемых и/или изменяемых участков.

Условный номер исходного ЗУ	Площадь исходного ЗУ, кв. м	Условный номер ЗУ на плане межевания	Проектная площадь ЗУ, кв. м	Наименование объекта капитального строительства	Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения (утв. решением собрания депутатов Сосновского муниципального района от 16.06.2021 № 137)	Возможные способы образования земельных участков и (или) необходимость исправления реестровой ошибки в местоположении границ и площади ЗУ
1	2	3	4	5	5	6
-	1886 2027 518 28403 1519 1642 1817 1488 1851 1896 1993 1936 1395 1395 1929 1390 2370 1838 1966 1855 2136	3	2424	Спортивный клуб	Спорт (5.1)	Образование ЗУ путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:1203001:80, 74:19:1203001:107, 74:19:1203001:108, 74:19:1203001:109, 74:19:1203001:111, 74:19:1203001:112, 74:19:1203001:113, 74:19:1203001:114, 74:19:1203001:117, 74:19:1203001:124, 74:19:1203001:125, 74:19:1203001:127, 74:19:1203001:128, 74:19:1203001:129, 74:19:1203001:131, 74:19:1203001:132, 74:19:1203001:133, 74:19:1203001:137, 74:19:1203001:138, 74:19:1203001:140, 74:19:1203001:159, 74:19:1203001:169
		A1.1	655	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	
		A1.2	649	Индивидуальный жилой дом		
		A1.3	682	Индивидуальный жилой дом		
		A1.4	764	Индивидуальный жилой дом		
		A1.5	670	Индивидуальный жилой дом		
		A2.1	787	Индивидуальный жилой дом		
		A2.2	824	Индивидуальный жилой дом		
		A2.3	948	Индивидуальный жилой дом		
		A2.4	859	Индивидуальный жилой дом		
		A2.5	923	Индивидуальный жилой дом		
		A3.1	353	Блокированный жилой дом	Блокированная жилая застройка (2.3)	
		A3.2	339	Блокированный жилой дом		
		A4.1	495	Блокированный жилой дом		
		A4.2	496	Блокированный жилой дом		
		A4.3	464	Блокированный жилой дом		
		A4.4	465	Блокированный жилой дом		
		A4.5	470	Блокированный жилой дом		
		A4.6	467	Блокированный жилой дом		
		A4.7	585	Блокированный жилой дом		
		A5.1	361	Блокированный жилой дом		
		A5.2	361	Блокированный жилой дом		
		A5.3	376	Блокированный жилой дом		
		A5.4	362	Блокированный жилой дом		
		A5.5	362	Блокированный жилой дом		
		A5.6	390	Блокированный жилой дом		
		A7.1	379	Блокированный жилой дом		
		A7.2	366	Блокированный жилой дом		
		A7.3	363	Блокированный жилой дом		
		A7.4	362	Блокированный жилой дом		
		A7.5	362	Блокированный жилой дом		
		A7.6	399	Блокированный жилой дом		
		A7.7	390	Блокированный жилой дом		
		A8.1	449	Блокированный жилой дом		
		A8.2	380	Блокированный жилой дом		
		A8.3	445	Блокированный жилой дом		
		A8.4	385	Блокированный жилой дом		
		A8.5	385	Блокированный жилой дом		
		A8.6	380	Блокированный жилой дом		
		A8.7	387	Блокированный жилой дом		
		A8.8	382	Блокированный жилой дом		
A9.1	311	Блокированный жилой дом				
A9.2	304	Блокированный жилой дом				
A10.1	518	Блокированный жилой дом				
A10.2	537	Блокированный жилой дом				
A11.1	424	Блокированный жилой дом				
A11.2	428	Блокированный жилой дом				
A11.3	429	Блокированный жилой дом				
A11.4	424	Блокированный жилой дом				
A11.5	424	Блокированный жилой дом				
A11.6	424	Блокированный жилой дом				

	A12.1	380	Блокированный жилой дом	Блокированная жилая застройка (2.3)	
	A12.2	380	Блокированный жилой дом		
	A12.3	385	Блокированный жилой дом		
	A12.4	384	Блокированный жилой дом		
	A13.1	380	Блокированный жилой дом		
	A13.2	380	Блокированный жилой дом		
	A13.3	380	Блокированный жилой дом		
	A13.4	380	Блокированный жилой дом		
	A14.1	361	Блокированный жилой дом		
	A14.2	361	Блокированный жилой дом		
	О.1	1140	Офис управляющей компании		
	П.1	5849	Улично-дорожная сеть; благоустройство территории; инженерные сети	Улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2); предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	
	П.2	3927	Улично-дорожная сеть; благоустройство территории; инженерные сети		
	П.3	6459	Улично-дорожная сеть; благоустройство территории; инженерные сети		
	П.4	7757	Улично-дорожная сеть; благоустройство территории; инженерные сети		
	П.5	9174	Улично-дорожная сеть; благоустройство территории; инженерные сети		

4. Схема вносимых изменений.

Утвержденная схема
межевания проекта
планировки.

Схема межевания
с вносимыми
изменениями.

