ООО "Уралстройпроект"

Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории расположенной в 870 м юго-западнее пос. Терема (кадастровые номера 74:19:1201002:107, 74:19:1201002:185) Сосновского муниципального района Челябинской области

Проект планировки территории

Раздел 1 «Основная часть. Пояснительная записка»

Шифр: **152.СП.2019-ПП**

Заказчик: **Администрация Сосновского муниципального района Челябинской области**

Инициатор **АО АПРИ «ФлайПлэнинг»**

Директор ООО «Уралстройпроект» **И.Г. Ускова**

Главный архитектор проекта **М.К. Деринг**

Главный инженер проекта **И.Г. Ускова**

Содержание

	Общие сведения	3
1	**Положение о характеристиках планируемого развития территории**	4
	1.1. Плотности и параметрах застройки территории. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	4
	1.2. Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	7
	1.3 Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	9
2	**Положения об очередности планируемого развития территории**	10
	2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	10
	2.2. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	10
3	**Основные технико-экономические показатели**	11

Общие сведения

Основанием для разработки документации по планировке (далее – ДПТ) территории является постановление Администрации Сосновского муниципального района Челябинской области № 950 от 15.05.2019 г. «О внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории расположенной в 870 м юго-западнее пос. Терема (кадастровые номера 74:19:1201002:107, 74:19:1201002:185) Сосновского муниципального района Челябинской области».

ДПТ включает проект планировки территории и проект межевания территории.

В соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Основная часть проекта планировки территории в границах территории расположенной в 870 м юго-западнее пос. Терема (кадастровые номера 74:19:1201002:107, 74:19:1201002:185) Сосновского муниципального района Челябинской области, (далее – проект планировки) содержит Положение о характеристиках планируемого развития территории и Положения об очередности планируемого развития территории, которые представлены в настоящих текстовых материалах раздел 1 «Основная часть. Пояснительная записка», а также «Чертеж планировки территории, масштаб 1:2000», который представлен в разделе 2 «Основная часть. Графическая часть».

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Плотности и параметрах застройки территории. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Плотность и параметры застройки территории, а также характеристика объектов капитального строительства различного назначения отражена в таблице 1.

Таблица 1

№ земельного участка на плане	Плотность и параметры застройки			Характеристика объектов капитального строительства					
	Площадь земельного участка, га	Коэффициент застройки*	Коэффициент плотности застройки*	Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность*	Площадь застройки*, м²	Площадь общая*, м²	Площадь квартир*, м²
44	0,8887	0,17**	1,18**	44.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 775	12 600	10 102
45	0,7442			45.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 775	12 600	10 102
46	0,6818			46.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 775	12 550	10 111
47	1,0951			47.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 775	12 550	10 111
48	1,1649			48.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями	10	1 775	12 348	9 909
49	1,0373			49.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями	10	1 775	12 348	9 909
50	0,7265			50.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 775	12 600	10 102
51	0,6661			51.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 775	12 600	10 102
52	0,6980			52.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 775	12 600	10 102
53	0,5860			53.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 420	10 100	8 078
54	0,5514			54.1	Многоквартирный	10	1 065	7 500	6 072

№ земель-ного участка на плане	Плотность и параметры застройки			Характеристика объектов капитального строительства					
	Площадь земель-ного участка, га	Коэф-фициент заст-ройки*	Коэф-фициент плот-ности заст-ройки*	Номер на плане	Наименование и обозначение	Этаж-ность*	Площадь застройки*, м²	Площадь общая*, м²	Площадь квартир*, м²
					жилой дом				
55	0,5249			55.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 065	7 500	6 072
56	0,5416			56.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 420	10 100	8 078
57	0,7355			57.1	Многоквартирный жилой дом	10	2 130	15 100	12 126
58	0,4495			58.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 420	10 050	8 087
59	0,4932			59.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 065	7 550	6 063
60	0,5446			60.1	Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями	10	1 420	9 848	7 885
61	0,4611			61.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 420	10 050	8 087
62	0,5435			62.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 065	7 500	6 072
63	0,6044			63.1	Многоквартирный жилой дом	10	1 065	7 500	6 072
Итого	**13,7383**	**Итого**					**30 530**	**215 594**	**173 242**

Примечания:

* - указано максимальное значение;

** - расчет выполнен на основании пунктов 1,2 примечания к таблице Б (обязательное) СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр.

К застройки = 30530 кв.м / 182322 кв.м = 0,17 и

К плотности застройки = 215594 кв.м / 182322 кв.м = 1,18, где

30530 кв.м – площадь застройки зданий, строений, сооружений согласно таблице 1,

215594 кв.м - общая площадь зданий, строений, сооружений согласно таблице 1,

182322 кв.м – площадь "брутто" принята с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства:

137383 кв.м – площадь земельных участков жилой застройки,

7101 кв.м – площадь земельного участка детского сада, обслуживающего проектируемую жилую застройку и находящегося на проектируемой территории,

18834 кв.м - площадь земельного участка школы, обслуживающей проектируемую жилую застройку и находящейся на проектируемой территории,

19004 кв.м. – площадь территорий предприятий обслуживания, стоянок автомобилей и зеленых насаждений зоны жилой застройки проектируемой территриии (земельные участки с номерами 1, 4, 6, 40, 41).

1.2. Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Плотность и параметры застройки территории, а также характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан приведены в таблице 2.

Таблица 2

№ земель-ного участка на плане	Плотность и параметры застройки			Характеристика объектов капитального строительства				
	Площадь земель-ного участка, га	Коэф-фициент застройки*	Коэф-фициент плотности застройки*	Номер на плане	Наименование и обозначение	Этаж-ность*	Площадь застройки*, м²	Площадь общая*, м²
1	0,5480	-	-	Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройство			-	-
3	0,1994	0,30	0,29	3.1	Котельная	1	594	580
4	1,0515	-	-	Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройство			-	-
6	0,0153	-	-	Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройство			-	-
29	0,1835	0,08	0,07	29.1	Нежилое здание с помещениями торгового, социально-бытового, спортивного назначения и с помещениями общественного питания	1	144	130
30	0,1701	0,41	0,35	30.1	Нежилое здание с помещениями торгового, социально-бытового, спортивного назначения и с помещениями общественного питания	1	700	600
33	0,0977	0,25	0,23	33.1	Насосная станция	1	240	220
34	0,0125	0,38	0,34	34.1	Трансформаторная подстанция	1	48	42
35	0,0120	0,40	0,35	35.1	Трансформаторная подстанция	1	48	42

№ земель-ного участка на плане	Плотность и параметры застройки			Характеристика объектов капитального строительства				
	Площадь земель-ного участка, га	Коэф-фициент застройки*	Коэф-фициент плотности застройки*	Номер на плане	Наименование и обозначение	Этаж-ность*	Площадь застройки*, м²	Площадь общая*, м²
36	0,0122	0,39	0,34	36.1	Трансформаторная подстанция	1	48	42
37	0,0143	0,34	0,29	37.1	Трансформаторная подстанция	1	48	42
38	0,0122	0,39	0,34	38.1	Трансформаторная подстанция	1	48	42
39	0,0282	0,38	0,34	39.1	Распределительная подстанция	1	106	96
40	0,1428	0,38	0,64	40.1	Нежилое здание с помещениями торгового, социально-бытового, спортивного назначения и с помещениями общественного питания	2	540	918
41	0,1428	0,38	0,64	41.1	Нежилое здание с помещениями торгового, социально-бытового, спортивного назначения и с помещениями общественного питания	2	540	918
42	0,7101	0,16	0,46	42.1	Детский сад на 250 мест	3	1110	3300
43	1,8834	0,18	0,31	43.1	Школа на 500 мест	4	3458	5879
48	1,1649	0,15	0,02	48.1	Нежилая часть: группы временного пребывания детей на 33 места	1	1775	202
49	1,0373	0,17	0,02	49.1	Нежилая часть: группы временного пребывания детей на 33 места	1	1775	202
60	0,5446	0,26	0,04	60.1	Нежилая часть: группы временного пребывания детей на 33 места	1	1420	202

Примечания:

* - указано максимальное значение;

1.3 Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Плотность и параметры застройки территории для зон планируемого размещения объектов регионального значения приведены в таблице 3.

Таблица 3

№ земель-ного участка на плане	Плотность и параметры застройки			Характеристика объектов капитального строительства			
	Площадь земель-ного участка, га	Коэф-фициент застройки*	Коэф-фициент плотности застройки*	Наименование и обозначение	Этаж-ность	Площадь застройки, м²	Площадь общая, м²
2	0,3055	-	-	Для прохождения линейных объектов	-	-	-
5	2,2949	-	-	Для прохождения линейных объектов	-	-	-
7	0,1996	-	-	Для прохождения линейных объектов	-	-	-
9	0,2531	-	-	Для прохождения линейных объектов	-	-	-
25	0,0035	-	-	Для прохождения линейных объектов	-	-	-
26	0,9683	-	-	Для прохождения линейных объектов	-	-	-
27	0,9868	-	-	Для прохождения линейных объектов	-	-	-
28	0,2643	-	-	Для прохождения линейных объектов	-	-	-
31	0,9320	-	-	Для прохождения линейных объектов	-	-	-
32	0,0572	-	-	Для прохождения линейных объектов	-	-	-

2 Положения об очередности планируемого развития территории

2.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Проектирование и строительство объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения предусмотренно в один общий этап строительства, без разделения объектов капитального строительства на очереди (этапы реконструкции таких объектов капитального строительства не приводятся ввиду отсутствия данного вида градостроительной деятельности).

2.2. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Проектирование и строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов капитального строительства различного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан, предусматривается в один общий этап строительства (этапы реконструкции таких объектов капитального строительства не приводятся ввиду отсутствия данного вида градостроительной деятельности).

3 Основные технико-экономические показатели

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Современное состояние на 2019 год	Проектные решения	
				Требуемое по расчету	Принято проектом
1	**Площадь территории в границах проектирования**	га	25,24	-	25,24
	в том числе территории:				
1.1	зона предпринимательства	га	0,35	-	0,35
1.2	зона жилой застройки	га	18,62	-	18,62
1.3	зона внешнего транспорта (автомобильный транспорт) и инженерных коммуникаций	га	4,22	-	4,22
1.4	зона улично-дорожной сети (поселковые дороги, главные улицы и улицы местного значения) и инженерных коммуникаций	га	2,05	-	2,05
2	**Показатели плотности застройки**				
2.1.1	**К.з. -** коэффициент застройки для зоны предпринимательства	-	0,00	макс. 0,80	0,23
2.1.2	**К.п.з. -** коэффициент плотности застройки для зоны предпринимательства	-	0,00	макс. 2,40	0,21
2.2.1	**К.з. -** коэффициент застройки для зоны жилой застройки	-	0,00	макс. 0,40	0,20
2.2.2	**К.п.з. -** коэффициент плотности застройки для зоны жилой застройки	-	0,00	макс. 1,20	1,20
2.3.1	**К.з. -** коэффициент застройки для зоны внешнего транспорта (автомобильный транспорт) и инженерных коммуникаций	-	-	-	-
2.3.2	**К.п.з. -** коэффициент плотности застройки зоны внешнего транспорта (автомобильный транспорт) и инженерных коммуникаций	-	-	-	-
2.4.1	**К.з. -** коэффициент застройки для зоны улично-дорожной сети (поселковые дороги, главные улицы и улицы местного значения) и инженерных коммуникаций	-	-	-	-
2.4.2	**К.п.з. -** коэффициент плотности застройки для зоны улично-дорожной сети (поселковые дороги, главные улицы и улицы местного значения) и инженерных коммуникаций	-	-	-	-

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Совре-менное состояние на 2019 год	Проектные решения	
				Требуемое по расчету	Принято проектом
2.5	Плотность населения микрорайона при многоэтажной застройке	чел/га	-	450	310
3	**Площадь территории в границах красных линий**	га	18,97	18,97	18,97
4	**Жилищный фонд**	кв.м.	-	-	173 242
5	**Норма жилищной обеспеченности**	кв.м./чел.	30,0	30,0	30,0
6	**Население**	чел	-	-	5 775
7	**Административные здания**	кв.м.	-	-	12 851
8	**Стоянки для хранения легковых автомобилей**	м/м	-	836	1 548