

"АДМ-ПРОЕКТ"



**Челябинская область
гор. Снежинск**

Презентация проекта планировки территории

**(проект планировки, проект межевания)
земельного участка 4 очереди
освоения территорий микрорайонов № 22А, 22Б
гор. Снежинска Челябинской области
с кадастровым № 74:40:0104003:205**

Генеральный директор
ООО "АДМ-ПРОЕКТ" _____ Липатова Е. В.

ГАП _____ Бреусов Д.В.

(Свидетельство о допуске СРО №ЧелРОП-081-26122011-01)

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект планировки, проект межевания в составе документации по планировке территории земельного участка 4 очереди освоения мкр 22А, 22Б с кадастровым № 74:40:0104003:205, площадью 11 619 кв. м, с местоположением: Челябинская область, г. Снежинск., в районе ул. Забабахина и ул. Строителей разработаны на основании договора с ООО «МАТРИКС» (инвестор, застройщик) и в соответствии с Постановлением администрации Снежинского городского округа № 1517 от 08.11.2016г. и договором аренды № 21-2014 от 11.02.2014г.

При проектировании учтены требования и положения Градостроительного кодекса Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004, СП 42,13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации», «Генерального плана города Снежинск», «Правил землепользования и застройки города Снежинск», Федерального закона № 123 от 22.07.2008 «О требованиях пожарной безопасности» и другими действующими нормами и правилами», а так же проектные решения Проект планировки и межевания территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства на участке микрорайонов № 22А и № 22Б в г. Снежинске Челябинской области, шифр СГП 08/14.СН.22АБ выполненного ООО "Си Групп Проект" в 2014г.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ:

1. Постановление администрации Снежинского городского округа от 08.11.2016 № 1517 «О подготовке документации по планировке территории»;

2. Задание на выполнение проектных работ по разработке Проекта планировки, проекта межевания, градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории 4 очереди мкр 22А и 22Б земельного участка с кадастровым номером 74:40:0104003:205, площадью 11 619 кв. м, с местоположением: Челябинская область, г. Снежинск;

3. Инженерно-геодезические изыскания ООО "ГеоПрофи", г. Снежинск, 2016 г., Исполнительная съемка инженерных сетей МКР 22АБ;

4. Действующие технические условия на подключение к инженерным сетям, в соответствии с ДПТ «Проект планировки и межевания территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства на участке микрорайонов № 22А и № 22Б в г. Снежинске Челябинской области», шифр СГП 08/14.СН.22АБ выполненного ООО "Си Групп Проект" в 2014г.:

- ТУ на водоснабжение Приложение №1, к договору №ТПв-56/14/в от 10.09.2014г.;
- ТУ на водоотведение Приложение №1.1 к договору №ТПв-56/14/к от 10.09.2014г.;
- ТУ на газоснабжение Приложение № 2.1/1 к договору №ТПг-48/14 от 05.09.2015г.;
- ТУ на электроснабжение Приложение №2/1 к договору №ТП-371/14 от 07.05.2014г.

5. ТУ ГОЧС, ТУ СС, ТУ экологии, ТУ МЧС.

6. Утвержденная ДПТ «Проект планировки и межевания территории для комплексного освоения в целях жилищного строительства на участке микрорайонов № 22А и № 22Б в г. Снежинске Челябинской области», шифр СГП 08/14.СН.22АБ выполненного ООО "Си Групп Проект" в 2014г.

7. Кад. выписка о ЗУ кад. № 74:40:0104003:205 от "22" апреля 2016г. № 99/2016/33967737.

ПОЛОЖЕНИЯ о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории 4 ОЧЕРЕДИ освоения территории МКР 22Аи 22Б в целях МЖС**Характеристики планируемого развития территории**

Площадь территории в границах проекта планировки составляет -	1,1619 га
Площадь в границах устанавливаемых красных линий -	прим*
Площадь участков жилой застройки -	0,7120га
Площадь застройки -	0,948 тыс. м2
Жилой фонд, общ. площади -	0,954 тыс. м2
Численность населения -	0,032 тыс.чел
Плотность населения -	56,6 чел/га
Коэффициент застройки, при норме 0,3-0,6 -	0,13
Коэффициент плотности застройки, при норме 0,4 -	0,13
Показатели объектов СКБО -	нет**

Примечание показатель с обозначением (*) – не определен в связи с расположением участка застройки в структуре двух кварталов №12 и №13, показатель с обозн. (**): объекты СКБО в структуре общей территории микрорайонов 22А, 22Б и в прилегающих микрорайонах 18, 22, 23.

Основные цели проекта: корректировка 4 очереди освоения на основании актуализированных условий инвестирования строительства, диктующих удельное увеличение площадей приусадебных территорий индивидуальной застройки.

Планировочная структура кварталов 4 очереди усадебной застройки базируется на заложенных принципах утвержденной ДПТ: архитектурно-планировочном решении комплекса жилой застройки усадебного типа выполненном на основе заложенной в Генеральном плане города системы жилых образований. Основная планировочная единица застраиваемого участка - жилой квартал. Жилые кварталы объединены в единую структуру, позволяющую создать условия для повседневного проживания населения.

На территории участка сформированы следующие функциональные зоны:

- жилые дома усадебного типа (вид разрешенного использования - индивидуальные дома с приусадебными участками);
- территория общего пользования, включающая зону транспорта, территорию размещения объектов инженерной инфраструктуры и озеленение.

Стержнем композиционного построения застройки 4 очереди является сформированная улица – жилой проезд – ул. Современников.

С учетом сформированной типологии жилой застройки и характерных размеров кварталов красных линий благоустройство и озеленение представлено в виде двух структур: общего пользования и ограниченного – в составе придомовых территорий приусадебных участков.

Основными элементами благоустройства и озеленения общего пользования являются сформированные в границах улиц и проездов элементы:

- асфальтированные покрытия улиц и проездов;
- покрытие тротуаров и пешеходных дорожек;
- газонные полосы в структуре улиц и проездов.

Основными элементами благоустройства и озеленения ограниченного пользования являются сформированные в границах приусадебных участков элементы:

- элементы благоустройства и малые формы индивидуальной застройки;
- озеленение в составе индивидуального участка.

Участок в границах проектирования дифференцирован на следующие территориальные зоны, соответствующие градостроительному регламенту:

- зона Ж-1 - зона жилых домов усадебного типа;
- зона ЗОП - зона общего пользования (улицы и дороги всех категорий)



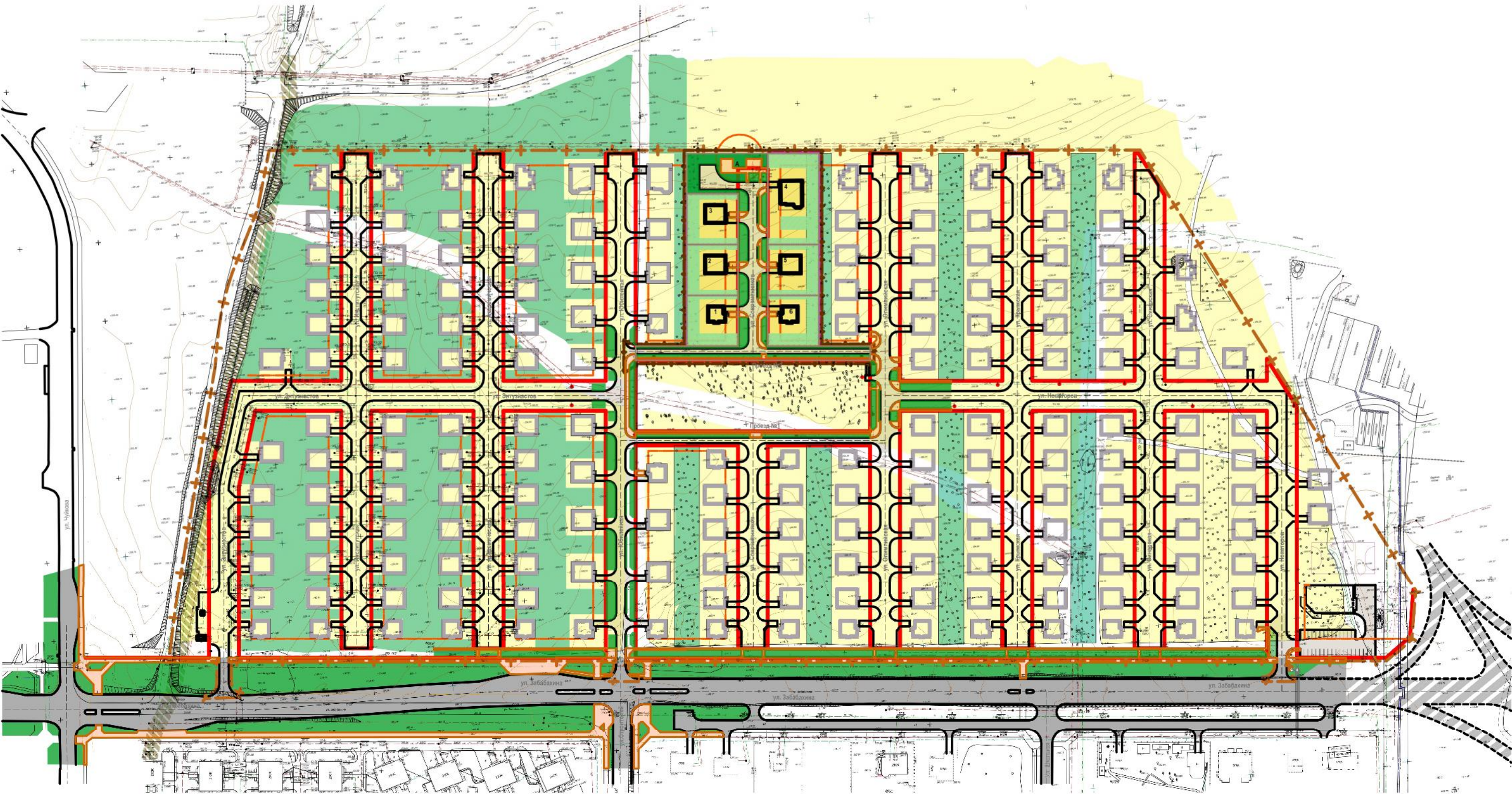
участок проектирования

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ по участку 4 ОЧЕРЕДИ:

N_пп	Наименование	Количество, га	Примечание (%)
1	Территория в границах участка (по проекту) в границах благоустройства (по проекту)	1,1619 1,1619	100
2	Площадь участков застройки ИЖС	0,7120	61,3
	Площадь застройки		
	Площадь покрытий - площадки, тротуары		
	Площадь озеленения (внутриквартальное)	0,3268	45,9*
3	Прочие территории, в т.ч. территории общего пользования	0,4499	38,7
	в т.ч. дороги, проезды		
	в т.ч. тротуары		
	в т.ч. озеленение (общего пользования)		

Показатель площади озеленения - 45,9% определен по отношению к площади территории ИЖС

СХЕМА ГЕНПЛАНА 4 ОЧЕРЕДИ В СТРУКТУРЕ МИКРОРАЙОНОВ 22А и 22Б



ПАРАМЕТРЫ ФОРМИРУЕМЫХ УЧАСТКОВ ЗАСТРОЙКИ

№ квартала	№_обоз. 3У ГП	Площадь земельного участка м2	Баланс территории земельного участка			Объект застройки						
			Площадь застройки м2	Площадь покрытий м2	Площадь озеленен. м2	№_об. на плане	Наименование объекта	Вид земле- пользования ПЗЗ г. Снежинск	Этаж- ность	Площадь застройки м2	Площадь общ., м2 (квартир и/или в т.ч. по видам для КБО)	
КВ 12/2	1	1 048	121	425	502	1	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	2	121	150	
		100%	11%	40%	49%				1	165	118	
	2	1 048	165	425	458	2			Жилые дома усадебного типа, Ж-1	1	165	118
		100%	16%	40%	44%					2	211	300
	3	1 048	165	425	458	3				1	165	118
		100%	16%	40%	44%					1	165	118
КВ 13/1	4	1 880	211	934	1 244	4		Жилые дома усадебного типа, Ж-1		2	211	300
		100%	11%	50%	39%					1	165	118
	5	1 048	165	425	458	5			1	165	118	
		100%	16%	40%	44%				2	121	150	
	6	1 048	121	425	502	6			1	165	118	
		100%	11%	40%	49%				2	121	150	
ТОП	7	4 497	-/-	1 701	2 796	-/-	жилой проезд	территории общего пользования (код 12.0)	-	-	-	
		100%	0%	58%	42%				-	-	-	

Характеристика развития системы транспортного обслуживания.

Схема организация движения транспорта и пешеходов разработана на основании проектных решений документации по планировке территории района в целом, в т.ч. учитывая расположение участка проектирования.

Основные графические материалы представлены на схеме организации движения транспорта и пешеходов.

Ширина жилой улицы Современников в красных линиях – 19,0 метров.

Ширина внутриквартальных проездов №1 и №2 в красных линиях 9,0 метров.

Ширина проезжей части проектируемых улиц – 5,5-6,0 метров, проездов – 3,5 м.

Ширина тротуаров - 1,5 метра.

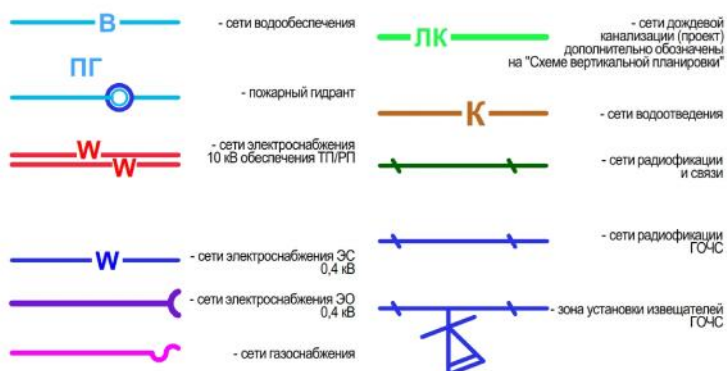
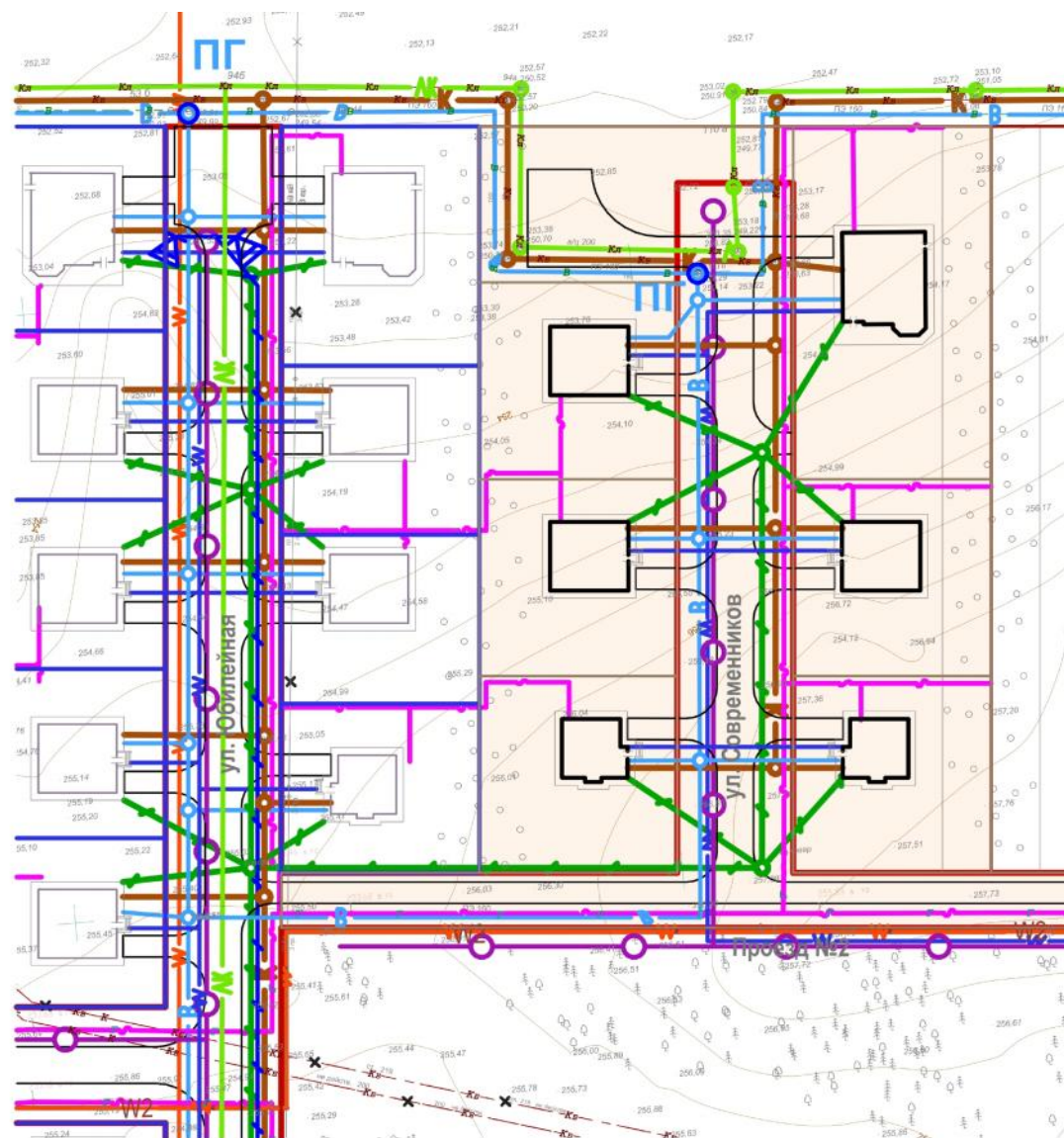
Категории улиц по красным линиям в границах сформированного участка определены как улицы местного значения – улицы и проезды в жилой застройке. Для выполнения требований безопасности движения пешеходов, в т. ч. учитывая малый объем индивидуального транспорта в условиях плотности застройки, авторы проекта предлагают определить зонирование внутриквартальной зоны 4 очереди с позиции ПДД, как «жилая зона» и установить соответствующие средства регулирования дорожного движения. Данное предложение в части организации движения транспорта и пешеходов необходимо определить по всей внутриквартальной жилой территории микрорайонов 22А и 22Б.

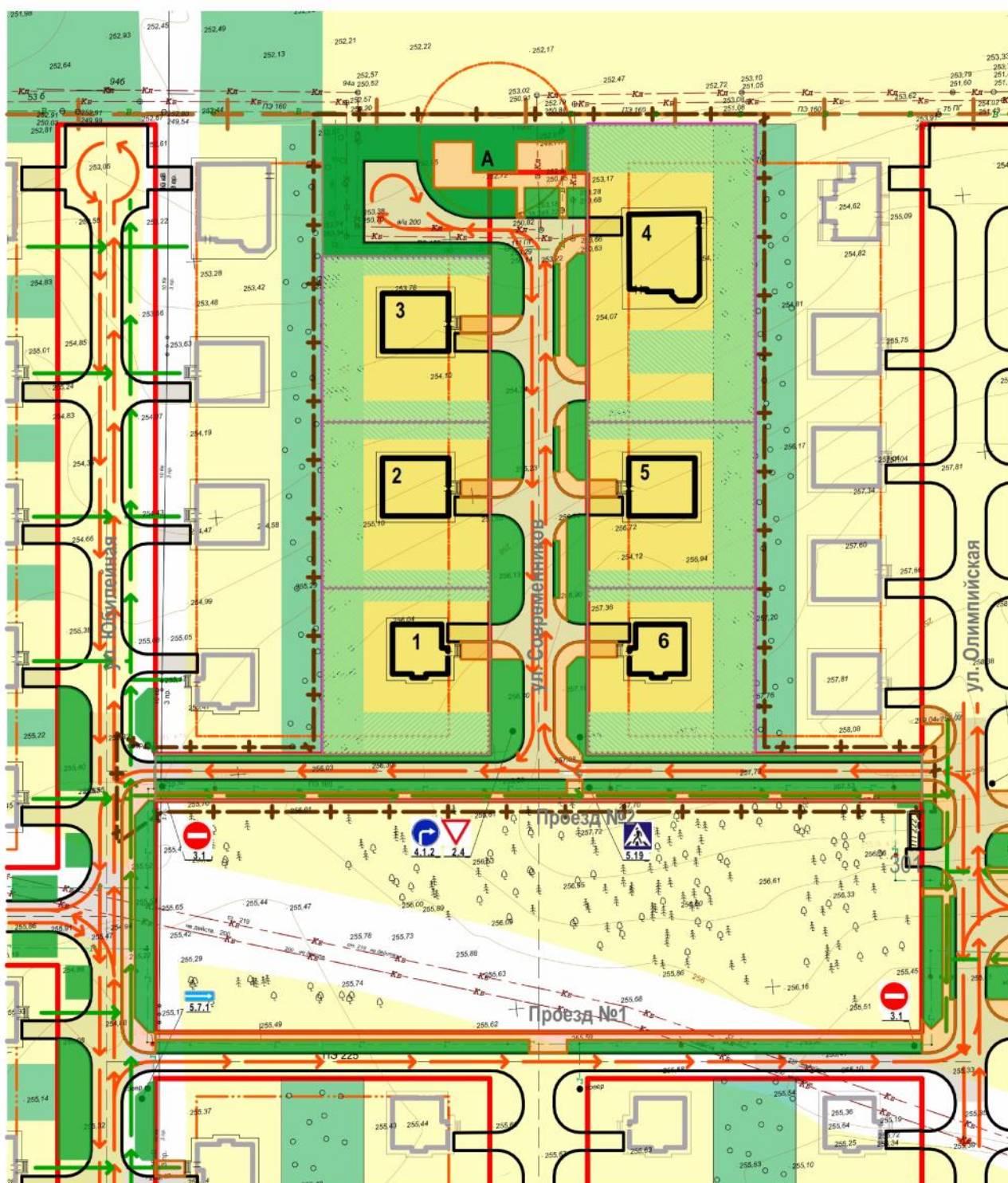
СВОДНЫЙ РАСЧЕТ А/СТОЯНОК для ХРАНЕНИЯ А/ТРАНСПОРТА

S квартир общ. (нормир.) по участку м2	Расчетное население при 30,0 м2 норм.на чел., тыс.чел	Расчетное кол-во м/мест 350 м/м на 1 тыс.жит. при 90% (постоянное хранение)	Требуемое кол-во м/мест хранения при 70% (временное хранение)	Нормативное кол-во м/мест хранения с учетом -25% на жилой территории	Кол-во м/мест хранения по проекту		Примечание
					на тер-ии участка и в гр. кр.линий	вне тер-ии участка в пределах доступности	
954	0,032	11	-/-	-/-	18 м/м в т.ч.: 12 м/м - открытые; 6 м/м - индивид. гаражи;	33 м/м - открытые; при СКБ0 в квартале 17 - перспектива	

Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения основана на положениях и мероприятиях предусмотренными решениями ДПТ на микрорайоны 22А и 22Б в целом шифр СГП 08/14.СН.22АБ выполненного ООО "Си Групп Проект" в 2014г. , в том числе «Сводного плана сетей» и техническими решениями настоящего проекта.

СХЕМА ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ



ЭСКИЗ ПЛАНИРОВКИ 4 ОЧЕРЕДИ**ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА**

С учетом сформированной типологии жилой застройки жилищное строительство представлено как индивидуальный малоэтажный жилой фонд с приусадебными придомовыми участками. Сформированные размеры кварталов красных линий и площади участков определили плотность застройки и основные показатели.

В границах проектного участка других видов жилищного строительства не предусмотрено.

Ведомость зданий сооружений представлена в табличной форме:

Ведомость жилых и общественных зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество		Площадь, м2				Строительный объем, м3	
			Объект	Квартир	Застройки		Общая нормир.		Здания	Всего
					Объект	Всего	S квартир. (S расч.)	S квартир. (S расч.) Всего		

Квартал 12/2

Проектируемые объекты нового строительства

1	Усадебный жилой дом, тип 2	2	1	1	121	121	150	150	740	740
2,3	Усадебный жилой дом, тип 1	1	2	2	165,0	330	118	236	800	1600

Квартал 13/1

4	Усадебный жилой дом, тип 3	2	1	1	211	211	300	300	1 400	1400
5	Усадебный жилой дом, тип 1	1	1	1	165,0	165	118	118	800	800
6	Усадебный жилой дом, тип 2	2	1	1	121	121	150	150	740	740
ИТОГО (по объектам ИЖС 4 очереди):				<u>6</u>	<u>948</u>		<u>954</u>		<u>5 280</u>	

в составе 4 очереди

Плоскостные сооружения и элементы благоустройства

А	Рекреационная зона (площадка для игры и отдыха)	-	1	-	300	300	-	-	-	-
---	---	---	---	---	-----	-----	---	---	---	---

На основании принятой типологии жилых объектов и заложенных показателей расчетное население составляет:

- из расчета заложенного показателя удельной нормы жилищной обеспеченности 30 м2 / 1 чел. - 31,8 человек.
- из расчета коэффициента семейности – 3,6 при количестве квартир (одноквартирных домов) - 6 объектов – 20,4 человек.

В виду малых значений расчетный показатель принимаем 100 чел – 0,1 тыс. жителей.

Нормируемые требования игровых, хозяйственных и прочих площадок в составе жилой территории представлены в табличной форме на стр. 16. В составе территории общего пользования предусмотрено устройство рекреационной зоны с площадкой для игр и отдыха.

ОБЩЕСТВЕННАЯ ЗАСТРОЙКА

Участок проектирования не включает в объемы строительства объектов общественной застройки и объектов СКБО для жителей.

В структуре микрорайона в целом, утвержденной проектом планировки, предусмотрено организация выделенной зоны игровых площадок общего пользования, объекта СКБО для жителей в составе 17 квартала и спортивных площадок, что обеспечивает нормируемые требования. Обеспеченность детскими дошкольными учреждениями и учреждениями школьного образования предусмотрена существующими

учреждениями в прилегающем микрорайоне №18 – МДОУ №13, МДОУ №31, СОШ №117.

Использование прочих объектов СКБО – аптека, финансовые учреждения, учреждения управления, социальные учреждения, медицинские учреждения, служба быта, учреждения общественного питания и др. – также, в соответствии с утвержденной ДПТ микрорайонов 22А и 22Б, предусмотрено в структуре прилегающих микрорайонов №18, №22, №23.

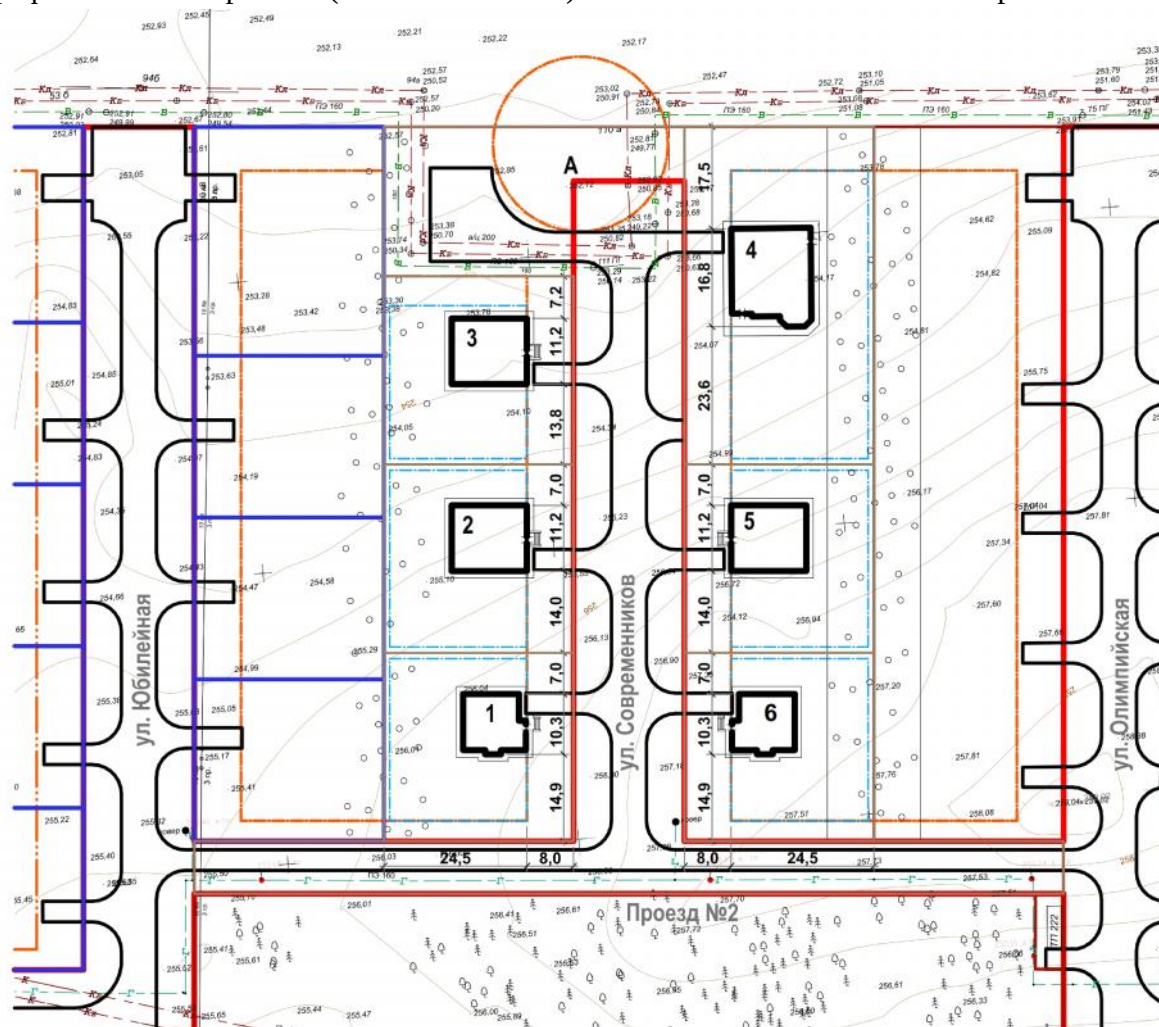
Нормируемые показатели объектов СКБО представлены в табличной форме:

В структуре территории участка 4 очереди объектов СКБО - нет.

МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания выполнен на основе планировочных решений проекта планировки территории участка. Разработка градостроительной документации – проекта межевания - потребовалась исходя из современных требований Градостроительного законодательства, отсутствия ранее разработанной документации по межеванию, а также острой необходимости упорядочивания параметров и показателей функционального назначения объектов и земельных участков при дальнейшей реализации строительства новых планируемых объектов и реконструкции инженерной инфраструктуры.

Документация по межеванию территории состоит из утверждаемой части графических материалов (План межевания) и ГПЗУ на объекты нового строительства.



Способ образования участков в границах проектирования

№пп	Формируемые участки, обозначение	Способ образования	Исходный участок
1	участки 1-7	путем раздела существующего	Кад. № 74:40:0104003:205

Ведомость участков фактического землепользования в границах проектирования

№ на плане	Наименование (кадастровый номер, правообладатель, назначение)	Площадь, кв.м
А	Кад. № 74:40:0104003:205 Правообладатель / собственность: ООО "МАТРИКС" / аренда Назначение: для комплексного освоения в целях жилищного строительства	11 619,0

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕРВИТУТОВ.

На основании фактического расположения инженерных сетей и проектного функционального зонирования выделение зоны сервитутов не требуется, по причине отсутствия пересечений коммуникациями смежных участков.