

Исходные данные. Нормативная база.

Проект разработан в соответствии с действующими и рекомендуемыми нормативными документами в области градостроительства, основные из них:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации принят 29.12.2004 №190-ФЗ (действующая редакция);
- Водный кодекс Российской Федерации принят 03.06.2006 №74-ФЗ (действующая редакция);
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утверждены приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области № 496 от 05.11.2014г.;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СП 42.13330.2011)
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция).
- Местные нормативы градостроительного проектирования Озерского городского округа, утвержденные решением Собрании депутатов Озерского городского округа от 24.12.2014 № 213.

Кроме того, работа опирается на ранее утвержденные документы проектного и правового характера.

Основные из них:

- Правила землепользования и застройки населенных пунктов Озерского городского округа, утвержденные решением Собрании депутатов Озерского городского округа Челябинской области от 31.10.2012 № 183;
- Генеральный план Озерского городского округа, утвержденный решением Собрании депутатов Озерского городского округа Челябинской области от 13.04.2011 № 60.

Общая часть.

Данный проект выполнен по заказу Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа Челябинской области в соответствии со следующими документами:

- Постановлением администрации от 25.11.2016 № 3142 «О разработке проекта планировки территории, ограниченной проспектом Ленина, улицей Матросова, проспектом Карла Маркса, улицами Октябрьской и Ермолаева в городе Озерске, совмещенного с проектом межевания территории»;
- Контрактом на выполнение работ по разработке проекта планировки территории № 3/ГР-16 от 25.11.2016;
- Техническим заданием на разработку проекта планировки территории, ограниченной проспектом Ленина, улицей Матросова, проспектом Карла Маркса, улицами Октябрьской и Ермолаева в городе Озерске, совмещенного с проектом межевания территории, утвержденным начальником Управления архитектуры и градостроительства администрации Озерского городского округа Челябинской области Жаворонковой О.В.;
- материалами цифровой топографической основы М 1:2000, с подземными инженерными коммуникациями и геодезическими отметками;
- кадастровым планом территории квартала 74:41:0101021 по состоянию на ноябрь 2016 г.

Проект планировки разрабатывается в целях обеспечения устойчивого развития территории города Озерска.

Подготовка проекта планировки и межевания территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства (ст. 42 Градостроительного Кодекса РФ).

Проект планировки и межевания территории предусматривает решение следующих задач:

- выделение элементов планировочной структуры, а именно, расчет необходимой площади и определение границ земельного участка для административно-производственного здания по адресу ул. Октябрьская, 3б, в городе Озерске;
- обеспечение территории объектами инженерной инфраструктуры исходя из условия создания комфортабельной среды и в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Челябинской области и техническими условиями от эксплуатирующих организаций;
- организацию транспортного и пешеходного сообщения административно-производственного здания по адресу ул. Октябрьская, 3б, в городе Озерске с прилегающими территориями; организацию достаточного количества мест хранения автотранспорта для посетителей и сотрудников административно-производственного здания, исходя из условий безопасности движения.

Расчетные сроки проекта:

Исходный год – 2016 г.

Срок реализации проекта планировки – 2018 г.

Материалы проекта планировки и межевания разработаны в электронной базе геоинформационной системы ГИС ИнГЕО, система координат – МСК 74.

1. Границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства

Границы территории проектирования совпадают с границами кадастрового квартала 74:41:0101021. Часть территории занимают земельные участки физических и юридических лиц – 17,55 га или 66%, часть – 8,92 га или 34% - муниципальные земли общего пользования. Как уже отмечалось выше для большинства земельных участков границы определены и поставлены на государственный кадастровый учет, вид разрешенного использования совпадает с фактическим.

Необходимость в уточнении границ есть только в отношении двух земельных участков – 74:41:0101021:10 и 74:41:0101021:09. Оба участка расположены в границах территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения О-1, согласно Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки в г. Озерске, вид разрешенного использования совпадает с фактическим.

Необходимость в уточнении границ земельных участков имеет две причины:

- размещение в границах земельного участка 74:41:0101021:10 конструктивной части здания, расположенного на смежном земельном участке 74:41:0101021:09, а именно выхода венткамеры;
- уточнение границ земельного участка 74:41:0101021:10, а именно определение минимальной его площади из условий соблюдения нормативных требований.

Таким образом, в границы земельного участка 74:41:0101021:09 включается территория, занимаемая выходом венткамеры и подземной вентшахты, соединяющей его с основным зданием КБО.

Минимальная площадь земельного участка 74:41:0101021:10 определяется из суммы:

- площадки, непосредственно занятой зданием - 0,0472 га;
- площади 16 парковочных мест и проездов – 4 м/м – для сотрудников ЗАО ПП «Камелия» (норматив 10-15 м/м на 100 работающих, т.15 Местных нормативов градостроительного проектирования Озерского городского округа), 7м/м – для посетителей кафе «Блиноед» (норматив 20-25м/м на 100 посадочных мест, т.15 Местных нормативов градостроительного проектирования Озерского городского округа) и 5 м/м для посетителей магазина «Ветфарм» (норматив 2-3 м/м на 100 кв.м. торговой площади, т.15 Местных нормативов градостроительного проектирования Озерского городского округа) – итого, 0,0815 га;
- площадь озеленения – 0,0298 га – 20% от общей площади участка, согласно градостроительному регламенту территориальной зоны О-1 Правил землепользования и застройки в городе Озерске.

Трансформация площадей земельных участков 74:41:0101021:10 и 74:41:0101021:09 приведена ниже в таблице.

Кадастровый номер участка/наименование объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, сущ.	Площадь, проект.
74:41:0101021:10/административно-производственное здание	земли населенных пунктов	для размещения административно-производственного здания	0,2622 га	0,1585га
74:41:0101021:09/здание КБО	земли населенных пунктов	для размещения дома быта	0,459 га	0,471 га

Ведомость координат точек образуемых земельных участков приведена ниже в таблицах.:
74:41:0101021:3У 1

№	X	Y
1	673041,7491	2278929,4151
2	673041,9100	2278935,2800
3	673041,9202	2278938,3084
4	673050,9722	2278937,9934
5	673050,9300	2278946,5700
6	673042,4100	2278962,4300
7	673042,5232	2278969,6495
8	673002,0400	2278970,8400
9	673001,8500	2278963,2100
10	673006,6400	2278963,2200
11	673006,6300	2278929,8600

74:41:0101021:3У 2

№	X	Y
1	673066,0710	2278893,0959
2	673066,0710	2278893,0959
3	673044,0135	2278929,3864
4	673044,0100	2278935,2700
5	673041,9100	2278935,2800
6	673041,8577	2278929,4137
7	673006,6300	2278929,8600
8	673006,6400	2278963,2200
9	673001,8500	2278963,2100
10	673001,7200	2278950,0500
11	673001,3490	2278929,7892
12	672952,1200	2278930,4500
13	672949,7000	2278929,7300
14	672949,4447	2278919,3740
15	672948,5900	2278912,0800
16	672947,7300	2278905,7200
17	672945,9500	2278901,0900
18	672942,6900	2278895,8000
19	672941,2467	2278893,7794
20	673034,5900	2278893,2900
21	673034,5800	2278889,6000
22	673048,1700	2278889,5300
23	673048,1900	2278893,2300

Границы и нумерация точек существующих, изменяемых и образуемых земельных участков графически показаны на чертеже «Межевание территории» М 1:2000.

2. Границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Размещение объектов федерального, регионального, местного значения проектом планировки территории не предусмотрено.

3. Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории

Основной задачей данного проекта, в соответствии с техническим заданием, является выполнение расчетов с целью определения:

- возможности изменения местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101021:10, планируемого для предоставления физическому лицу;
- установления местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 74:41:0101021:09.

В настоящее время, по данным, предоставленным Управлением экономики администрации Озерского городского округа (от 10.11.2016 № 02-01-15/254), на земельном участке с кадастровым номером 74:41:0101021:10 находится двухэтажное административное здание общей площадью 791,9 кв.м., в котором расположены следующие учреждения:

- производственный цех ЗАО ПП «Камелия», занимает весь второй этаж, персонал насчитывает 39 работников;
- кафетерий «Блиноед» на 30 посадочных мест, количество работающих – 8 человек, общей площадью 66 кв.м., торговой площади – 40 кв.м.;
- магазин и ветеринарный кабинет «Ветфарм», количество работающих – 3 человека, общая площадь – 170 кв.м., торговой площади – 140 кв. м.

Формирование земельного участка для административно-производственного здания включает в себя:

- площадку, находящуюся непосредственно под зданием;
- парковочные места для работников и посетителей учреждений, расположенных в здании, расчет необходимого количества парковочных мест произведен в соответствии с п. 82 табл. 15 Местных нормативов градостроительного проектирования Озерского городского округа;
- проезды и озеленение.

3.1. Транспортная инфраструктура

Проектируемая территория расположена в центральной части г. Озерска и связана с застройкой города магистральными улицами общегородского и районного значения. Проспект Ленина – магистраль, пересекающая город с запада на восток – это основной стержень, на котором формируется вся улично-дорожная сеть города.

К общегородским магистральным улицам регулируемого движения относятся, помимо пр. Ленина, ул. Октябрьская и пр. К.Маркса, к районным магистралям – ул. Ермолаева, ул. Матросова, классификация принята согласно классификации улиц в улично-дорожной системе г. Озерска (табл. 6 Генеральный план города Озерска).

На наиболее загруженных перекрестках установлены светофоры:

- Ленина-Ермолаева;
- Октябрьская – Семенова;
- Октябрьская – К.Маркса;
- Октябрьская, 8 (пешеходный переход).

К первоочередным мероприятиям развития улично-дорожной сети г. Озерска на проектируемой территории, согласно материалам Генерального плана города Озерска, относятся:

- реконструкция перекрестков с целью увеличения их пропускной способности, а именно устройство дополнительных полос движения, отнесенных правых поворотов – К.Маркса-Октябрьская (с устройством подземного перехода), Семенова-Октябрьская.

На расчетный срок Генеральным планом города Озерска предусмотрено строительство продолжения ул. Семенова с выходом на пр. Ленина.

Уровень автомобилизации принят равным 370а/м/1000 жит. и 450а/м/1000 жит., на исходный год и на перспективу соответственно (согласно материалам Генерального плана города Озерска).

Целью разработки данного раздела является развитие транспортной инфраструктуры на участке рассматриваемого объекта – административно-производственного здания и прилегающих к нему территориях. Исходя из намеченной цели, поставлены основные задачи:

- связь территории проектирования с прилегающими территориями (удобство пешеходной и транспортной доступности);
- организация въезда/выезда на участок с прилегающих улиц;
- обеспечение объекта необходимым количеством парковочных мест.

Для снижения аварийности и дорожно-транспортных происшествий с участием пешеходов проезд транспортных средств по территории должен регулироваться правилами дорожного движения. Движение пешеходов предусмотрено по тротуарам. Нанесение разметки, установка дорожных знаков должны проводиться в соответствии с ГОСТ 52289-2004, ГОСТ 52290-2004, освещение улиц в соответствии с СНиП 23-05-95.

Въезды для грузового и легкового транспорта и пожарных машин предусмотрены со стороны ул. Октябрьская.

По проектируемой территории предусмотрено движение грузового транспорта (загрузка/разгрузка; обслуживание территории, вывоз мусора и т. д.). Загрузка осуществляется с южного торца здания, там же есть возможность парковки и разворота.

Порядок проезда транспортных средств, движения пешеходов определяется установкой дорожных знаков и нанесением разметки согласно ГОСТ 52289-2004.

Расчет автостоянок выполнен в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Озерского городского округа (п. 82 табл.15).

Необходимое количество машино/мест, расположенных на территории административно-производственного здания по ул. Октябрьская 3б, определено исходя из следующих показателей:

- 10-15 машино/мест на 100 работников, для промышленных предприятий (ЗАО ПП «Камелия», 39 работников);
- 3-4 машино/места на 100 кв.м торговой площади (магазин «Ветфарм», 140 кв.м. торг.пл.);
- 20-25 машино/мест на 100 посадочных мест в кафе (кафетерий «Блиноед», 30 посадочных мест).

Таким образом, расчетное количество парковочных мест для всех учреждений составит 16 машино/мест, из них 5 машино/мест предусмотрено вдоль южной границы участка, напротив входа в кафе «Блиноед», 6 машино/мест вдоль восточной стены здания, со стороны входа в цех ЗАО ПП «Камелия» и 5 машино/мест со стороны входа в магазин «Ветфарм».

3.2. Инженерная инфраструктура

Водоснабжение и водоотведение. Город оборудован централизованной системой водоснабжения, источник водоснабжения – оз.Иртяш. Ступенчатая очистка воды для нужд хозяйственно-питьевого и производственного водоснабжения производится на НФС, расположенной на берегу озера. Источником водоснабжения проектируемой территории являются городские кольцевые магистральные сети объединенного хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода диаметром 200 и 400 мм. Для увеличения срока эксплуатации

сетей водоснабжения рекомендуется применять трубы из пластмассы, стеклопластика и высокопрочного чугуна. Для снижения расходов воды необходима установка водосчетчиков, внедрение оборотных систем водоснабжения для промышленных объектов.

Хозяйственные стоки от городской застройки поступают по напорным и самотечным коллекторам в бассейн главной насосной станции 2/8, оттуда на городские очистные сооружения. Бытовые стоки от существующей застройки отводятся по самотечным коллекторам диаметром 500 и 800 мм в бассейн насосной станции перекачки №6А.

Дождевые стоки собираются с территории самотечным коллектором диаметром 400, 700 и 1000 мм. Дождевые и талые воды по самотечным коллекторам отводятся с территории города в промежуточный водоем без очистки.

Теплоснабжение. Источниками централизованного теплоснабжения проектируемой территории являются Аргаяшская ТЭЦ и пиковая котельная. Теплоноситель для нужд отопления, вентиляции и горячего водоснабжения – перегретая вода с температурой 150-70 С. Система теплоснабжения – открытая, горячее водоснабжение предусмотрено непосредственным водозабором из трубопроводов теплосети. Схема теплоснабжения – двухтрубная.

Электроснабжение. Электроснабжение города осуществляется от двух подстанций напряжением 110/6 кВ – ЦРП-3А и ЦРП-4. Проектируемая территория запитана от ЦРП-3А через РП-1 и РП-14. Проектом предусмотрено усиление кабельных линий, идущих от ЦРП-3А до РП-1, что в свою очередь было предусмотрено проектом реконструкции сетей электроснабжения при переводе нагрузок с ЦРП-13 на ЦРП-3А, в кабельном канале от ЦРП-3А уложены строенные кабели. На рассматриваемой территории расположены РП-1, ТП №№ 153, 151, 80, 2, 2а. Электроснабжение трансформаторных подстанций предлагается выполнять по взаиморезервируемым кабельным линиям, прокладываемым в траншеях по типовому проекту серии А5-92. Электроснабжение зданий на напряжении 0,4 кВ предлагается выполнять по двухлучевым радиальным схемам кабельными линиями в траншеях.

Освещение улиц и внутриквартальных проездов, пешеходных дорожек и автостоянок предусматривать в соответствии с нормами проектирования «Естественное и искусственное освещение» СНиП 23-05-95. Напряжение сети наружного освещения 380/220В, средняя яркость покрытия улиц 0,6-1 кд/кВ.м., средняя горизонтальная освещенность внутриквартальных проездов и пешеходных дорожек принята 4 лк. Питание уличных светильников осуществляется от панелей уличного освещения трансформаторных подстанций.

Согласно письму Муниципального унитарного многоотраслевого коммунального хозяйства от 14.12.2016 № 01-16-04/5167, административно-производственное здание по адресу Октябрьская, 3б обеспечено централизованным водоснабжением, водоотведением, теплоснабжением и электрифицировано.

Водоснабжение – 848 куб.м/месяц – осуществляется по водопроводу диаметром 50 мм, от колодца 6Б/ В-27, водоотведение – 1008 куб.м./месяц – по канализационному коллектору диаметром 150 мм в колодец 6Б/ К-86, электроснабжение – по кабелю 0,4 кВ от ТП №153, теплоснабжение – 0,0114 Гккал/час – от теплотрассы 3х100 мм.

Расположение инженерных коммуникаций на рассматриваемом участке приведено на схеме – приложении к письму ММПКХ от 14.12.2016 № 01-16-04/5167 (приложения).

4. Межевание территории.

Границы участка проектирования совпадают с границами кадастрового квартала 74:41:0101021. Часть территории участка занимают земельные участки физических и юридических лиц – 17,55 га или 66%, часть – 8,92 га или 34% - муниципальные земли общего пользования. Как уже отмечалось выше для большинства участков границы определены и поставлены на государственный кадастровый учет, вид разрешенного использования совпадает с фактическим.

Оба участка расположены в границах территориальной зоны делового, общественного и коммерческого назначения О-1, согласно Карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки в г. Озерске, вид разрешенного использования совпадает с фактическим.

Необходимость в уточнении границ земельных участков имеет две причины:

- размещение в границах земельного участка 74:41:0101021:10 конструктивной части здания, расположенного на смежном земельном участке 74:41:0101021:09, а именно выхода венткамеры;
- уточнение границ земельного участка 74:41:0101021:10, а именно определение минимальной его площади из условий соблюдения нормативных требований.

Таким образом, в границы земельного участка 74:41:0101021:09 включается территория, занимаемая выходом венткамеры и подземной вентшахты, соединяющей его с основным зданием КБО.

Минимальная площадь земельного участка 74:41:0101021:10 определяется из суммы:

- площадки, непосредственно занятой зданием - 0,0472 га;
- площади 16 парковочных мест и проездов – 4 м/м – для сотрудников ЗАО ПП «Камелия» (норматив 10-15 м/м на 100 работающих, т.15 Местных нормативов градостроительного проектирования Озерского городского округа), 7м/м – для посетителей кафе «Блиноед» (норматив 20-25м/м на 100 посадочных мест, т.15 Местных нормативов градостроительного проектирования Озерского городского округа) и 5 м/м для посетителей магазина «Ветфарм» (норматив 2-3 м/м на 100 кв.м торговой площади, т.15 Местных нормативов градостроительного проектирования Озерского городского округа) – итого, 0,0815 га;
- площадь озеленения – 0,0298 га – 20% от общей площади участка, согласно градостроительному регламенту территориальной зоны О-1 Правил землепользования и застройки в городе Озерске.

Трансформация площадей земельных участков 74:41:0101021:10 и 74:41:0101021:09 приведена ниже в таблице.

Кадастровый номер участка/наименование объекта	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь, сущ.	Площадь, проект.
74:41:0101021:10/административно-производственное здание	земли населенных пунктов	Для размещения административно-производственного здания	0,2622 га	0,1585га
74:41:0101021:09/здание КБО	земли населенных пунктов	Для размещения дома быта	0,459 га	0,471 га

Ведомость координат точек образуемых земельных участков приведена ниже в таблицах:
74:41:0101021:3У 1

№	X	Y
1	673041,7491	2278929,4151
2	673041,9100	2278935,2800
3	673041,9202	2278938,3084
4	673050,9722	2278937,9934
5	673050,9300	2278946,5700
6	673042,4100	2278962,4300
7	673042,5232	2278969,6495
8	673002,0400	2278970,8400
9	673001,8500	2278963,2100
10	673006,6400	2278963,2200
11	673006,6300	2278929,8600

74:41:0101021:3У 2

№	X	Y
1	673066,0710	2278893,0959
2	673066,0710	2278893,0959
3	673044,0135	2278929,3864
4	673044,0100	2278935,2700
5	673041,9100	2278935,2800
6	673041,8577	2278929,4137
7	673006,6300	2278929,8600
8	673006,6400	2278963,2200
9	673001,8500	2278963,2100
10	673001,7200	2278950,0500
11	673001,3490	2278929,7892
12	672952,1200	2278930,4500
13	672949,7000	2278929,7300
14	672949,4447	2278919,3740
15	672948,5900	2278912,0800
16	672947,7300	2278905,7200
17	672945,9500	2278901,0900
18	672942,6900	2278895,8000
19	672941,2467	2278893,7794
20	673034,5900	2278893,2900
21	673034,5800	2278889,6000
22	673048,1700	2278889,5300
23	673048,1900	2278893,2300

Границы и нумерация точек существующих, изменяемых и образуемых земельных участков графически показаны на чертеже «Межевание территории» М 1:2000.

Таким образом, расчетное количество парковочных мест для всех учреждений составит 16 машино/мест, из них 5 машино/мест предусмотрено вдоль южной границы участка, напротив входа в кафе «Блиноед», 6 машино/мест вдоль восточной стены здания, со стороны входа в цех ЗАО ПП «Камелия» и 5 машино/мест со стороны входа в магазин «Ветфарм».