**Проект внесения изменений в проект планировки и межевания территории в районе ТРК «Тарелка»**

**в г. Златоусте Челябинской области**

**Том 2**

**Проект планировки территории**

**Материалы по обоснованию**

**Шифр: 1748-р/АДМ- ПМТ**

**Заказчик: ООО «Уреньга-резорт»**

2025 г.

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **тома№** | **Наименование** | **Шифр** | **Масштаб** |
|  | **Проект планировки территории** | | |
| **1** | *Основная часть проекта* | | |
|  | Текстовая часть | 1748-р/АДМ-ППТ.ОЧП.ТЧ |  |
|  | Чертеж планировки территории | 1748-р/АДМ-ППТ.ОЧП-1 | 1:1 000 |
|  | Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства | 1748-р/АДМ-ППТ.П |  |
|  | Положения об очередности планируемого развития территории | 1748-р/АДМ-ППТ.П |  |
| **2** | *Материалы по обоснованию проекта* | | |
|  | Текстовая часть | 1748-р/АДМ-ППТ.МОП.ТЧ |  |
|  | Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий с отображением границ элементов планировочной структуры | 1748-р/АДМ-ППТ.МОП-1 | 1:10 000 |
|  | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. | 1748-р/АДМ-ППТ.МОП-2 | 1:1 000 |
|  | Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории | 1748-р/АДМ-ППТ.МОП-3 | 1:1 000 |
|  | Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети | 1748-р/АДМ-ППТ.МОП-4 | 1: 1 000 |
|  | Вариант планировочного решения застройки территории | 1748-р/АДМ-ППТ.МОП-5 | 1:1 000 |
|  | Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории | 1748-р/АДМ-ППТ.МОП-6 | 1:1 000 |
|  | Иные материалы для обоснования положений о планировке территории: |  |  |
|  | Схема инженерного обеспечения территории | 1748-р/АДМ-ППТ.МОП-7 | 1:1 000 |
|  | Поперечные профили | 1748-р/АДМ-ППТ.МОП-8.1, 8.2, 8.3 | 1:200 |
|  | **Проект межевания территории** | | |
| **3** | *Основная часть проекта* | | |
|  | Текстовая часть | 1748-р/АДМ-ПМТ.ТЧ |  |
|  | Чертеж межевания территории. Этап 1 | 1748-р/АДМ-ПМТ.ОЧП-1 | 1:1 000 |
|  | Чертеж межевания территории. Этап 2 | 1748-р/АДМ-ПМТ.ОЧП-2 | 1:1 000 |
| **3** | *Материалы по обоснованию проекта* | | |
|  | Чертеж по обоснованию межевания территории | 1748-р/АДМ-ПМТ.МОП-1 | 1:1 000 |

**Справка руководителя проекта**

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

# Проект планировки соответствует требованиям гл.5 "Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023).



ГАП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Киселева М.А.

**СОДЕРЖАНИЕ**

1. [ВВЕДЕНИЕ ..7](#_Toc81046477)

[2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ …9](#_Toc81046479)

[2.1. Характеристики планируемого развития территории 9](#_Toc81046480)

[2.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории 9](#_Toc81046481)

[2.3. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры 11](#_Toc81046482)

[2.3.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения 11](#_Toc81046483)

[2.3.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры 15](#_Toc81046484)

[2.3.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры 19](#_Toc81046485)

[2.3.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры 21](#_Toc81046486)

[2.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения 20](#_Toc81046487)

[3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН 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 20](#_Toc81046488)

[3.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения 22](#_Toc81046489)

[3.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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 22](#_Toc81046490)

1. **ВВЕДЕНИЕ**

**Проект внесения изменений в проект планировки и межевания территории в районе ТРК «Тарелка» в г. Златоусте Челябинской области разработан на основании постановления от 27.05.2025 г. № 1748-р/АДМ. Данным проектом изменений вносятся изменения в ранее утвержденный проект планировки и межевания (распоряжение Администрации Златоустовского городского округа от 30.12.2021 г. № 3072-р/АДМ «Об утверждении проекта о внесении изменений в проект планировки и межевания территории») с учетом изменений, утвержденных:**

- распоряжением Администрации Златоустовского городского округа от 23.01.2023 г.

№ 192-р-АДМ;

- распоряжением Администрации Златоустовского городского округа от 15.03.2023 г.

№ 735-р-АДМ (выделены красным цветом);

- распоряжением Администрации Златоустовского городского округа от 11.04.2024 г.

№ 872-р-АДМ (изменения выделены голубым цветом);

- распоряжением Администрации Златоустовского городского округа от 21.11.2024 г.

№ 3263-р-АДМ (изменения выделены розовым цветом).

**Цели и задачи подготовки документации по планировке территории:**

**Корректировка технико-экономических показателей, увеличение этажности объекта до 9 надземных этажей и 1 подземного.**

**Для удобства все внесенные изменения по тексту обозначены зеленым цветом.**

**Данный проект изменений разработан в соответствии с:**

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 04.08.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2023);

- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ;

- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ;

- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;

- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;

- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия, памятниках истории и культуры народов Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от  чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и  градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

**При разработке документации по внесению изменений в проект планировки и межевания территории использованы следующие материалы:**

***Утвержденная градостроительная документация:***

- Генеральный план Златоустовского городского округа (далее ГП);

- Правила землепользования и застройки Златоустовского городского округа (Градостроительное зонирование выполнено в соответствии с проектом "Внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Златоустовского городского округа" в соответствии с муниципальным контрактом N1 от 07.04.2020 г. заключенным с ПК "ГПИ Челябинскгражданпроект") (далее ПЗЗ);

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области (далее РНГП);

- Местные нормативы градостроительного проектирования Златоустовского городского округа (далее МНГП).

***Исходные данные, выданные заказчиком, в т.ч. техническое задание.***

Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, предусмотренные частью 4 статьи 56 ГК РФ за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа (в соответствии частью 8 статьи 56 ГК РФ).

Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

***Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:***

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-74);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта.

**2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**2.1. Характеристики планируемого развития территории**

Предусмотрено взаимоувязанное размещение многоквартирных и блокированных жилых домов с земельными участками, общественных зданий, улично-дорожной сети, озелененных территорий. На площадке строительства максимально сохраняется существующий рельеф местности.

Запроектирован объект капитального строительства (термальный комплекс) в рекреационной зоне около труда Тарелка с изменением границ земельных участков.

Технико-экономические показатели проектируемого здания Термального комплекса (ориентировочно, уточняются на стадии П):

**- Этажность – 9 этажей**

**- Количество этажей -10 этажей., в том числе 1 этаж подземный**

**- Общая площадь – 22 293,76 кв.м**

**- Площадь застройки – 3282,0 кв.м**

**- Строительный объем выше нуля – 42 786,41 куб.м.**

**- Строительный объем ниже нуля – 9 577,07 куб.м.**

Участок проектирования расположен в непосредственной близости от искусственного водоема «Тарелка», находящегося на левом берегу реки Ай, близ проспекта Мира и улицы Олимпийской как раз между старой и новой частями города Златоуст Челябинской области. Рядом находится одноименный ТРК, являющийся центром притяжения не только горожан, но и гостей со всех населенных пунктов горнозаводской зоны Южного Урала.

Уникальность Термального комплекса заключается в том, что Тарелка - удобный водоем с отлогими берегами - единственный в округе водоем, где официально разрешено купание. Это одно из любимых мест отдыха жителей г.Златоуст. Появление Термального комплекса превратит окрестности водоема Тарелка в полноценное общественное пространство и откроет возможности для его преображения в современный досуговый центр, открытый не только для горожан, но и для туристов из городов горнозаводской зоны (Миасс, Карабаш,Касли, Сатка, Усть-Катав, Юрюзань, Катав-Ивановск, Миньяр, Аша), близлежащих городов Республики Башкортостан (Учалы, Белорецк и др.) , а также из таких городов как Уфа, Челябинск, Екатеринбург. Превращению одного из

красивейших мест Златоуста в центр туризма и здорового досуга способствует и функциональная структура Термального комплекса и его архитектурно-планировочные решения.

Термальный комплекс состоит из девятиэтажного здания апартотеля, пристроенного к нему СПА-комплекса и открытой площадки пляжного отдыха с подогреваемым круглый год бассейном. Апарт-отель имеет оригинальное зубчатое расположение всех единиц номерного фонда. В сочетании с угловатыми контурами балконов со стеклянными ограждениями это придает фасадам динамичность и выразительность, а главное - из всех номеров открывается вид непосредственно на водоем Тарелка и его окрестности. В торце здания, выходящем на водоем находится уютное кафе, рассчитанное на отдыхающих на пляжах водоема горожан и на туристов, проживающих в апарт-отеле. Кухня полного цикла, имеющаяся в здании, кроме этого «пляжного» кафе рассчитана и на кафе с фудкортом, выходящими на открытую площадку перед бассейном и работающим на посетителей Термального комплекса. Кроме того, на первом этаже отеля имеется большой вестибюль с ресэпшн и лобби-баром, рассчитанный на обслуживание гостей и однодневных сторонних посетителей Термального комплекса. Здесь же, за блоком турникетов имеются большие мужские и женские раздевалки (более 200 мест в каждой), раздельные раздевалки для МГН и душевые, рассчитанные на большую проходимость. В части помещений второго этажа отеля, примыкающей к банному комплексу, расположена лаунж-зона в виде галечного пляжа сискусственным солнцем, циркуляционным душем и дорожкой Кнейпа. Там же расположены санузлы для посетителей банного комплекса.

К отелю примыкает под прямым углом двухэтажное здание, на первом этаже которого находится бассейн площадью 200 м2 с многочисленными водными аттракционами и стилизованным гротом-лабиринтом с водопадами, аэро- гидромассажем и хромотерапией. Конструктивно грот переходит в стилизованную «парящую скалу» с искусственной тропической растительностью, которая через второй свет в перекрытии над ней открывается в виде зимнего сада для посетителей банного комплекса на втором этаже. На первом этаже имеется также удобный выплыв в открытый подогреваемый бассейн и детская игровая зона с бассейном . На втором этаже находится банный комплекс, состоящий из девяти бань различных культур и традиций: русская парная баня, финская сауна 110, кедровая баня, панорамная баня с видом на открытый бассейн и водоем Тарелка, турецкий хаммам, египетская баня расул, гималайская соляная баня, янтарная баня, баня индивидуального парения. Кроме того, здесь находятся душ впечатлений, снежная комната с льдогенератором, ледяная и горячая купели, гидромассажный бассейн «джакузи», два массажных кабинета и фитобар с видами на зимний сад и открытый бассейн.

На открытой площадке для пляжного отдыха находится большой подогреваемый бассейн площадью 420 м2 с многочисленными водными аттракционами. Бассейн выполнен в тропическом стиле, с островами, искусственными пальмами и пул-баром. Здесь же в летнее время будет находиться детский плескательный бассейн «флэш-пад».

В границах второй рассматриваемой территории расположены земельные участки с кадастровыми номерами 74:25:0000000:15418, 74:25:0305503:108 и 74:25:0305503:109, но при их формировании был не учтен подъезд к данным земельным участкам с земель общего пользования. В связи с чем, в данном проекте предусмотрено проектное решение об образовании земельного участка с условным номером 110, путем перераспределения, вышеуказанных земельных участках.

Характеристика образуемых/изменяемых земельных участков:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер на плане | Кадастровый номер земельного участка | Площадь до межевания (кв.м.) | Площадь по проекту (кв.м.) | Категория земель | Разрешенный вид использования земельного участка | Адрес |
| 110 | --- | --- | 745 | земли населенных пунктов | транспортная инфраструктура (дороги, тротуары, велодорожка) | Челябинская область, г Златоуст, п Айский |
| 111 | 74:25:0000000:15418 | 3000 | 2608 | земли населенных пунктов | Для строительства центра обслуживания туристов | Челябинская область, г Златоуст, п Айский, юго-восточнее дома № 20б (№1) |
| 112 | 74:25:0305503:108 | 3000 | 2854 | земли населенных пунктов | Для строительства центра обслуживания туристов | Челябинская область, г Златоуст, п Айский, юго-восточнее дома № 20б (№4) |
| 113 | 74:25:0305503:109 | 3000 | 2793 | земли населенных пунктов | Для строительства центра обслуживания туристов | Челябинская область, г. Златоуст, пос.Айский, юго-восточнее дома № 20б (№5) |

В рамках утвержденного проекта отменяется формирование земельных участков под условными номерами 44,45, с разрешенными видами использования - Блокированные жилые дома.

Так же в рамках образования земельного участка с условным обозначением 110, подлежит снятию с кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 74:25:0305503:501 (условный номер в проекте 44).

**2.2. Информация о плотности и параметрах застройки территории**

*Территориальная зона Ж-4:*

Проектные показатели использования территории для территориальной зоны в границах элемента планировочной структуры:

Коэффициент застройки – 0,4;

Коэффициент плотности застройки – 1,2.

*Для всех видов разрешенного использования в данной зоне:*

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков -

площадь земельных участков: не подлежат установлению;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — не менее 3 м;

3. Предельное количество этажей:

Для многоэтажной застройки - этажность – от 9 и выше надземных этажей (изменение регламента);

3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 45%;

В соответствии с табл. 9.2 СП 42.13330.2016 площадь озелененных территорий общего пользования городских и сельских поселений составляет 12 кв.м/чел.

*Территориальная зона Ж-2:*

Проектные показатели использования территории для территориальной зоны в границах элемента планировочной структуры:

Коэффициент застройки – 0,18;

Коэффициент плотности застройки – 0,23.

*Для всех видов разрешенного использования в данной зоне:*

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков -

площадь земельных участков: не подлежат установлению;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — не менее 3 м;

3. Предельное количество этажей:

- для блокированной застройки — не выше 2-х надземных этажей;

Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 45%;

В соответствии с табл. 9.2 СП 42.13330.2016 площадь озелененных территорий общего пользования городских и сельских поселений составляет 12 кв.м/чел.

*Территориальная зона О-1:*

Проектные показатели использования территории для территориальной зоны в границах элемента планировочной структуры:

Коэффициент застройки – 1,0;

Коэффициент плотности застройки – 3,0.

*Для всех видов разрешенного использования в данной зоне:*

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - площадь земельных участков: не подлежат установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — не менее 6 м;

3. Предельное количество этажей: не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 80%;

5. В соответствии с табл. 9.2 СП 42.13330.2016 площадь озелененных территорий общего пользования городских и сельских поселений составляет 12 кв.м/чел.

*Территориальная зона Р1(зона рекреационног назначения):*

Проектные показатели использования территории для территориальной зоны в границах элемента планировочной структуры:

Коэффициент застройки – 1,0;

Коэффициент плотности застройки – 3,0.

*Для всех видов разрешенного использования в данной зоне:*

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - площадь земельных участков: не подлежат установлению;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений — не подлежат установлению;

3. Предельное количество этажей — не подлежат установлению;

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка — не подлежат установлению.

**2.3. Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

**2.3.1 Информация о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Таблица 1

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ по эксп.** | **Наименование** | **Этаж-**  **ность** | **Кол-во квартир** | **Кол-во секций (зданий)** | **Пл.застройки, м2** | **Общая пл., м2** | **Общая пл.квартир, м2** | **Население** | **Мощ-ность** | **Стр.объем, тыс. м3** |
| **Сохраняемая застройка** | | | | | | | | | | | |
| *Многоквартирные жилые дома* | | | | | | | | | | | |
| 1 | Многоквартирный жилой дом | 9 | 126 | 1 | 931,9 | 7 262,2 | 6 482,0 | 271 | - | 25,2 |
| 2 | Многоквартирный жилой дом | 9 | 70 | 1 | 468,6 | 3 598,5 | 3 120,8 | 112 | - | 12,7 |
| 3 | Многоквартирный жилой дом | 9 | 72 | 1 | 600,9 | 4 572,8 | 3 982,2 | 140 | - | 16,2 |
| 4 | Многоквартирный жилой дом | 9 | 145 | 1 | 1217,8 | 9 303,1 | 8 108,6 | 312 | - | 32,9 |
| 5 | Многоквартирный жилой дом | 9 | 144 | 1 | 1049,8 | 9 227,6 | 8 033,9 | 308 | - | 28,3 |
| 6 | Многоквартирный жилой дом | 10 | 79 | 1 | 550,7 | 5 075,9 | 4 493,5 | 154 | - | 16,5 |
| 7 | Многоквартирный жилой дом | 5 | 91 | 1 | 1163,3 | 5 338,5 | 4 843,5 | 182 | - | 17,5 |
| 8 | Многоквартирный жилой дом | 5 | 87 | 1 | 1247,7 | 4 594,7 | 4 053,5 | 168 | - | 18,7 |
| 9 | Многоквартирный жилой дом | 5 | 87 | 1 | 1131,6 | 4 689,9 | 4 041,1 | 145 | - | 17,0 |
|  | **Итого:** | **-** | **901** | **-** | **8362** | **53663** | **47159** | **1792** | **-** | **185** |
| *Общественные здания* | | | | | | | | | | |
| 10 | Офисный центр | 5 | - | 1 | 563,8 | 2 424,2 | - | - | - | 11,3 |
| 11 | Торговый центр «[Торговая галерея](https://yandex.ru/web-maps/org/torgovaya_galereya/1395382226/)» | 2 | - | 1 | 699,1 | 1 997,7 | - | - | 998,9 м2 торг. площади | 5,6 |
| 12 | Торговый центр | 2 | - | 1 | 263,0 | 526,0 | - | - | 263 м2 торг. площади | 2,1 |
| 13 | Магазин непродовольственных товаров | 1 | - | 1 | 468,7 | 468,7 | - | - | 234,3 м2 торг. площади | 1,9 |
| 14 | Торговый центр | 1 | - | 1 | 1625,2 | 1625,2 | - | - | 812,6 м2 торг. площади | 6,5 |
| 15 | Торгово-развлекательный комплекс «Тарелка» | 2 | - | 1 | 16 634,2 | 34 724,7 | - | - | 17 362,4 м2 торг. площади | 183,0 |
| 16 | Ресторан быстрого питания «[Автобургер](https://yandex.ru/web-maps/org/avtoburger/38563099142/)» | 1 | - | 1 | 252,6 | 252,6 | - | - | до 50 мест | 1,0 |
|  | **Итого:** | - | - | - | **20506,6** | **42019,1** | - | - | - | **211,4** |
| *Объекты транспортной инфраструктуры* | | | | | | | | | | |
| 17 | Автозаправочная станция  (Башнефть АЗС №74-044) | 1 | - | 1 | 259,0 | 259,0 | - | - | 4 колонки | 1,0 |
| 18 | Автомойка | 1 | - | 1 | 107,1 | 107,1 | - | - | 2 поста | 0,4 |
|  | **Итого:** | - | - | - | **366,1** | **366,1** | - | - | - | **1,4** |
| *Сооружения инженерной инфраструктуры* | | | | | | | | | | |
| 19 | Трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ | 1 | - | 4 | **-** | **-** | - | - | - | - |
| 20 | Котельная | 1 | - | 1 | 135,4 | 135,4 | - | - | - | 0,4 |
| 21 | Канализационная насосная станция | 1 | - | 2 | **-** | **-** | - | - | - | - |
|  | **Итого:** | - | - | - | **135,4** | **135,4** | - | - | - | **0,4** |
| **Проектируемая застройка** | | | | | | | | | | |
| *Многоквартирные жилые дома* | | | | | | | | | | |
| 1 | Многоквартирный жилой дом | 16 | 43 | 1 | 446 | 6422,4 | 4495,7 | 112 | - | 21,4 |
| 2 | Многоквартирный жилой дом | 16 | 60 | 1 | 617 | 8884,8 | 6219,4 | 155 | - | 29,6 |
| 3 | Многоквартирный жилой дом | 16 | 43 | 1 | 446 | 6422,4 | 4495,7 | 112 | - | 21,4 |
| 4 | Многоквартирный жилой дом | 14 | 118 | 3 | 1053 | 13267,8 | 9287,5 | 305 | - | 44,3 |
| 5 | Многоквартирный жилой дом | 14 | 79 | 2 | 702 | 8845,2 | 6191,6 | 203 | - | 29,5 |
| 6 | Многоквартирный жилой дом | 12 | 67 | 2 | 702 | 7581,6 | 5307,1 | 174 | - | 25,3 |
| 7 | Многоквартирный жилой дом | 12 | 100 | 3 | 1046 | 11296,8 | 7907,8 | 259 | - | 38,8 |
| 8 | Многоквартирный жилой дом | 10 | 84 | 3 | 1047 | 9423,0 | 6596,1 | 216 | - | 32,4 |
| 9 | Многоквартирный жилой дом | 10 | 86 | 3 | 1082 | 9738,0 | 6816,6 | 223 | - | 32,4 |
| 10 | Многоквартирный жилой дом | 12 | 78 | 2 | 810 | 8748,0 | 6123,6 | 201 | - | 25,3 |
| 11 | Многоквартирный жилой дом | 14 | 118 | 3 | 1059 | 13343,4 | 9340,4 | 306 | - | 45,3 |
| 12 | Многоквартирный жилой дом | 14 | 124 | 3 | 1105 | 13923,0 | 9746,1 | 320 | - | 22,8 |
| 13 | Многоквартирный жилой дом | 16 | 60 | 1 | 617 | 8884,8 | 6219,4 | 155 | - | 29,6 |
| 14 | Многоквартирный жилой дом | 16 | 43 | 1 | 446 | 6436,8 | 4495,7 | 112 | - | 21,5 |
| 15 | Многоквартирный жилой дом | 16 | 43 | 1 | 446 | 6436,8 | 4495,7 | 112 | - | 21,5 |
| *Блокированные жилые дома* | | | | | | | | | | |
| 16-83 | Таунхаусы | 1-2 | 66 | 66 | 9900 | 12578.0 | 8893 | 175 | - | 53,1 |
|  | **Итого:** | **-** | **1212** | **-** | **21524** | **1526232,8** | **106407,4** | **3140** | **-** | **519,0** |
| *Общественные здания* | | | | | | | | | | | |
| 84 | Дошкольная образовательная организация | 2 | - | 1 | 1402 | 2804 | - | - | 143 места | 11,3 |
| 85 | Средняя общеобразовательная организация | 3 | - | 1 | 3196 | 11521 | - | - | 800 мест | 49,0 |
| 86 | Административное здание | 2 | - | 1 | 864 | 1728 | - | - | 173 места | 6,9 |
| 87 | Пожарное ДЕПО | 2 | - | 1 | 2550 | 5068 | - | - | - | 20,3 |
| 88 | Административное здание | 2 | - | 1 | 1040 | 2080 | - | - | 208 мест | 8,4 |
|  | **Итого:** | **-** | **-** | **-** | **9036** | **23201** | **-** | **-** | **-** | **95,9** |
| *Объекты туристического назначения* | | | | | | | | | | |
| 89-97 | Объекты туризма | 2 | - | 9 | 150х9 | 300х9 | - | - | - | 0,9х9 |
|  | **Итого:** | **-** | **-** | **-** | **1350** | **2700** | **-** | **-** | **-** | **8,1** |
| *Сооружения инженерной инфраструктуры* | | | | | | | | | | | |
| 98 | Газорегуляторный пункт | 1 | - | 1 | 93 | 93 | - | - | - | 0,3 |
| 99-107 | Трансформаторная подстанция 6/0,4 кВ | 1 | - | 9 | **-** | **-** | - | - | - | - |
| 108 | Канализационная насосная станция | 1 | - | 1 | **-** | **-** | - | - | - | - |
|  | **Итого:** | **-** | **-** | **-** | **93** | **93** | **-** | - | - | **0,3** |
| *Объекты развлекательных мероприятий (код 4.8.1)* | | | | | | | | | | |
| **109** | **Термальный комплекс** | **9** | **-** | **1** | **3282** | **22 293,76** | **-** | **-** | **300 едино-врем. посети-телей, в т. ч. :**  **200 человек проживающих в апарт отеле и 100 посетителей Спа-комп-лекса** | **52,363** |

**2.3.2 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

***Водоснабжение***

Существующая система водоснабжения требует реконструкции в рамках обеспечения водой всего населенного пункта. В соответствии с письмом №407 от 9.08.21 от МУП «Водоснабжение ЗГО» магистральный водопровод по ул. Олимпийская находится в аварийном состоянии и требует капитального ремонта, с увеличением пропускной способности. Предполагается полное санитарно-техническое благоустройство проектируемой застройки, здания оборудуются водопроводом, объединенным с противопожарным с вводом в дома.

Проектом предусматривается строительство по проектируемым улицам кольцующего водопровода с целью обеспечения новой жилой застройки и реконструкция магистрального водопровода вдоль ул. Олимпийская с целью увеличения диаметра труб водопровода и пропускной способности. Точки подключения предусмотрены в существующих колодцах, расположенных на существующем магистральном водопроводе по пр. Мира и ул. Олимпийская.

Ориентировочная протяженность проектируемых водопроводов в границах проектирования – 2,68 км.

Водопотребление на расчетный срок –  **1953,4 м3/сут**. В том числе с учетом нового здания термального комплекса – **181,0 м3/сут**. (без учета пожаротушения).

***Водоотведение***

На 1 очередь предусматривается реконструкция канализационной насосной станции "Турист" для увеличения пропускной способности в соответствии с Генеральным планом. На расчетный срок реализации проектных решений и строительства предусматривается оборудование централизованной канализацией жилых и общественных зданий через подключение к проектируемым сетям бытовой канализации с дальнейшим сбросом в очистные сооружения города.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ). Подключение планируемых сетей водоотведения предусматривается с дальнейшим сбросом канализации через реконструируемую КНС в очистные сооружения системы канализации г. Златоуст. Проектом также предусматривается реконструкция существующей системы водоотведения с заменой ветхих сетей и перенос сетей, попадающих под новую планировочную структуру.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей канализации в границах проектирования – 0,84 км.

Водоотведенение на расчетный срок –  **1953,4** м3/сут. В том числе с учетом нового здания термального комплекса – **181,0** м3/сут.

***Теплоснабжение***

Проектом предусматривается развитие централизованных тепловых сетей. Теплоснабжение индивидуальной и многоквартирной жилой застройки, и общественных зданий осуществляется с помощью существующих источников теплоснабжения, при наличии резерва тепловой мощности. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ). Перспективу теплоснабжения рассматриваемого района от существующих тепловых сетей необходимо предусмотреть с учетом существующих тепловых нагрузок, диаметров магистральных трубопроводов и мощности действующих источников.

Теплоснабжение проектируемых объектов туристического назначения предусматривается индивидуальными источниками теплоснабжения.

Проектом планировки предусмотрено вынос тепловых сетей, попадающих под проектируемую застройку.

В соответствии с программой «Комплексное развитие систем коммунальной инфраструктуры Златоустовского городского округа» (раздел 5, Перспективная схема теплоснабжения, проект), с целью обеспечения присоединения новых потребителей предлагается реконструкция с увеличением диаметра участков трубопроводов тепловых сетей вывода «5-й микрорайон», в границах проекта по пр. Мира.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей теплоснабжения в границах проектирования – 2,3 км.

Мощность теплопотребления на расчетный срок – **20,986 Гкал/час**, в том числе проектируемое здание термального комплекса **- 4,10 Гкал/час.**

***Газоснабжение***

Подключение объектов капитального строительства выполнить в порядке, определённом Правилами подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения (утв. Постановлением Правительства РФ от 30.12.2013 N 1314).

Подключение проектируемой застройки предусмотрено от газопровода высокого давления Р=0,6 МПа, Дн=315 мм, идущего в южной части с прокладкой газопровода высокого давления по ул.Проектная 19 до проектируемой ГРП предусмотренной проектом. Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществлять в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Проектируемые газопроводы низкого давления от ГРП до жилой застройки предлагается выполнить в подземном исполнении, переходы через автомобильные дороги и другие преграды выполнять в футляре.

Окончательный вариант трассировки сетей газоснабжения и выбора точки подключения могут уточняться на следующих стадиях проектирования.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей газоснабжения в границах проектирования – 1,62 км.

Расход газа на расчетный срок – **5 051 825 тыс. м3/год.** В том числе с учетом нового здания термального комплекса **- 630 тыс. м3/год.**

***Электроснабжение***

Подключение сетей электроснабжения предполагается с помощью присоединения к существующей воздушной линии электропередачи 6кВ (ВЛ-6кВ). Подключение осуществляется планируемыми подземными кабелями линий элетропередач 6кВ до проектируемых ТП-6/0,4кВ. Система электроснабжения проектируемой застройки предусматривается от проектируемых ТП-6/0,4 кВ подземным кабелем линии электропередачи 0,4кВ до потребителей.

Точки подключения выполнены в соответствии с письмом от ООО «ЭДС» №167 от 20.08.2021 по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения от ресурсоснабжающей организации (Приложение 6).

Проектом предусматривается:

- строительство подземных кабельных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ от ТП-6/0,4кВ до потребителей;

- строительство кабельных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ наружного освещения;

- строительство подземных кабельных линий электропередачи напряжением 10 кВ до ТП-6/0,4кВ.

- демонтаж\ перенос сетей электроснабжения сетей, попадающих под проектируемую застройку.

Ориентировочная протяженность проектируемых сетей электроснабжения в границах проектирования – 6,09 км.

Нагрузка по электропотреблению на расчетный срок **– 15 002,45 кВт,** в том числе проектируемого термального комплекса **– 756 кВт.**

***Сети связи***

Предусматривается перенос существующих сетей связи.

Подключение осуществляется от существующих линий связи, проходящих по пр. Мира и ул. Олимпийская с прокладкой линий до потребителей.

Ориентировочная протяженность сетей связи в границах проектирования – 1,34 км.

***Дождевая канализация***

Сток поверхностных вод с территории населенных пунктов осуществляется путем строительства системы дождевой канализации смешанного типа со сбросом в близлежащие водоемы через очистные сооружения дождевой канализации. При необходимости устраиваются насосные станций.

Ориентировочные расчеты суточного объема поверхностного стока выполнены согласно рекомендациям п.12.16, СП 42.13330.2016. Для межмагистральных территорий с размером территории от 10 до 50 га – 35-40 м3/сут. с 1 га территории. Итого – 3053,4-3489,6 м3/сут.

***Инженерная подготовка территории***

*Вертикальная планировка гидротехнических сооружений*

Предусматривается засыпка существующих гидротехнических сооружений.

*Противоэрозионные мероприятия*

Противоэрозионные мероприятия предусматривают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпка размоин.

*Защита от подтопления.*

В качестве основных средств инженерной защиты от подтопления предусматривается искусственное повышение поверхности территории, сооружения по регулированию и отводу поверхностного стока, дренажные системы.

***Санитарная очистка***

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадок с контейнерами временного хранения ТКО.

- для жилых зданий – 9 площадок по 2-3 контейнера;

Для существующих объектов существующие площадки сбора ТКО сохраняются.

Накопление бытовых отходов на расчетный срок составит **5090,5 м3/год**. В том числе с учетом нового термального комплекса – **645,5 м3/год.**

**2.3.3 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют улицы следующих категорий:

*1. Магистральные улицы общегородского значения:*

Ширина улиц в устанавливаемых красных линиях:

- пр. Мира – 40-44,6 м;

Ширина проезжей части – 15 м.

*2. Магистральные улицы районного значения:*

Ширина улиц в устанавливаемых красных линиях:

- Улица Олимпийская – 30-40 м;

Ширина основной проезжей части – 7 м;

- Улица Проектная 17 – 40-43,5 м;

Ширина основной проезжей части – 6,5 м;

- Улица Проектная 18 – 40 м;

Ширина основной проезжей части – 6,5 м;

- Улица Проектная 19 – 40 м;

Ширина основной проезжей части – 6,5 м.

*3. Улицы местного значения*

*Улицы в жилой застройке:*

Ширина улиц в устанавливаемых красных линиях:

- Улица 1 –15 м;

Ширина проезжей части – 6,0 м.

Ширина улиц в устанавливаемых красных линиях:

- Улица 2 – 7-19 м.

Ширина проезжей части – 6,0 м.

На территории в границах проектирования велосипедное движение предусматривается в виде велосипедных дорожек вдоль улиц шириной 3 м. Предусматриваются стоянки велосипедов на территории общественных объектов и рекреационных зон.

Развитие маршрутной сети автобусного транспорта предусматривается по магистральной сети. По Улице Проектная 18 предусмотрено размещение остановок общественного транспорта. Общее количество остановочных пунктов – 3 автобусных, двусторонних остановочных комплексов и 1 двусторонний трамвайный.

Расчётное количество парковочных мест для проектируемой многоквартирной жилой застройки 1612 м/м, размещено 1743 м/м, из которых 584 м/м для элитного жилья предусмотрено разместить в подземном паркинге. Для здания термального комплекса - 34м/м (из расчета 10 машиномест на каждые 100 проживающих в апарат-отеле, 1 машиноместо на 7 единовременных посетителей).

Для остальной застройки необходимо 1159 м/м. На данном этапе для проектируемой жилой застройки размещены все парковочные места согласно расчету.

Для блокированной жилой застройки хранение личного автотранспорта предусмотрено на участке. Для гостевой стоянки блокированной жилой застройки предусмотрено 20 м/м.

Расчётное количество парковочных мест для сохраняемой многоквартирной жилой застройки 981 м/м. На данном этапе для сохраняемой жилой застройки размещено 986 м/м, с учётом двойного использования автостоянок: в дневное время для работающих и посетителей ближайших учреждений обслуживания и в ночное время для жителей ближайших жилых домов.

**2.3.4 Информация о необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектах социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Перечень объектов социальной инфраструктуры, необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан:

*Проектируемые объекты:*

- Дошкольное образовательное учреждение на 143 мест в количестве 1 шт;

- Общеобразовательные учреждения по 800 мест в количестве 1 шт;

- Административные здания;

- Пожарное депо.

Параметры вышеуказанных объектов приведены в п.2.3.1, а также в материалах по обоснованию.

**2.4. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения**

Размещение планируемых объектов федерального значения, объектов регионального значения не предусматривается.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения, приведены в п.2.2.

Согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 ГрК РФ не предусматривается.

**3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЭТАПЫ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН 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**

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

Очередность планируемого развития территории – 2 этапа, строительство жилой и общественной застройки. Расчетный срок - до 2031 г.

Подготовительный этап. Проведение кадастровых работ. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения.

1 этап. Строительство 40 квартир блокированной жилой застройки.

2 этап. Строительство жилой и общественной застройки.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства.

**3.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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**

Этапы строительства необходимых для функционирования объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур приведены в п.3.1.