

1. Положения о размещении объектов капитального строительства 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

1.1 Современное и проектное использование территории

Проектируемая территория микрорайона «Теплое поле» расположена в Свердловской области на территории Арамилского городского округа, в его южной части, на территории кадастрового квартала 66:33:0101012.

Город Арамиль — административный центр муниципального образования «Арамилский городской округ» Свердловской области расположен на восточном склоне Уральских гор, в месте впадения в реку Исеть правого притока реки Арамилка, в 5 километрах от железнодорожной станции Арамиль (на линии Екатеринбург — Курган), в 22 километрах (по автодороге в 26 километрах) к юго-востоку от Екатеринбурга. В 5 км северо-западнее города находится аэродром Арамиль (аэропорт Уктус). Также граничит с селом Патруши, Большим Истоком.

С северо-западной стороны проектируемая территория ограничена полосой отвода железной дороги Екатеринбург — Курган, с северо-восточной стороны — лесными кварталами 9 и 13, с востока ограничена — охранной зоной магистральных газопроводов «Бухара-Урал 1 нитка» и «Свердловск — Сысерть», с южной стороны — земельным участком с кадастровым номером 66:25:0309001:16, предназначенным для ведения сельскохозяйственного производства.

Проектируемая территория представляет собой незастроенный участок, на котором преобладает луговая и древесная растительность. В северо-восточной части, которой расположен глубокий лог, почвенный слой частично отсутствует, открытых водоемов и водотоков нет.

На планируемой территории отсутствуют объекты жилого назначения и социального и коммунально-бытового обеспечения населения.

Планируемая территория в настоящее время имеет ограничения в виде существующих инженерных сетей и коммуникаций:

- ЛЭП 0.4 кВ Электроснабжение коллективного сада Красная горка
- ЛЭП 0.4 кВ электроснабжения магистрального газопровода "Бухара - Урал 1 нитка"
- Водопроводные сети
- Защитный электрокабель ЛЭП 0.4 кВ
- Санитарно-защитные зоны водонапорных скважин и железной дороги.

Изм.	Копуч.	Лист	Издок.	Подп.	Дата	Лист	7

В результате проектирования предусмотрено размещение 379 земельных участков — под индивидуальное жилищное строительство, 1 — участок под коммунальное обслуживание, 1 — участок (территория) для общего пользования.

Минимальный размер земельных участков, предоставляемых в собственность бесплатно льготным категориям граждан согласно п. 4-1 статьи 4 Закона Свердловской области №18-ОЗ от 07.07.2004г, «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области» для индивидуального жилищного строительства установлен — 0,07 га.

Вид разрешенного использования земельных участков — индивидуальное жилищное строительство. Запроектированные земельные участки будут предоставляться гражданам в собственность бесплатно.

Также на проектируемой территории предусмотрено:

- размещение детского сада на 125 мест,
- размещение магазина,
- размещение объектов инженерной инфраструктуры,
- территория для организации улично-дорожной сети в составе жилой зоны.

Для инженерного обеспечения проектируемой территории запроектированы сети электроснабжения.

На проектируемой территории выделены красные линии, регулирующие обозначение планируемых границ территорий общего пользования, а также линии регулирования застройки, которые регламентирует размещение жилого дома на участке. При новом строительстве минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением не менее 5 метров.

Ширина проектируемых улиц в красных линиях составляет 15-20 метров, ширина проезжей части 6 м, две полосы движения.

Планировочное решение района, четкое функциональное зонирование территории в границах проектирования позволяет выполнить полное и рациональное освоение данного участка.

1.2 Жилищный фонд и объекты социальной инфраструктуры

Территория в границах проекта составляет 50 га.

Проектная численность населения рассчитана исходя из максимальных ресурсных возможностей территории и определена 1895 человек. Новое строительство будет представлено индивидуальными жилыми домами. Средняя площадь приусадебного земельного участка в новой индивидуальной застройке принята 0,07га.

Средний коэффициент семейности для индивидуальной жилой застройки, предоставляемой льготным категориям граждан — 5.0.

Изм.	Копуч.	Лист	Издок.	Подп.	Дата	Лист	8

Средняя жилищная обеспеченность в новом строительстве принята 20 кв.м/человека (в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Арамилского городского округа).

Жилищный фонд территории в границах проектирования составит 37 900 кв.мобщей площади.

Количество новых домов составит — 379 индивидуальных домов.

Жилая территория будет занимать 27,3 га (54,6 % территории), объекты инженерно-транспортной инфраструктуры в границах проектирования — 9,8 га (19,6%), рекреационная зона — 6,2 га (12,4%), общественные объекты— 1,7 га (3,4 %), прочие территории — 5 га (10%).

Средняя плотность населения составит 38 чел/га.

Проектное использование территории представлено в таблице 1.

Таблица 1

Проектное использование территории

№	Использование территории микрорайона	Площадь		
		Га	%	кв. м. на чел.
1	2	3	4	5
1.	Жилые кварталы, в том числе: - участки индивидуальной жилой застройки	27,3	54,6	-
2.	Участки детских дошкольных учреждений и школ	0,5	1	-
3.	Открытые спортивные сооружения	-	-	-
4.	Рекреационная зона, в том числе: - озеленение общего пользования	6,2	12,4	-
5.	Тротуары и пешеходные дорожки территории общего пользования	1,9	3,8	-
6.	Проезжая часть улиц, парковки	5,0	10	-
7.	Учреждения и предприятия обслуживания	1,2	2,4	-
8.	Водные объекты	-	-	-
9.	Объекты инженерно-транспортной инфраструктуры	2,9	5,8	-
10.	Зоны сельскохозяйственного использования (пашни)	-	-	-
11.	Сельскохозяйственные предприятия	-	-	-
12.	Зоны специального назначения -кладбище	-	-	-
13	Прочие территории (земли общего пользования)	5	10	-
Всего земель в границах проекта		50	100,0	-

В границах проектируемой территории отсутствуют необходимые объекты повседневного спроса, так как все существующие социально-значимые объекты

Изм.	Копуч.	Лист	Издок.	Подп.	Дата	Лист	9

расположены на территории населенного пункта в доступности посредством общественного транспорта.

Ближайшие объекты для обслуживания населения:

1. Детский сад № 4 Солнышко — г. Арамиль, ул. Горбачёва, 10.
2. Школа № 1 — г. Арамиль, ул. 1 Мая, 60.
3. Городская больница — г. Арамиль, ул. Садовая, 10.
4. Продовольственный магазин - г. Арамиль, ул. Белинского, 13.

Согласно ПЗЗ, в зоне размещения жилой застройки усадебного типа с объектами обслуживания (Ж-2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- до жилых домов — 3 метра;
- до бань, гаражей и других построек — 1 метр;
- до построек для содержания мелкого скота и птицы — 4 метра;
- до общественных зданий — 5 метра

Минимальные расстояния от окон жилых помещений до сараев для скота и птицы для: - одиночных и двойных блоков — 15 метров.

Минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям — 6 метров.

При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

Индивидуальный жилой дом должен отступать от красной линии улиц на 5 м.

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории микрорайона, создание системы зеленых насаждений различного назначения — озеленение общего пользования, санитарно-защитное озеленение, шумозащитное озеленение.

На проектируемой территории предусмотрена площадка для сбора твердых бытовых отходов на выезде.

1.3 Транспортная инфраструктура

Проектом планировки предусмотрены мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры проектируемой территории: организация улиц в проектируемой застройке в соответствии со сложившимися условиями и застройкой. При реализации проектного решения будут достигнуты следующие показатели:

- организация улиц в проектируемой застройке;
- протяженность улично-дорожной сети в границах проекта составит 8375 м;

Изм.	Копуч.	Лист	Издок.	Подп.	Дата	Лист	10