

Шифр: 27-2022

Сосновский муниципальный район, Кременкульское сельское поселение, с. Кременкуль.

**Проект планировки и межевания территории (внесение изменений) микрорайона "Белые росы"
в с. Кременкуль Сосновского муниципального района Челябинской области.**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Том. 1 «Основная часть»

Директор ООО «АрхиКом»

Худяков А.Ю.

Архитектор

Шитякова Ю. А.

Заказчик

Бураковский А.Л.

СПРАВКА О СООТВЕТСТВИИ НОРМАМ

Проект выполнен в соответствии с требованиями градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

Главный архитектор проекта

Худяков А. Ю.

Содержание

Основная часть проекта планировки и межевания территории (текстовая часть).....	3
1. Основания для разработки проекта планировки и межевания территории.....	3
Исходные данные:.....	3
Нормативно-правовая база:.....	3
Инженерные изыскания:.....	4
2. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.....	4
Зоны объектов федерального и регионального значения	4
Зоны объектов местного значения.....	4
2.1 Положение о характеристике планируемого развития территории	5
2.2 Положение об очередности планируемого развития территории.....	9

Основная часть проекта планировки и межевания территории (текстовая часть).

1. Основания для разработки проекта планировки и межевания территории

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения объектов капитального строительства.

Документация по планировке и межеванию территории разработана на основании Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 "Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию".

Проект разработан в соответствии со ст. 42, ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Исходные данные:

- Топографическая съёмка;
- Инженерно-геологическое заключение;
- Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости и земельные участки отдельных землепользователей;
- Кадастровый план территории;
- Регламент использования территории в соответствии с «Правилами землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, за исключением пос. Западный, утв. решением Собрании депутатов Сосновского муниципального района от 16.03.2022 № 285
- Письмо Главного управления Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Челябинской области от 14.09.2018 №578-2-1-29 с комплексом инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности территории микрорайона «Белые росы», расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, с. Кременкуль.

Нормативно-правовая база:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации, Лесной кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ);
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнённые, а также о форме и порядке их представления» (далее – Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 № 485);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке

территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» (далее – Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402);

- Регламент использования территории в соответствии с «Правилами землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, за исключением пос. Западный, утв. решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района от 16.03.2022 № 285

- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), принятая постановлением Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 06.04.1998 № 18-30, в части не противоречащей законодательству Российской Федерации;

- Свод правил СП 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома» (далее – Методические рекомендации).

Инженерные изыскания:

Инженерные изыскания получены в виде топографической съёмки в векторном виде. Актуализированная съёмка выполнены 9.04.2022 года.

2. Положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

При определении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, наряду с факторами, выявленными в результате анализа состояния и использования территории в период подготовки проекта планировки, учитывались:

- границы территориальных зон, определённые Правилами землепользования и застройки;
- разрешённые параметры объектов капитального строительства.

Зоны объектов федерального и регионального значения

Настоящим проектом планировки размещение объектов нового строительства федерального и регионального значения в границах проектирования не предусмотрено.

Зоны объектов местного значения

К числу объектов нового строительства, размещение которых предусмотрено настоящим проектом планировки, относятся:

- индивидуальные жилые дома;
- блокированные жилые дома (дуплексы);
- объекты придорожного сервиса;
- объекты социальной инфраструктуры;
- объекты гостиничного обслуживания;
- объекты туристического обслуживания;
- Здания технопарка;
- сооружения инженерно-транспортной инфраструктуры.

Проектируемая территория квартала «Белые росы» расположена в с. Кременкуль и занимает площадь 49,97 га в установленных границах.

Границы проектирования установлены с учётом границы населённого пункта и сложившейся планировочной структуры.

Проектируемая территория расположена в следующих территориальных зонах:

- Ж1 – зона застройки индивидуальными и блокированными домами;
- Ж4 – зона смешанной застройки;
- Р – зона рекреационного назначения

2.1 Положение о характеристике планируемого развития территории

Таблица 1. Параметры застройки проектируемых объектов

Номер ОКС на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество			Площадь, кв.м			
			Зданий	Квартир		Застройки		Общая	
				Здан.	Всего	Здания	Всего	Здания	Всего
1	Здание технопарка	2	1	-	-	1100,0	1100,0	1480,0	1480,0
2	Здание технопарка	2	1	-	-	1100,0	1100,0	1480,0	1480,0
3	КПП	1	1	-	-	96,0	96,0	76,8	76,8
4	Индивидуальный жилой дом	2	35	1	35	140,0	4900,0	260,0	9100,0
4.1	Индивидуальный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом	2	1	-	1	140,0	140,0	260**	260**
5	Дуплекс	2	14	1	14	85,0	1190,0	140,0	1960,0
6	Объекты придорожного сервиса*	2	1	-	-	500,0	500,0	960,0	960,0
7	Объекты придорожного сервиса*	1	1	-	-	50,0	50,0	45,0	45
8	Дуплекс	2	8	1	8	90,0	720,0	160,0	1280,0
9	Индивидуальный жилой дом	2	12	1	12	100,0	1200,0	140,0	1680,0
10	Дуплекс	1	1	1	1	150,0	150,0	135,0	135,0
11	Дуплекс	1	1	1	1	150,0	150,0	135,0	135,0
12	Объекты придорожного сервиса*	2	2	-	-	170,0	340,0	300,0	600,0
13	Объекты придорожного сервиса*	1	1	-	-	165,0	165,0	150,0	150,0
14	Объекты придорожного сервиса*	2	1	-	-	240,0	240,0	405,0	405,0
15	Объекты придорожного сервиса*	1	1	-	-	158,0	158,0	140,0	140,0
16	Индивидуальный жилой дом	2	20	1	20	120,0	2400,0	200,0	4000,0
17	Объекты гостиничного обслуживания*	2	1	-	-	230,0	230,0	400,0	400,0
18	Объекты гостиничного обслуживания*	2	10	-	-	85,0	850,0	150,0	1500,0
19	Объекты туристического обслуживания	2	1	-	-	230,0	230,0	400,0	400,0
20	Объекты туристического обслуживания	2	7	-	-	85,0	595,0	150,0	1050,0
21	Индивидуальный жилой дом	2	18	1	18	120,0	2160,0	220,0	3960,0
22	Индивидуальный жилой дом	2	62	1	62	135,0	8370,0	240,0	14880,0

22.1	Индивидуальный жилой дом со встроенно-пристроенным детским садом	2	1	-	1	140,0	140,0	260**	260**
23	Объекты придорожного сервиса*	2	1	-	-	135,0	135,0	200,0	200,0
24	Объекты придорожного сервиса*	1	1	-	-	175,0	175,0	150,0	150,0
25	Индивидуальный жилой дом	1	1	-	-	135,0	135,0	240,0	240,0
26	Индивидуальный жилой дом	2	54	1	54	165,0	8910,0	300,0	16200,0
27	Дуплекс	1	1	1	1	112,3	112,3	93,6	93,6
28	Дуплекс	1	1	1	1	137,4	137,4	114,5	114,5
29	Дуплекс	1	1	1	1	137,4	137,4	114,5	114,5
30	Дуплекс	1	1	1	1	112,3	112,3	93,6	93,6
31	Дуплекс	1	1	1	1	112,3	112,3	93,6	93,6
32	Дуплекс	1	1	1	1	149,5	149,5	124,6	124,6
33	Дуплекс	1	1	1	1	149,5	149,5	124,6	124,6
34	Дуплекс	1	1	1	1	149,5	149,5	124,6	124,6
35	Дуплекс	1	1	1	1	137,4	137,4	114,5	114,5
36	Дуплекс	1	1	1	1	149,5	149,5	124,6	124,6
37	Дуплекс	1	1	1	1	149,5	149,5	124,6	124,6
38	Дуплекс	1	1	1	1	137,4	137,4	114,5	114,5
39	Дуплекс	1	1	1	1	160,4	160,4	133,7	133,7
40	Дуплекс	1	1	1	1	160,4	160,4	133,7	133,7
41	Дуплекс	1	1	1	1	149,5	149,5	124,6	124,6
42	Дуплекс	1	1	1	1	149,5	149,5	124,6	124,6
43	Дуплекс	1	1	1	1	160,4	160,4	133,7	133,7
44	Дуплекс	1	1	1	1	137,4	137,4	114,5	114,5
45	Дуплекс	1	1	1	1	112,3	112,3	93,6	93,6
46	Дуплекс	1	1	1	1	137,4	137,4	114,5	114,5
47	Дуплекс	1	1	1	1	149,5	149,5	124,6	124,6
48	Дуплекс	1	1	1	1	149,5	149,5	124,6	124,6
49	Дуплекс	1	1	1	1	160,4	160,4	133,7	133,7
50	Дуплекс	1	1	1	1	137,4	137,4	114,5	114,5
51	Дуплекс	1	1	1	1	149,5	149,5	124,6	124,6
52	Дуплекс	1	1	1	1	137,4	137,4	114,5	114,5
53	Дуплекс	1	1	1	1	112,3	112,3	93,6	93,6
54	Дуплекс	1	1	1	1	137,4	137,4	114,5	114,5
55	Индивидуальный жилой дом	2	4	1	4	240,0	960,0	450,0	1800,0
ИТОГО:									
	Жилые дома		260				36735,2		58649,3
	Общественные здания и сооружения		30				4689,0		9036,8
ВСЕГО:			290				41424,2		67686,1

Примечание:

1) * - требуется получение разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка;

2) ** - в том числе: 110 кв. м площади детского сада, 150 кв. м площади жилого дома.

Параметры объектов капитального строительства приняты в соответствии с предельными параметрами земельных участков, принятых Правилами землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района для зон Ж1 и Ж4.

Таблица. 2 Ведомость зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Условный № зоны	Объект		Площадь, кв. м
	№ объекта	Наименование	
1	1	Технопарк	12654
	2		
	3	КПП	
	23	Объект придорожного сервиса	
2	22.1	Индивидуальный жилой дом с встроено-пристроенным детским садом	1681
	24	Объект придорожного сервиса	
	25	Индивидуальный жилой дом	
3	22	Индивидуальный жилой дом	2939
4	22	Индивидуальный жилой дом	3967
5	22	Индивидуальный жилой дом	4793
6	22	Индивидуальный жилой дом	4861
7	22	Индивидуальный жилой дом	4756
8	22	Индивидуальный жилой дом	1205
9	4	Индивидуальный жилой дом	2056
10	5	Дуплекс	1124
11	4	Индивидуальный жилой дом	1230
12	4	Индивидуальный жилой дом	1163
13	4	Индивидуальный жилой дом	3522
	4.1	Индивидуальный жилой дом со встроено-пристроенным детским садом	
14	4	Индивидуальный жилой дом	3250
	26	Индивидуальный жилой дом	
15	4	Индивидуальный жилой дом	1981
	27-30	Дуплекс	
16	4	Индивидуальный жилой дом	5806
	31-44	Дуплекс	
17	26	Индивидуальный жилой дом	11503
	55	Индивидуальный жилой дом	
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.4		
18	26	Индивидуальный жилой дом	7727
	45-54	Дуплекс	
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.4		
19	6	Объект придорожного сервиса	934
	7		
20	5	Дуплекс	1050
21	8	Дуплекс	865
22	4	Индивидуальный жилой дом	1660
23	9	Индивидуальный жилой дом	1122
24	4	Индивидуальный жилой дом	2609

	9		
25	9	Индивидуальный жилой дом	4727
	10-11	Дуплекс	
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.4		
26	26	Индивидуальный жилой дом	11155
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.4		
27	26	Индивидуальный жилой дом	9105
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.4		
28	26	Индивидуальный жилой дом	4676
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.1		
29	26	Индивидуальный жилой дом	8823
	55	Индивидуальный жилой дом	
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.1		
30	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.1		3463
31	9	Индивидуальный жилой дом	1810
32	12	Объект придорожного сервиса	1722
	13		
33	4	Индивидуальный жилой дом	9413
	9		
	27		
34	26	Индивидуальный жилой дом	6087
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.1		
35	26	Индивидуальный жилой дом	9552
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.1		
36	26	Индивидуальный жилой дом	8018
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.1		
37	26	Индивидуальный жилой дом	14597
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.1		
38	26	Индивидуальный жилой дом	5264
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.1		
39	26	Индивидуальный жилой дом	18560
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.1		
40	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в		2783

	соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.1		
41	26	Индивидуальный жилой дом	2440
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.1		
42	16	Индивидуальный жилой дом	2742
43	17	Объекты гостиничного обслуживания	4114
	18		
44	14	Объект придорожного сервиса	12586
	19	Объекты туристического обслуживания	
	20		
	21	Индивидуальный жилой дом	
45	21	Индивидуальный жилой дом	5317
46	26	Индивидуальный жилой дом	9627
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.4		
47	26	Индивидуальный жилой дом	24598
	Реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования для территориальной зоны Ж.4		
48	15	Объект придорожного сервиса	10329
	16	Индивидуальный жилой дом	

2.2 Положение об очередности планируемого развития территории

Проектирование, строительство, реконструкция 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 постепенно (без разбивки на этапы), по мере роста необходимости введенных объектов.