

**Проект изменений документации
по планировке территории, утвержденной
постановлением Администрации
Сосновского муниципального района
от 30.08.2021г. №1201, в части земельного участка
с кадастровым номером 74:19:1202003:8166
в Сосновском муниципальном районе
Челябинской области**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Шифр: 065.2023
Инициатор: Шац Е.А.

Шац Е.А.

ГАП _____

Леканова С.Н

1. Общая часть

Проект изменений документации по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации Сосновского муниципального района от 30.08.2021г. №1201, в части земельного участка с кадастровым номером 74:19:1202003:8166 в Сосновском муниципальном районе Челябинской области разработан в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

1) Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации;

2) Генеральным планом Кременкульского сельского поселения, подготовленного применительно к поселку Западный Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденным решением собрания депутатов Сосновского муниципального района от 21.12.2022 № 423 (далее – Генеральный план);

3) Правилами землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения, подготовленных применительно к поселку Западный Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденными решением собрания депутатов Сосновского муниципального района от 21.12.2022 № 423 (далее – Правила);

4) Законом Челябинской области «О документации по планировке территории в Челябинской области» от 24.08.2006 №254;

5) Федеральным законом от 24.07.2007 № 221 «О кадастровой деятельности»;

6) Методическими рекомендациями по разработке документации по планировке территорий муниципальных образований, утвержденными приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области №86 от 13.04.2012;

7) нормативами градостроительного проектирования Чебаркульского городского округа, утвержденными решением собрания депутатов Чебаркульского городского округа от 02.12.2014 № 866 (далее – Нормативы);

8) сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр;

9) приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

10) постановлением 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);

11) постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления» (далее – Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 № 485).

Состав проекта

Графические материалы:

1. Чертеж планировки территории с планировочным решением, М 1:2000
2. Фрагмент планировки территории. Схема зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Текстовые материалы:

Пояснительная записка

1. Цель проекта

Целью данного проекта является изменение параметров объекта на участке с кадастровым номером 74:19:1202003:8166.

В проект, утвержденный постановлением Администрации Сосновского муниципального района от 30.08.2021г. №1201 (далее ранее утвержденный проект), были внесены следующие изменения:

- изменены параметры объекта:
площадь застройки, общая площадь
- уточнено наименование объекта
- изменены площадь застройки и общая площадь территориальной зоны В4 (зона застройки многоэтажными жилыми домами)
- выполнен расчет коэффициентов застройки и плотности застройки для участка с кадастровым номером 74:19:1202003:8166;
- выполнен расчет требуемого количества мест хранения автотранспорта для участка с кадастровым номером 74:19:1202003:8166;
- выполнен фрагмент планировки территории схема зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Технико-экономические показатели в части коэффициентов застройки и плотности застройки, а также показатели баланса для территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами остались прежними в связи с тем, что суммарные изменения параметров объектов на участке с кадастровым номером 74:19:1202003:8166 незначительны.

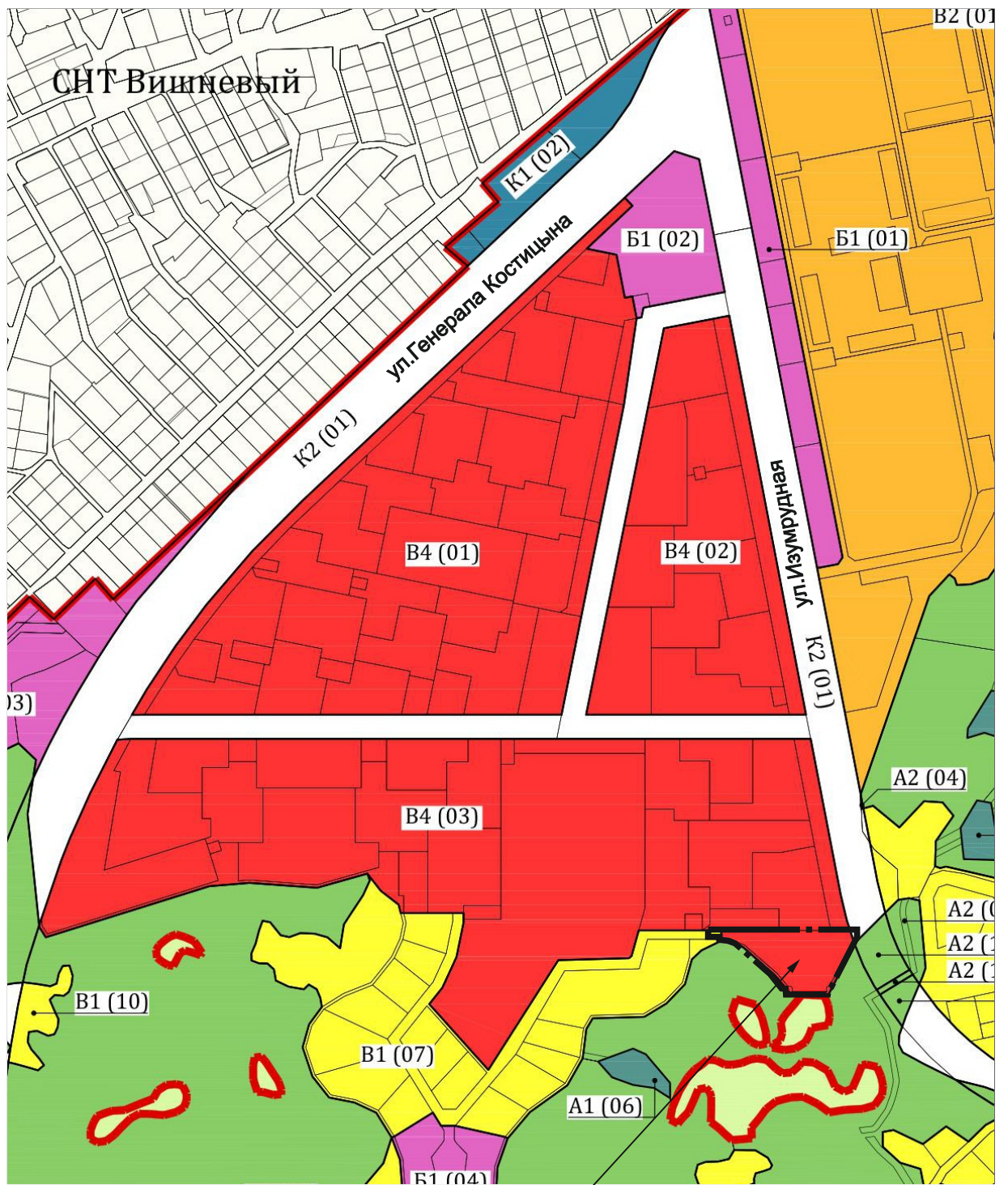
1.1 Проектные решения

Функциональное назначение объекта на участке с кадастровым номером 74:19:1202003:8166 соответствует основным видам разрешенного использования для территориальной зоны В4.

Параметры объекта на участке с кадастровым номером 74:19:1202003:8166 соответствуют регламентам территориальной зоны В4 и не имеют отклонений.

Размещение объекта предусмотрено с учетом санитарно-защитной зоны от лесного массива.

2. Фрагмент карты градостроительного зонирования.

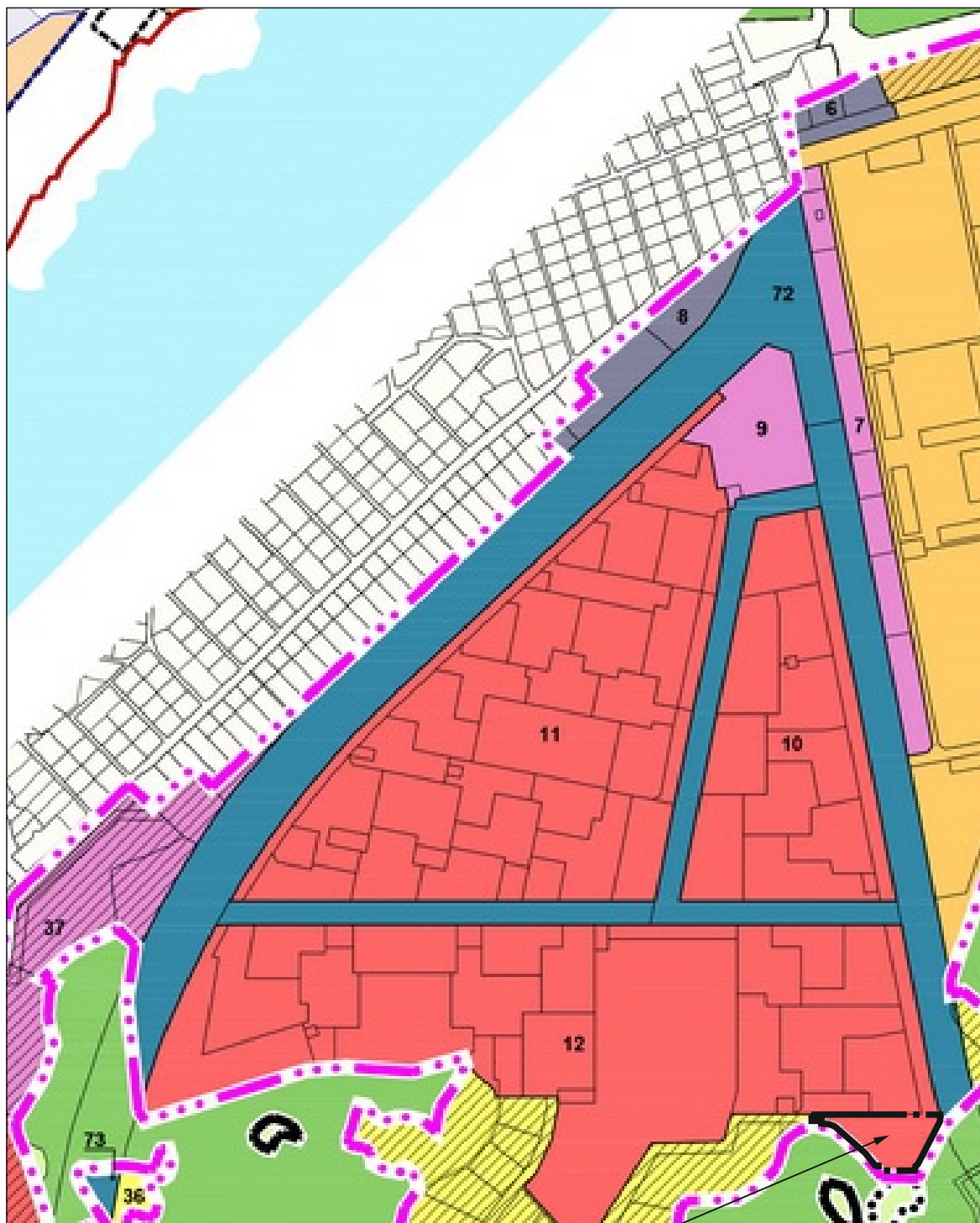


Граница внесения изменений

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территория расположена в следующих территориальных зонах:

B4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами

3. Фрагмент карты функционального зонирования.



Граница внесения изменений

В соответствии с картой функциональных зон территория расположена в следующих функциональных зонах:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами от 9 этажей и более

4. Параметры застройки

В ранее утвержденном проекте отсутствовали конкретные параметры для объекта на участке с кадастровым номером 74:19:1202003:8166.

Таблица 4.1 Параметры застройки проекта внесения изменений

Параметры проектируемой застройки												
Условный номер земельного участка на плане	Площадь земельного участка, га	Баланс территории			Кoeffициент застройки	Кoeffициент плотности застройки	Объект капитального строительства		Предельное количество этажей; этажность; количество подземных этажей	Площадь застройки, кв. м.	Общая площадь, в том числе по функциональному использованию, кв. м	
		Площадь застройки, га	Площадь озеленения, га	Площадь покрытий, га			Условный номер на плане	Наименование				
		%	%	%								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Зона застройки многоэтажными жилыми домами												
41	0,4448	0,1360	0,1112	0,1976	0,30	0,30	41.1	Магазин	1;1;-	1360,0	1250,0	
	100%	30%	25%	45%								

- изменения, вносимые данным проектом

5. Расчет мест хранения автотранспорта

В ранее утвержденном проекте отсутствовали конкретный расчет мест хранения автотранспорта для объекта на участке с кадастровым номером 74:19:1202003:8166.

Таблица 5.1 Расчет мест хранения автотранспорта проекта внесения изменений

№ здания на плане	Наименование	Количество	Количество (машино-мест)		Место размещения автопарковки
			Расчетное	Принятое	
41.1	Магазин 1 м.-место на 50м2 общей площади	1250,0 м2	1250,0м2/50м2 =25м.-место	40	Открытые автостоянки на территории уч.№41

- изменения, вносимые данным проектом

6. Расчет коэффициентов застройки и плотности застройки земельного участка

Расчет коэффициента застройки.

$$K \text{ застройки} = \frac{\text{Площадь застройки}}{\text{Площадь территории}}$$

Коэффициент застройки зоны застройки многоэтажными жилыми домами (норм. мин-макс)=0,4 (согласно СП 42.13330.2016)

Участок №41

$$\text{Площадь застройки} = 1360 \text{ кв.м}$$

$$\text{Площадь территории} = 4448 \text{ кв.м}$$

$$K \text{ застройки} = 1360/4448 = 0,30 - \text{ не превышает установленный регламент}$$

Расчет коэффициента плотности застройки.

$$K \text{ плотности застройки} = \frac{\text{Общая площадь всех надземных этажей по внешним обмерам}}{\text{Площадь территории}}$$

Коэффициент плотности застройки зоны застройки многоэтажными жилыми домами (норм.) = 1,2 (согласно СП 42.13330.2016)

Участок №41

Общая площадь всех надземных этажей по внешним обмерам (площадь застройки на этажность) = $1360 \times 1 = 1360$ кв.м

$$\text{Площадь территории} = 4448 \text{ кв.м}$$

$$K \text{ плотности застройки} = 1360/4448 = 0,30 - \text{ не превышает установленный регламент}$$

7. Расчет коэффициентов застройки и плотности застройки территориальной зоны

Таблица 7.1 Расчет коэффициентов застройки и плотности застройки территориальной зоны ранее утвержденного проекта

Расчет коэффициента застройки, плотности застройки

Площадь застройки, кв. м	Общая площадь кв. м. (по внешним обмерам)	Площадь земельных участков кв. м	Коэффициент застройки*	Коэффициент плотности застройки*
Итого для многоэтажной застройки				
74661,00	506812,97	443647,00	0,17	1,14
Индивидуальная жилая застройка (проектируемая)				
3085,5	5691	20942,47	0,15	0,27
Итого для жилой застройки				
77746,50	512503,97	464589,00	0,17	1,10

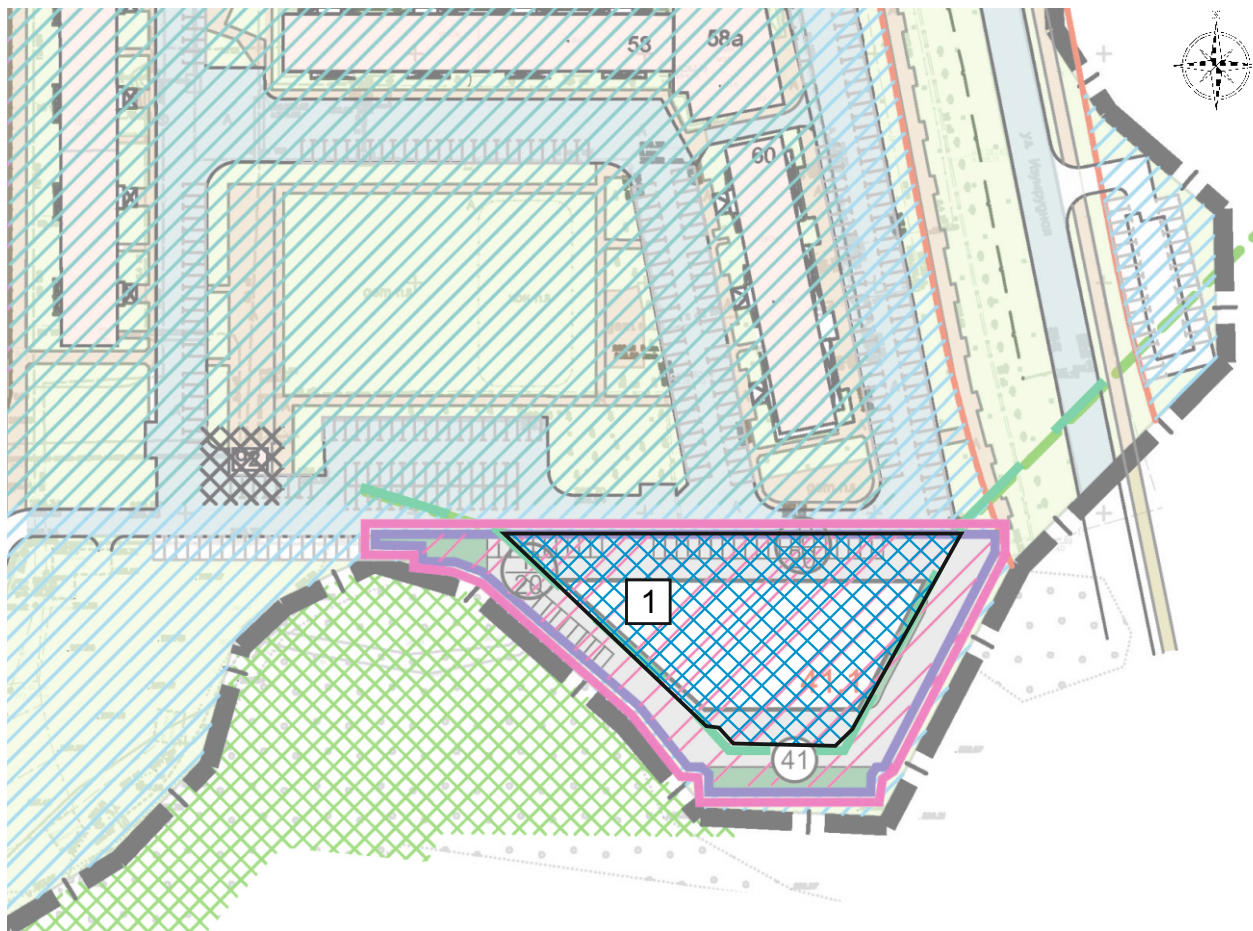
Таблица 7.2 Расчет коэффициентов застройки и плотности застройки территориальной зоны проекта внесения изменений

Расчет коэффициента застройки, плотности застройки

Площадь застройки, кв. м	Общая площадь кв. м. (по внешним обмерам)	Площадь земельных участков кв. м	Коэффициент застройки*	Коэффициент плотности застройки*
Итого для многоэтажной застройки				
75637,00	507755,97	443647,00	0,17	1,14
Индивидуальная жилая застройка (проектируемая)				
3085,5	5691	20942,47	0,15	0,27
Итого для жилой застройки				
77746,50	512503,97	464589,00	0,17	1,10


Технико-экономические показатели в части коэффициентов застройки и плотности застройки, а также показатели баланса для территориальной зоны застройки многоэтажными жилыми домами остались прежними в связи с тем, что суммарные изменения параметров объектов на участке с кадастровым номером 74:19:1202003:8166 незначительны.

Фрагмент планировки территории
Схема зон планируемого размещения объектов капитального строительства





Условные обозначения

④1 - Номер участка на плане

 - Граница участка с КН 74:19:1202003:8166

 - Номера жилых и общественных зданий и сооружений

 - Условный номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

 - Зона планируемого размещения объектов капитального строительства

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

Условный номер зоны на плане	Объект капитального строительства		Площадь зоны проектная, га
	Условный номер на плане	Наименование	
1	2	3	4
41	41.1	Магазин	0,2756