



Шифр_15_2023

Внесение изменений в проект планировки и межевания жилого сектора по адресу: Челябинская область, Сосновский район, д. Ключи.

Директор ООО «АрхиКом» Худяков А. Ю.
Архитектор: Шитякова Ю. А.
Инициатор: Лукьянова Г. В

Челябинск 2023

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

1. Основания для разработки проекта планировки и межевания территории	3
2. Исходные данные.....	3
3. Координаты границ территории, в отношении которой осуществляется внесение изменений. 3	
4. Современное использование территории.....	4
5. Обоснование принятых решений.....	4
6. Ранее утвержденная документация по планировке и межеванию территории.	4
7. Внесение изменений в ранее утверждённую документацию по планировке и межеванию территории	6

Состав проекта

Графическая часть

Лист 1. Чертёж планировки территории

Лист 2. План межевания территории

1. Основания для разработки проекта планировки и межевания территории

Проект внесения изменений в документацию по планировке и межеванию жилого сектора по адресу: Челябинская область, Сосновский район, д. Ключи, утвержденного постановлением администрации Сосновского муниципального района № 3921 от 25.05.2012 разработан 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" в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 29.12.2022 № 2500 "О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации".

2. Исходные данные

- Топографическая съёмка;
- Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости и земельные участки отдельных землепользователей;
- Кадастровый план территории;
- Регламент использования территории в соответствии с «Правилами землепользования и застройки Краснополянского сельского поселения утв. решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района от 15.06.2022 № 326.

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 загрязнении, 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);
- 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*.
-

3. Координаты границ территории, в отношении которой осуществляется внесение изменений.

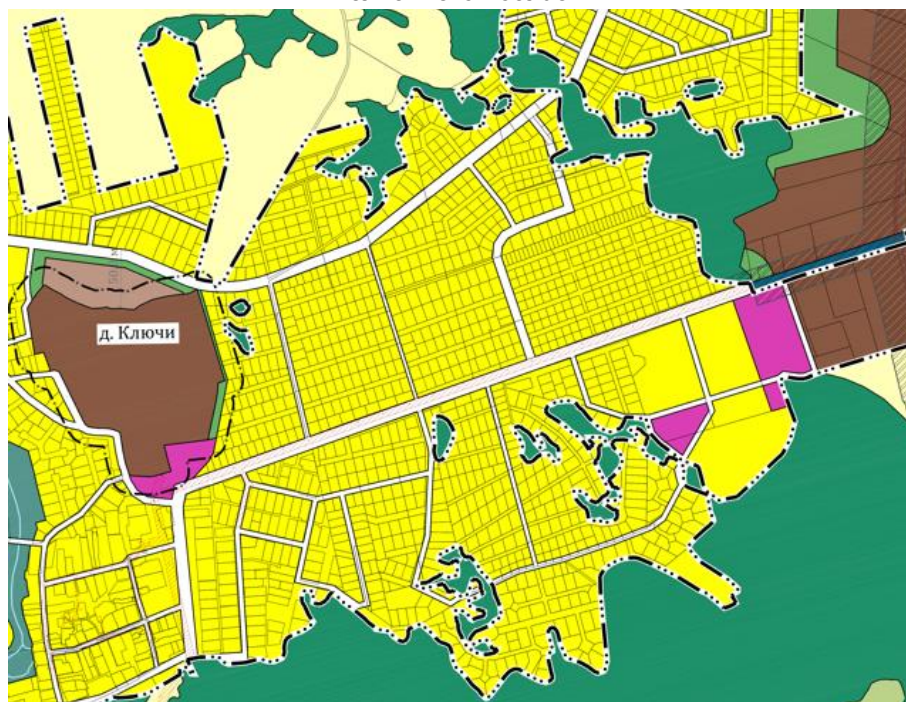
№ на плане	Координаты поворотных точек			№ на плане	Координаты поворотных точек		
	№ точки	X	Y		№ точки	X	Y
Контур 1				Контур 1			
граница проектирования	1	616875.15	2303860.05	13	616830.13	2303698.51	
	2	616895.88	2303864.53	14	616836.74	2303708.77	
	3	616925.09	2303859.95	15	616840.79	2303721.53	
	4	616924.36	2303703.62	16	616847.42	2303730.94	
	5	616913.20	2303692.11	17	616846.44	2303740.24	
	6	616881.54	2303656.94	18	616833.42	2303761.23	
	7	616865.80	2303640.71	19	616836.50	2303783.28	
	8	616793.92	2303568.93	20	616842.29	2303791.83	
	9	616803.77	2303657.81	21	616843.86	2303799.47	
	10	616810.60	2303719.50	22	616859.49	2303830.19	
	11	616818.90	2303712.74	23	616866.85	2303848.08	
	12	616821.58	2303703.47	1	616875.15	2303860.05	

4. Современное использование территории

Территория проектирования располагается в д. Ключи Сосновского муниципального района Челябинской области.

Действующее землепользование не противоречит градостроительному регламенту Краснопольского сельского поселения.

Рис. 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения согласно Правилам землепользования и застройки Краснопольского сельского поселения Сосновского района Челябинской области



* - согласно действующему кадастровому делению, земельный участок с кадастровым номером 74:19:0801002:197 не разделён.

5. Обоснование принятых решений.

Внесение изменений в планировочную структуру населенного пункта осуществляется в отношении земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0801002:2254 и 74:19:0801002:197 с целью определения границ образуемых земельных участков с учётом сложившегося кадастрового деления смежных территорий и инициатив собственников земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:0801002:2254 и 74:19:0801002:197.

Вместе с тем, внесение изменений включает определение зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, установку и отмену части красных линий, уточнение линии застройки.

С целью приведения графической части проекта к действующему градостроительному законодательству чертёж «Эскиз застройки» переименован в «Чертёж планировки территории», содержащийся в основной части проекта планировки. Чертёж «Схема межевания территории» переименован в «План межевания территории».

6. Ранее утвержденная документация по планировке и межеванию территории.

Фрагменты чертежа планировки территории действующей документации по планировке территории.

Фрагмент 6.1 Лист «Эскиз застройки»



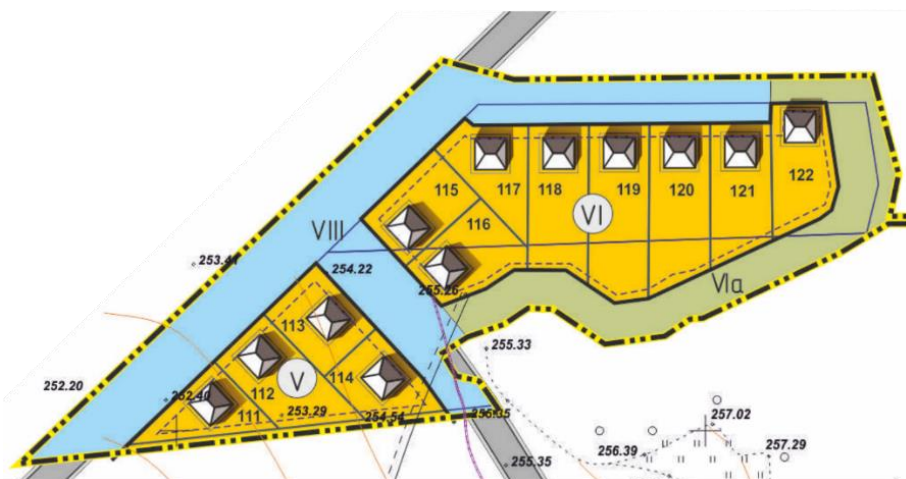
Фрагмент 6.2 Таблица «Ведомость зданий и сооружений»

№	Наименование и обозначение	Этажность	Кол-во зданий	Площадь, м2			
				Застройки		Общая площадь	
				Здания	Всего	Здания	Всего
1	Индивидуальный жилой дом	2	121	136	16456	230	27830
2	Административное здание	2	1	136	136	230	230
3	ТП и ГРП	1	1	28	28	24	24
	Итого	-	123	-	16621	-	28084

Фрагмент 6.3 Таблица «Баланс территории»

№ на плане	Наименование и обозначение	Всего в границах проектирования	В том числе		Примечание
			в красных линиях, га	%	
1	2	3	4	5	6
1	Территория	18,70	14,51	100%	
2	Застройка	1,6	1,6	12%	
3	Тротуары, пешеходные дорожки	1,0	0,4	3%	
4	Дороги, проезды	5,5	2,4	16%	
5	Площадь озеленения	10,5	10,0	69%	в т. ч. озеленение индивидуальных участков

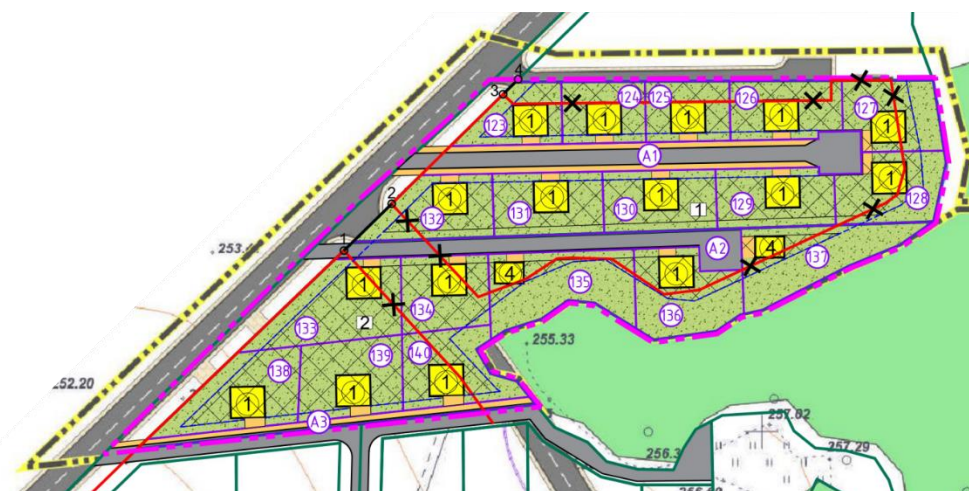
Фрагмент 6.4 Лист «Схема межевания территории»



Фрагмент 6.5 Таблица «Ведомость земельных участков»

	Номер земельного участка	ед-ца	Площадь	
	IV а	га	0,27	
V	111	га	0,08	0,38
	112	га	0,12	
	113	га	0,09	
	114	га	0,09	
VI	115	га	0,10	0,95
	116	га	0,10	
	117	га	0,10	
	118	га	0,13	
	119	га	0,15	
	120	га	0,14	
	121	га	0,12	
	122	га	0,11	
VI а	-	га	0,4	0,42
VII	-	га	2,14	2,14
VIII	-	га	0,84	0,84
	Всего			18,70

7. Внесение изменений в ранее утверждённую документацию по планировке и межеванию территории
Фрагмент 7.1 Лист «Основная часть проекта планировки. Чертёж планировки территории»



Фрагмент 7.2 Условные обозначения к фрагменту 7.1

Условные обозначения применительно к корректируемой части проекта планировки и межевания

	граница внесения изменений		образуемые земельные участки
	Красные линии, установленные проектом планировки и межевания территории жилого сектора по адресу: Челябинская область, Сосновский район, д. Ключи		зона планируемого размещения объектов капитального строительства
	действующие		проезжая часть
	подлежащие отмене		тротуар
	устанавливаемые		номер ОКС на плане
	линия застройки		номер образуемого земельного участка
	существующие земельные участки, согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии		номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
			планируемые объекты капитального строительства

Таблица «Параметры застройки»

№ на плане	Наименование	Этажность	Кол-во зданий	Площадь застройки, кв. м		Общая площадь, кв. м	
				здания	всего	здания	всего
1	Индивидуальный жилой дом	2	122	136,0	16592,0	230,0	28060,0
2	Административное здание	2	1	136,0	136,0	230,0	230,0
3	ТП и ГРП	1	1	28,0	28,0	24,0	24,0
4	Индивидуальный жилой дом	2	2	75,0	150,0	130,0	260,0
	Итого	-	126	-	16906,0	-	28574,0

Таблица «Баланс территории»

№ на плане	Наименование	Всего в границах проектирования	В том числе	
			в границах квартала	%
1	Площадь планировочной единицы	18,70	15,09	100
2	Площадь застройки	1,69	1,69	11
3	Площадь покрытий	6,30	2,80	19
4	Площадь озеленения	10,81	10,60	70

- вносимые изменения в таблицы «Параметры застройки и «Баланс территории»

С целью приведения проекта планировки в соответствие с действующим градостроительным законодательством определены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, согласно ст. 42 Градостроительного кодекса.

Таблица «Ведомость зон планируемого размещения»

Условный № зоны	Объект		Площадь, кв. м
	№ объекта	Наименование	
1	ОКС №1 (ОЗУ № 123-132)	индивидуальный жилой дом	5829
2	ОКС №1,4 (ОЗУ № 133-138)	индивидуальный жилой дом	4622

Таблица «Перечень координат границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства».

№ ПРОКС на плане	Координаты поворотных точек			2	1	616869.78	2303792.08
	№ точки	X	Y				
1	1	616925.04	2303850.36	2	1	616869.78	2303792.08
	2	616900.04	2303855.49		2	616871.00	2303827.05
	3	616887.32	2303856.46		3	616847.17	2303775.70
	4	616880.92	2303848.42		4	616848.03	2303766.10
	5	616877.49	2303841.03		5	616861.70	2303744.08
	6	616871.39	2303665.45		6	616860.99	2303732.50
	7	616888.64	2303683.00		7	616853.92	2303715.58
	8	616891.33	2303819.64		8	616833.90	2303688.94
	9	616891.64	2303835.14		9	616816.11	2303705.68
	10	616907.63	2303834.85		10	616815.24	2303706.95
	11	616907.32	2303819.07		11	616802.71	2303593.80
	12	616904.97	2303699.62		12	616858.94	2303652.45
	13	616924.43	2303719.42		13	616863.27	2303777.30
	1	616925.04	2303850.36		14	616857.62	2303777.50
			15	616858.14	2303792.49		
			1	616869.78	2303792.08		

С целью рационального использования территории принято решение отменить часть установленных красных линий и установить красные линии на участке 1-2 и 3-4.

Таблица «Перечень координат устанавливаемых красных линий»

№ на плане	Координаты поворотных точек		
	№ точки	X	Y
1-2	1	616868.03	2303654.89
	2	616881.41	2303668.51
3-4	1	616920.09	2303707.87
	2	616924.41	2303712.27

Фрагмент 7.3 Лист «План межевания территории»



Условные обозначения к фрагменту 7.4

Условные обозначения применительно к корректируемой части проекта планировки и межевания

граница внесения изменений

Красные линии, установленные проектом планировки и межевания территории жилого сектора по адресу: Челябинская область, Сосновский район, д. Ключи

действующие

подлежащие отмене

устанавливаемые

линия застройки

существующие земельные участки, согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии

образуемые земельные участки

номер ОКС на плане

номер образуемого земельного участка

объекты капитального строительства

Фрагмент 7.5 Таблица «Ведомость земельных участков»

	Номер земельного участка	ед-ца	Площадь	
V	IV а	га	0,27	0,38
	111	га	0,08	
	112	га	0,12	
	113	га	0,09	
	114	га	0,09	
	115	га	0,10	
	116	га	0,10	
	117	га	0,10	
	118	га	0,13	
	119	га	0,15	
VI	120	га	0,14	0,95
	121	га	0,12	
	122	га	0,11	
	VI а	-	га	
VII	-	га	2,14	2,14
VIII	-	га	0,57	0,57
	Всего			18,70

Примечания к таблице "Ведомость земельных участков"

вносимые изменения в таблицу "Ведомость земельных участков"

Проектом межевания определены границы образуемых земельных участков, площадь образуемых земельных участков, а также вид разрешенного использования согласно Правилам землепользования и застройки Краснопольского сельского поселения и возможные способы образования земельных участков.

Таблица «Ведомость образуемых земельных участков»

Условный номер исходного ЗУ	Площадь исходных ЗУ, кв. м	Условный № ЗУ на плане межевания	Проектная площадь ЗУ, кв. м	Наименование объекта капитального строительства	Вид разрешённого использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки Краснопольского сельского поселения	Возможные способы образования земельных участков и (или) необходимость исправления реестровой ошибки в местоположении границ и площади ЗУ		
74:19:0801002:2254	9379	123	617	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Образование земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 74:19:0801002:2254		
		124	642	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
		125	635	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
		126	802	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
		127	808	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
		128	873	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
		129	858	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
		130	857	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
		131	857	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
		132	847	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
			A1	1580	Объекты транспортной инфраструктуры; объекты инженерной инфраструктуры; все виды благоустройства		Улично-дорожная сеть 12.0.1; благоустройство территории (12.0.2); коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)	
74:19:0801002:197	9583	133	1166	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Образование земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером 74:19:0801002:197		
		134	811	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
		135	1177	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
		136	1005	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
		137	1126	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
		138	1020	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
		139	982	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
		140	895	Индивидуальный жилой дом	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)			
			A2	973	Объекты транспортной инфраструктуры; объекты инженерной инфраструктуры; все виды благоустройства		Улично-дорожная сеть 12.0.1; благоустройство территории (12.0.2); коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)	
			A3	416				

Таблица «Ведомость координат образуемых земельных участков»

№ ЗУ на плане	Координаты поворотных точек			№ ЗУ на плане	Координаты поворотных точек		
	№ точки	X	Y		№ точки	X	Y
123	1	616924.48	2303728.46	134	1	616862.61	2303671.73
	2	616902.55	2303728.90		2	616835.32	2303672.16
	3	616901.77	2303689.23		3	616838.78	2303703.45

	4	616924.41	2303712.27		4	616863.68	2303702.56
	1	616924.48	2303728.46		1	616862.61	2303671.73
124	1	616903.13	2303758.46	135	1	616865.46	2303754.10
	2	616924.62	2303758.04		2	616837.30	2303754.96
	3	616924.48	2303728.46		3	616846.44	2303740.24
	4	616902.55	2303728.90		4	616847.42	2303730.94
	1	616903.13	2303758.46		5	616840.79	2303721.53
125	1	616924.75	2303787.89		6	616837.30	2303710.56
	2	616903.72	2303788.31		7	616836.74	2303708.77
	3	616903.13	2303758.46		8	616833.43	2303703.64
	4	616924.62	2303758.04		9	616863.68	2303702.56
	1	616924.75	2303787.89		1	616865.46	2303754.10
126	1	616924.75	2303787.89	136	1	616833.42	2303761.23
	2	616903.72	2303788.31		2	616837.30	2303754.96
	3	616904.33	2303819.38		3	616865.46	2303754.10
	4	616906.83	2303819.33		4	616866.27	2303777.20
	5	616907.00	2303828.00		5	616857.62	2303777.50
	6	616924.94	2303827.64		6	616858.14	2303792.49
127	1	616924.75	2303787.89		7	616842.53	2303793.03
	1	616907.00	2303828.00		8	616842.29	2303791.83
	2	616924.94	2303827.64		9	616836.50	2303783.28
	3	616925.09	2303859.95		1	616833.42	2303761.23
	4	616900.20	2303863.85	1	616873.30	2303806.97	
	5	616899.63	2303834.48	2	616875.15	2303860.05	
128	6	616907.12	2303834.33	137	3	616866.85	2303848.08
	1	616907.00	2303828.00		4	616859.44	2303830.10
	1	616891.94	2303824.92		5	616850.80	2303812.76
	2	616892.13	2303834.62		6	616843.86	2303799.47
	3	616899.63	2303834.48		7	616842.53	2303793.03
	4	616900.20	2303863.85		8	616857.79	2303792.50
	5	616895.88	2303864.53		9	616872.78	2303791.98
	6	616875.15	2303860.05		1	616873.30	2303806.97
7	616873.95	2303825.54	1		616831.37	2303636.50	
129	1	616891.94	2303824.92		138	2	616804.29
	1	616893.61	2303782.94	3		616798.40	2303582.08
	2	616872.49	2303783.67	4		616828.87	2303613.95
	3	616873.95	2303825.54	1		616831.37	2303636.50
	4	616891.94	2303824.92	139	1	616831.37	2303636.50
5	616891.83	2303819.63	2		616804.29	2303635.29	
6	616894.33	2303819.58	3		616808.42	2303672.58	
1	616893.61	2303782.94	4		616835.32	2303672.16	
1	616892.82	2303742.94	1		616831.37	2303636.50	
130	2	616871.11	2303743.69	140	1	616835.32	2303672.16
	3	616872.49	2303783.67		2	616808.42	2303672.58
	4	616893.61	2303782.94		3	616813.36	2303717.24
	1	616892.82	2303742.94		4	616818.90	2303712.74
131	1	616892.06	2303704.02		5	616821.58	2303703.47
	2	616892.82	2303742.94	6	616830.13	2303698.51	
	3	616871.11	2303743.69	7	616833.43	2303703.64	
	4	616869.76	2303704.80	8	616838.78	2303703.45	
132	1	616892.06	2303704.02	A2	1	616835.32	2303672.16
	1	616891.56	2303678.84		1	616868.03	2303654.89
	2	616868.03	2303654.89		2	616872.78	2303791.98
	3	616869.76	2303704.80		3	616858.14	2303792.49
	4	616892.06	2303704.02		4	616857.62	2303777.50
A1	1	616891.56	2303678.84	A3	5	616866.27	2303777.20
	1	616795.18	2303973.60		6	616861.80	2303648.37
	2	616798.84	2303998.72		1	616868.03	2303654.89
	3	616792.78	2304002.72		1	616798.40	2303582.08
	4	616771.01	2304012.09		2	616813.36	2303717.24
133	5	616756.17	2303973.25	3	616810.60	2303719.50	
	1	616795.18	2303973.60	4	616803.77	2303657.81	
	1	616862.61	2303671.73	5	616794.99	2303578.52	
	2	616835.32	2303672.16	1	616798.40	2303582.08	
	3	616828.87	2303613.95				
	4	616861.80	2303648.37				
	1	616862.61	2303671.73				