



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
НОВЫЙ ВЕ
ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИ

454139, г. Челябинск, ул. Туруханская 42-25
ИНН/КПП 7449146600/744901001
ОГРН 1227400009462
тел. 8-963-082-75-23, 8-963-082-72-53
e-mail: office@nvek74.ru

Регистрационный номер: №1929 от 24.03.2022г. в реестре членов саморегулируемой организации СРО-П-042-05112009

Проект внесения изменений в документацию «проект изменений корректировки документации по планировке и межеванию территории (проект планировки и проект межевания территории) функциональной зоны 2.6 в пос. Терема Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденной постановлением администрации Сосновского муниципального района №641 от 19.05.2021» в части земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:1104001:2323, 74:19:1104001:2324, 74:19:1104001:1922, 74:19:1104001:1408.

ТОМ 1

Проект планировки территории

Основная (утверждаемая) часть



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

НОВЫЙ ВЕК

ПРОЕКТНАЯ КОМПАНИЯ

454139, г. Челябинск, ул. Туруханская 42-25
ИНН/КПП 7449146600/744901001
ОГРН 1227400009462
тел. 8-963-082-75-23, 8-963-082-72-53
e-mail: office@nvek74.ru

Регистрационный номер: №1929 от 24.03.2022г. в реестре членов саморегулируемой организации СРО-П-042-05112009

Проект внесения изменений в документацию «проект изменений корректировки документации по планировке и межеванию территории (проект планировки и проект межевания территории) функциональной зоны 2.6 в пос. Терема Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденной постановлением администрации Сосновского муниципального района №641 от 19.05.2021» в части земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:1104001:2323, 74:19:1104001:2324, 74:19:1104001:1922, 74:19:1104001:1408.

ТОМ 1

Проект планировки территории

Основная (утверждаемая) часть

Директор

Главный инженер проекта



Е.М. Батухтина

Е.М. Батухтина

2023

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
	Проект планировки территории	
ТОМ 1	Основная (утверждаемая) часть	
	Пояснительная записка проекта планировки территории Основная (утверждаемая часть)	
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории	1:1000
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
	Пояснительная записка проекта планировки территории Материалы по обоснованию	
	Графическая часть	
Лист 1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	
Лист 2	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	1:1000
Лист 3	Схема организации движения транспорта	1:1000
Лист 4	Сводный план инженерных сетей	1:1000
Лист 5	Схема объектов культурного наследия, Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000
Лист 6	Схема вертикальной и инженерной подготовки территории	1:1000
Лист 7	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	1:1000
	Проект межевания территории	
ТОМ 3	Основная (утверждаемая) часть	
	Пояснительная записка проекта межевания территории	
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории	
ТОМ 4	Материалы по обоснованию	
	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия	1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
1. Характеристика современного использования территории	8
2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения	8
3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения.....	9
4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения	10
5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения.....	10
6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.....	10
7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	10
8. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	11
9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения.....	11
10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения	12
11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения.....	12
Положения об очередности планируемого развития территории.....	13

ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в документацию «проект изменений корректировки документации по планировке и межеванию территории (проект планировки и проект межевания территории) функциональной зоны 2.6 в пос. Терема Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденной постановлением администрации Сосновского муниципального района №641 от 19.05.2021» в части земельных участков с кадастровыми номерами 74:19:1104001:2323, 74:19:1104001:2324, 74:19:1104001:1922, 74:19:1104001:1408., разработана ООО «Проектная компания Новый Век» на основании договора № Договор №317 от 25 апреля 2023 г.

Документация выполнена в соответствии с Постановлением Правительства РФ 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».

Заказчик: ООО «АРК Групп»

Цели и задачи разработки проектов:

- Выделить элементы планировочной структуры;
- Установить границы территорий общего пользования, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- Определить характеристики и очередность планируемого развития территории;
- Определить предельные (максимальные) параметры существующих земельных участков.

При разработке проекта планировки учтены и использованы следующие законодательные нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный Кодекс Российской Федерации
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2016 № 322 «Об утверждении Положения о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного

кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах»;

– 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»;

– Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

– Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

— СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Изменениями N 1, 2);

– СП 34.13330.2012. «Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*»;

- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

- Правила землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения, применительно к пос. Терема Сосновского муниципального района Челябинской области, (далее ПЗЗ), утвержденные решением Собрании депутатов Сосновского муниципального района от 21.06.2023 года № 514 «Об утверждении правил землепользования и застройки Кременкульского сельского поселения, подготовленных применительно к поселку Терема Сосновского муниципального района Челябинской области»;

- Генеральный план генерального плана Кременкульского сельского поселения, подготовленного применительно к поселку Терема Сосновского

муниципального района Челябинской области (далее ГП), утвержденные решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района от 21.06.2023 года № 513 «Об утверждении генерального плана Кременкульского сельского поселения, подготовленного применительно к поселку Терема Сосновского муниципального района Челябинской области»;

- Местные нормативы градостроительного проектирования Сосновского муниципального района Челябинской области, (далее МНПП), утвержденные решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района от 15.06.2022 года № 327 «О местных нормативах градостроительного проектирования Сосновского муниципального района Челябинской области»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные Приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 15.03.2023 г. №102 (далее Нормативы).

Проект планировки выполнен в системе координат МСК-74.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Параметры планируемого строительства

Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), 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.

1. Характеристика современного использования территории

Территория проектирования располагается в Кременкульском сельском поселении пос. Терема Сосновского муниципального района Челябинской области. В соответствии с ПЗЗ, на участок проектирования расположена в территориальной зоне Ж4 – зона смешанной застройки. Площадь проектирования составляет 4,3 га.

На момент проектирования на территории находится один индивидуальный жилой дом. С северной стороны располагается карьер, затопленный водой. Транспортная инфраструктура представлена в виде грунтовых проездов с южной стороны проектируемой территории (ул. Лауде), а также дорога, ведущая к жилому поселку "Терема".

Существующая инженерная инфраструктура представлена в виде сетей электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, сетей связи.

Проектируемая территория с северо-востока частично попадает в границы пожарного разрыва от лесного хозяйства.

Существующее использование территории сформировано на основании сведений о предоставленных земельных участках, с учетом их использования, границ и сведений документов территориального планирования.

2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

В границах проекта планировки территории планируется строительство объектов жилого назначения, а именно индивидуальные жилые дома. Параметры застройки приведены в таблице №1

Таблица №1

Номер	Параметры застройки	Характеристика объектов капитального строительства
-------	---------------------	--

земельного участка	площадь земельного участка, га	коэффициент застройки (максимальное значение)	коэффициент плотности застройки (максимальное значение)	Наименование	количество этажей, эт (максимальное значение)	площадь застройки, кв.м (максимальное значение)	общая площадь зданий, строений сооружений, кв.м (максимальное значение)	минимальная площадь озеленения кв.м
:ЗУ1	0,2091	0,5	1,5	Индивидуальный жилой дом	3	1045,50	3136,50	522,75
:ЗУ2	0,1959	0,5	1,5	Индивидуальный жилой дом	3	979,50	2938,50	489,75
:ЗУ3	0,2054	0,5	1,5	Индивидуальный жилой дом	3	1027,00	3081,00	513,50
:ЗУ4	0,1461	0,5	1,5	Индивидуальный жилой дом	3	730,50	2191,50	365,25
:ЗУ5	0,1100	0,5	1,5	Индивидуальный жилой дом	3	550,00	1650,00	275,00
:ЗУ6	0,1042	0,5	1,5	Индивидуальный жилой дом	3	521,00	1563,00	260,50
:ЗУ7	0,0822	0,5	1,5	Индивидуальный жилой дом	3	411,00	1233,00	205,50
:ЗУ8	0,0917	0,5	1,5	Индивидуальный жилой дом	3	458,50	1375,50	229,25
:ЗУ9	0,0732	0,5	1,5	Индивидуальный жилой дом	3	366,00	1098,00	183,00
:ЗУ10	0,0793	0,5	1,5	Индивидуальный жилой дом	3	396,50	1189,50	198,25
:ЗУ13	0,0027	0,8	0,8	ТП	3	21,60	21,60	4,05
:ЗУ14	0,1510	0,5	1,5	Индивидуальный жилой дом	3	755,00	2265,00	377,50
:ЗУ15	0,1575	0,5	1,5	Индивидуальный жилой дом	3	787,50	2362,50	393,75
:ЗУ16	0,1284	0,5	1,5	Индивидуальный жилой дом	3	642,00	1926,00	321,00
:ЗУ17	0,1213	0,5	1,5	Индивидуальный жилой дом	3	606,50	1819,50	303,25

3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории не планируется строительство общественно-делового назначения.

5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства иного назначения.

6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Проектом планировки территории предусматривается сохранение существующих инженерных сетей:

- Электроснабжение

Проектом планировки планируется строительство следующих инженерных сетей:

- Кабель электроснабжения ЭС 0,4кв;
- Сети газопровода;
- Сети водоснабжения;
- Сети водоотведения;
- ТП.

7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В проекте принята классификация улично-дорожной сети с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности движения транспорта на отдельных участках и положения улиц в транспортной схеме.

Параметры проектируемых улиц приняты в соответствии с СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений":

Улицы местного значения - транспортные и пешеходные связи на территории жилых районов (микрорайонов), выходы на магистральные улицы районного значения, улицы и дороги регулируемого движения, обеспечивают непосредственный доступ к зданиям и земельным участкам:

- расчетная скорость движения: 40 км/ч – 60 км/ч ;
- ширина полосы движения: 3,25м;
- число полос движения: 2;
- радиус закругления проезжей части: - 6 м;

Предполагаемые стоянки машин планируются в границах проектируемых земельных участков. Проектом планировки проектируемые проезды приняты как тротуар-проезд.

8. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проекта планировки не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения

Таблица №3

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Величина показателя
1	Территория		
1.1	Территория квартала в границах проектирования, в т.ч.:	га	4,3
	Ж4 – зона смешанной застройки	га	1,8
2	Объекты жилой застройки		
2.1	Площадь застройки (максимальное значение)	м ²	9276,50
2.2	Общая площадь застройки (максимальное значение)	м ²	27 829,50
2.3	Этажность застройки (максимальное значение)	этаж	3
3	Транспортная инфраструктура		
3.1	Протяженность улиц в жилой застройке	м	3469,5

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

Развитие территории планируется в 2 очереди:

1. Строительство инженерной и транспортной инфраструктуры.
2. Строительство предполагаемых индивидуальных жилых домов.