



**Общество с ограниченной ответственностью
«КадастрГрупп»**

454126, г.Челябинск, ул.Витебская, д.4, офис 105
Тел. (351) 200-41-14, e-mail: kadgroup@bk.ru

ШИФР: 857/23-11

**Проект внесения изменений в проект планировки территории
в части земельного участка с кадастровым номером
74:19:1203001:3632 документации по планировке территории,
утвержденной постановлением Администрации Сосновского
муниципального района Челябинской области от 25.01.2019 № 102**

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Генеральный заказчик: ООО СЗ «БЕЛЫЙ ХУТОР»

**Директор
Главный архитектор проекта
Главный инженер проекта**

**Т. Ю. Равчеева
Д.А. Демина
Д.А. Демина**

1. Общая часть

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 (в редакции от 29.12.2022) «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» принятие решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

В соответствии с ч. 21 ст. 45 ГК, внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

Проект внесения изменений в проект планировки территории в части земельного участка с кадастровым номером 74:19:1203001:3632 документации по планировке территории, утвержденной постановлением Администрации Сосновского района Челябинской области от 25.01.2019 №102 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) Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ);

3) Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

4) Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

5) Постановлением 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);

6) 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»;

7) Генеральным планом, правилами землепользования и застройки, пос. Западный Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденным решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района от 21.12.2022 № 423;

8) Местными нормативами градостроительного проектирования Сосновского муниципального района Челябинской области, утвержденными решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района Челябинской области от 15.06.2022 г. № 327.

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

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

2. Состав проекта

Графические материалы:

Варианты планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М 1:1000.

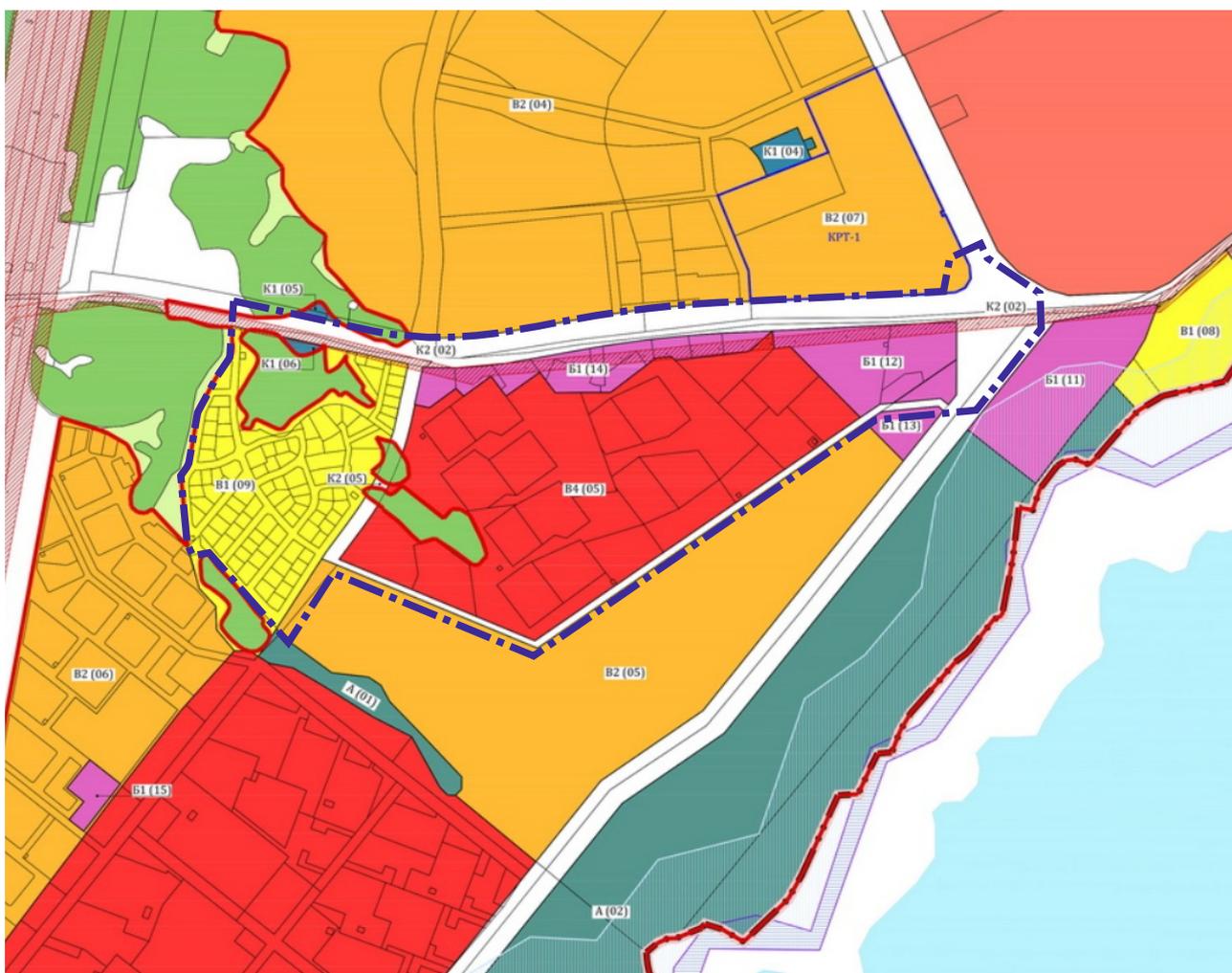
Текстовые материалы:

Пояснительная записка.

3. Обоснование

В данном проекте предполагается внесение изменений в части земельного участка с кадастровым номером 74:19:1203001:3632, с целью приведения в соответствие проектным решениям.

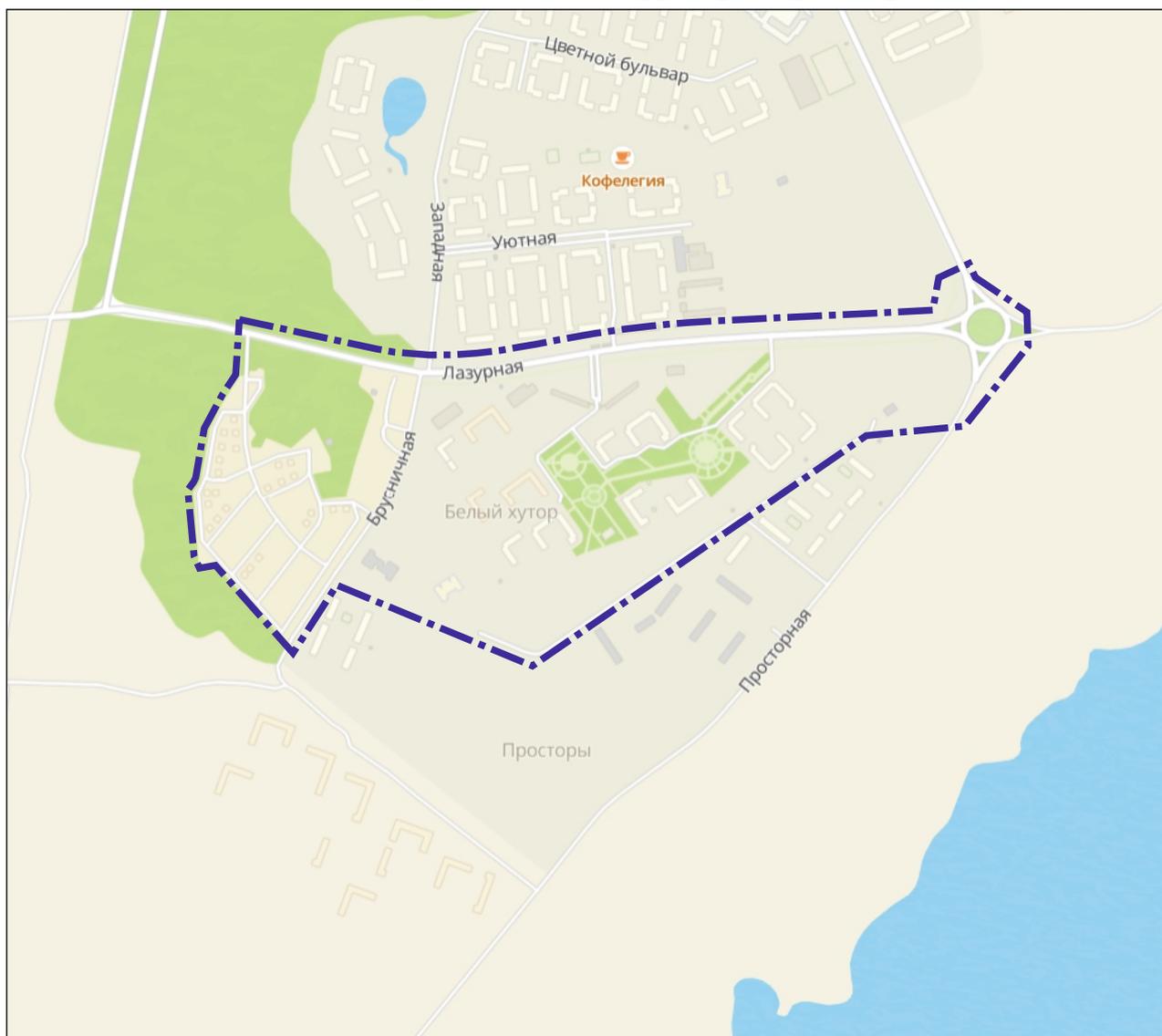
4. Фрагмент карты градостроительного зонирования.



В соответствии с Правилами землепользования и застройки пос. Западный Кременкульского сельского поселения Сосновского муниципального района Челябинской области, территория расположена в следующих территориальных зонах:

- Б.1 - многофункциональная общественно-деловая зона;
 - В.1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами;
 - В.2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами;
 - В.4 - зона застройки многоэтажными жилыми домами;
 - К.1 - зона объектов инженерной инфраструктуры;
 - К.2 - зона объектов транспортной и инженерной инфраструктуры;
- — — — — - граница проектирования.

5. Схема расположения территории проектирования.



Условные обозначения:

— — — — — - граница проектирования.

6. Фрагмент таблицы «Параметры застройки».

Параметры застройки ранее утвержденного проекта.

№ зем.уча на плане	Площадь земельного участка, га	№ планировочной единицы согласно утвержденной ДПТ	Баланс территории земельного участка			Наименование объекта		Количество этажей (надземные/подземные)	Площадь застройки, м2	Площадь общая, м2	Площадь квартир, м2	Площадь СКБ, м2	Примечание
			Площадь застройки, га	Площадь озеленения, га	Площадь покрытия, га	№ на плане	Наименование						
185в	0,6878	I	0,1320	0,2307	0,3251	34	Многоквартирный жилой дом	10	1320,0	10560,0	8100,0	-	
Всего:	40,2570		5,2981	17,7106	17,2483				52981	268693,6	158042,10	42058,9	Площади по 10 участку (территория микрорайона «Просторы» и прилегающие территории) полностью учтены в графе «площадь покрытий».
%	100,00%		13,16%	43,99%	42,85%	В том числе жилищный фонд — 158,042 тыс.м2							
В том числе СКБ -42,059 тыс.м2													

Параметры застройки после внесения изменений в проект.

№ зем.уча на плане	Площадь земельного участка, га	№ планировочной единицы согласно утвержденной ДПТ	Баланс территории земельного участка			Наименование объекта		Количество этажей (надземные/подземные)	Площадь застройки, м2	Площадь общая, м2	Площадь квартир, м2	Площадь СКБ, м2	Примечание
			Площадь застройки, га	Площадь озеленения, га	Площадь покрытия, га	№ на плане	Наименование						
185в	0,6878	I	0,1320	0,2307	0,3251	34	Многоквартирный жилой дом	11	1320,0	11478,31	8332,51	-	
Всего:	40,2570		5,2981	17,7106	17,2483				52981	269611,91	158274,61	42058,9	Площади по 10 участку (территория микрорайона «Просторы» и прилегающие территории) полностью учтены в графе «площадь покрытий».
%	100,00%		13,16%	43,99%	42,85%	В том числе жилищный фонд —158,274 тыс.м2							
В том числе СКБ -42,059 тыс.м2													

7. Фрагмент таблицы «Технико-экономические показатели».

Технико-экономические показатели ранее утвержденного проекта.

	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Расчетный срок 2020г.
3	Жилищный фонд			
	3.1.Общая площадь жилых домов(квартир) В том числе: - многоэтажная застройка;	тыс. м ²	59,465 59,465	158,042 158,042
	3.2.Средняя этажность жилой застройки	этаж	6	8
	3.3.Существующий сохраняемый жилищный фонд, общей площади квартир	тыс.м ²	59,465	59,465
	3.4.Новое жилищное строительство, общей площади квартир	тыс.м ²	-	86,601
	3.5.Убыль (снос) жилищного фонда	м ²	-	-

Технико-экономические показатели после внесения изменений в проект.

	Наименование показателей	Ед. изм.	Современное состояние	Расчетный срок 2020г.
3	Жилищный фонд			
	3.1.Общая площадь жилых домов(квартир) В том числе: - многоэтажная застройка;	тыс. м ²	59,465 59,465	158,274 158,274
	3.2.Средняя этажность жилой застройки	этаж	6	8
	3.3.Существующий сохраняемый жилищный фонд, общей площади квартир	тыс.м ²	59,465	59,465
	3.4.Новое жилищное строительство, общей площади квартир	тыс.м ²	-	86,834
	3.5.Убыль (снос) жилищного фонда	м ²	-	-