



**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: 849/23-10

Проект изменений документации по планировке территории,
утвержденной постановлением администрации Сосновского
муниципального района № 639 от 19.05.2021, в части земельного
участка с кадастровым номером 74:19:1203001:7313

ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Заказчик:

ООО СЗ «Флай Плэнинг»

Директор ООО «КадастрГрупп»

Т.Ю. Равчеева

Главный архитектор проекта:

Д.А. Демина

г. Челябинск 2023 г

Содержание

1. Общая часть.....	4
2. Исходные данные	4
3. Современное использование территории.....	5
4. Цели подготовки внесения изменений в документацию по планировке территории.....	6
5. Обоснование принятых решений.....	6
6. Ранее утвержденная документация по планировке территории.....	7
7. Внесение изменений в документацию по планировке территории, ранее утвержденную постановлением администрации Сосновского муниципального района № 639 от 19.05.2021.....	8

Графическая часть

Лист 1. Чертеж планировки территории.

1. Общая часть

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 (в редакции №2500 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.

2. Исходные данные

Проект планировки разработан в соответствии с положениями следующих нормативных актов:

В качестве исходных приняты следующие документы:

- фондовая топографическая съемка;
- сведения Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области (далее — орган Росреестра);

Разработка проекта выполнена в соответствии с:

- с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ);
- приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10.11.2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- 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 предоставления» (далее - Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 № 485);

- 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 РФ от 19.01.2006 № 20» (далее - Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402);

- Генеральный план (внесение изменений) и правила землепользования и застройки (внесение изменений) Кременкульского сельского поселения, утвержденные решением Собрании депутатов Сосновского муниципального района от 21.12.2022 г. № 423;

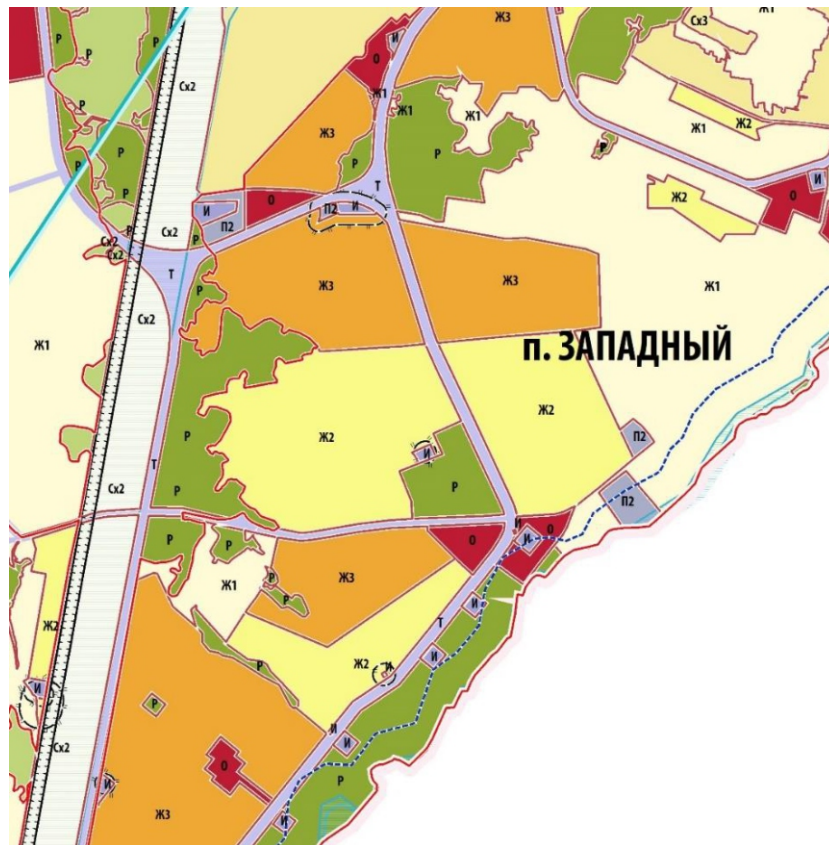
- Местные нормативы градостроительного проектирования Сосновского муниципального района Челябинской области утвержденные решением Собрании депутатов Сосновского муниципального района от 15.06.2022 года № 327 (далее – Нормативы);

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

3. Современное использование территории

Территория проектирования располагается в пос. Западный Сосновского муниципального района Челябинской области.

Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения по ПЗиЗ Кременкульского сельского поселения Сосновского района Челябинской области



4. Цели подготовки внесения изменений в документацию по планировке территории

Проектом необходимо предусмотреть внесение изменений в части земельных участков с кадастровым номером 74:19:1203001:7313 поз. 34.1 на листе «Чертеж планировки территории».

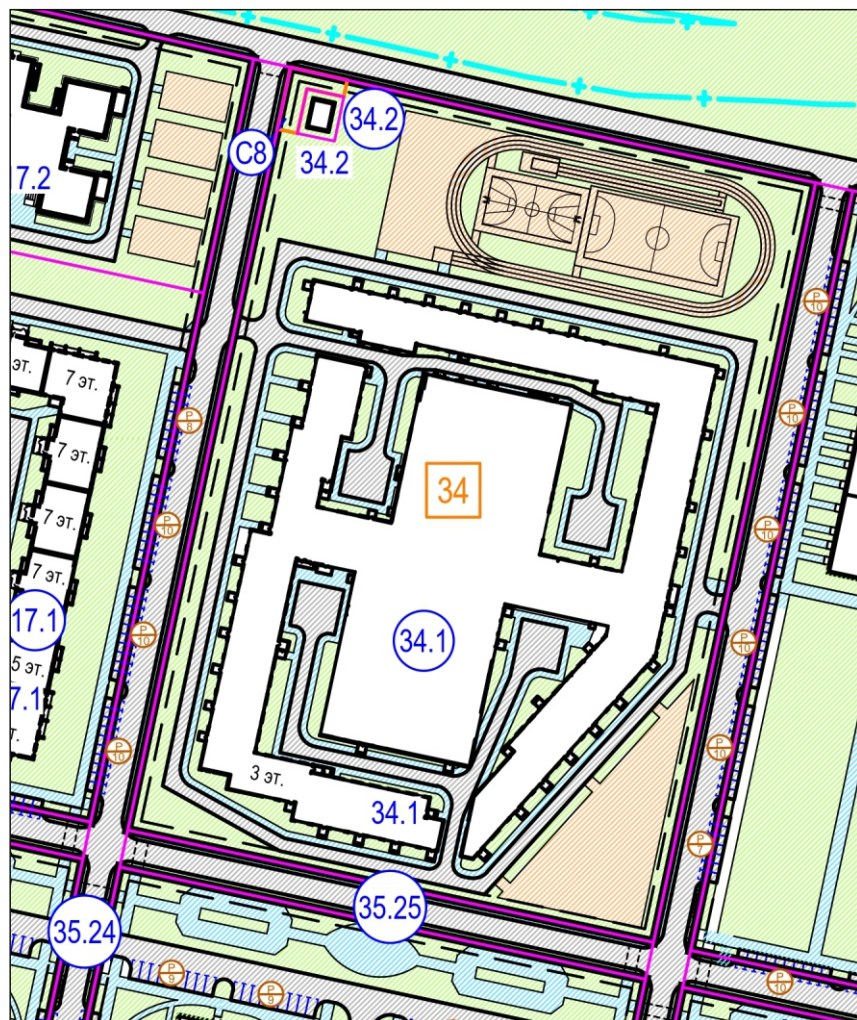
5. Обоснование принятых решений

Проектом предполагается размещение объекта капитального строительства «Контрольно-пропускной пункт».

Общий баланс территории и основные технико-экономические показатели сохраняются и остаются в пределах нормативных показателей.

**6. Ранее утвержденная документация по планировке территории.
Фрагменты чертежа планировки территории существующей документации
по планировке территории, утвержденной постановлением Сосновского муниципального
района от 19.05.2021 № 639**

Фрагмент 1. Лист «Чертеж планировки»



Условные обозначения

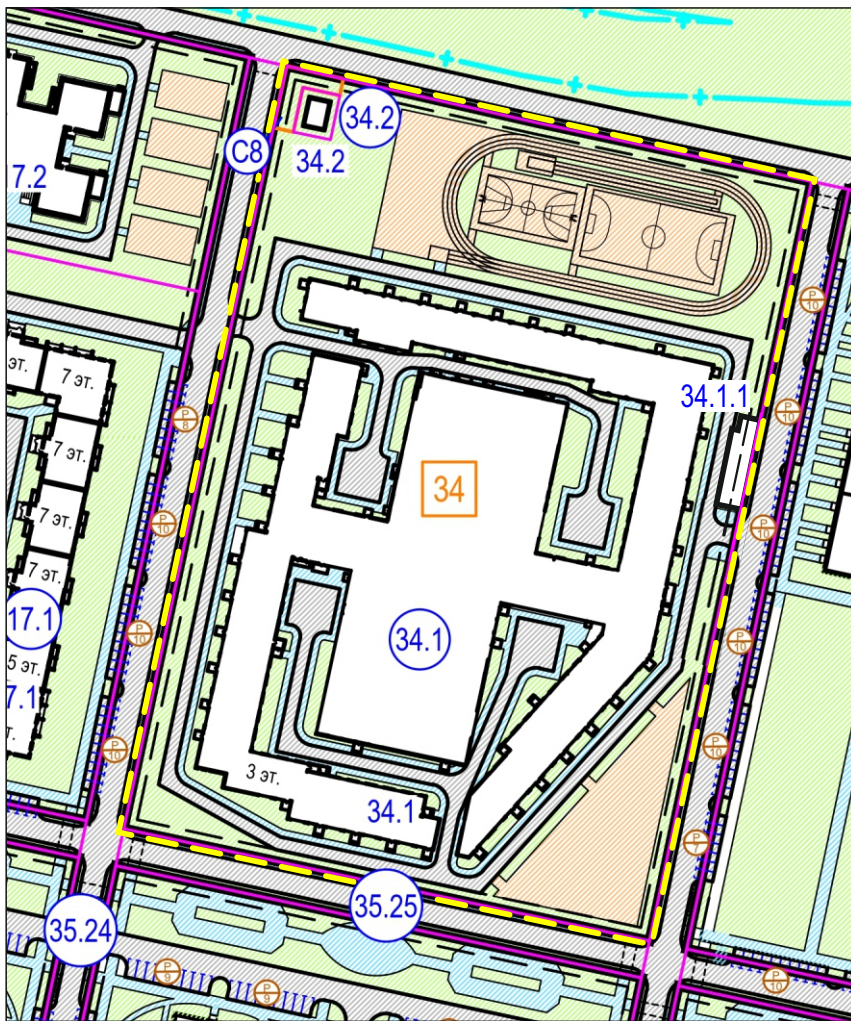
- границы проектирования
 - действующие красные линии
 - устанавливаемые красные линии
 - красные линии, подлежащие отмене
 - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - номер квартала на плане
 - границы существующих земельных участков
 - образуемый/изменяемый земельный участок
 - номер образуемого/изменяемого земельного участка на плане
 - номер зданий (сооружений) на плане
 - образуемый сервитут для размещения линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур, сервитут для подъезда обслуживающего транспорта к объекту инженерной инфраструктуры
 - номер образуемого сервитута
- Объекты:**
- проектируемые здания и сооружения
 - проезжая часть
 - тротуары
 - площадки детские, спортивные, для отдыха
 - озеленение
 - парковочные места открытой автостоянки
 - вместимость парковочных мест открытой автостоянки
 - наземный пешеходный переход
 - автобусные остановки общественного транспорта
- Зоны с особыми условиями использования:**
- охранная зона ВЛ 110 кВ ПС Градская - ПС Сосновка
 - охранная зона газопровода
 - охранная зона воздушной высоковольтной электросети
 - санитарно защитная зона от коммунально-складской и инженерной зон - 50 м
 - граница второго пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения "Шершневское водохранилище" (вся территория)

Фрагмент 2. Таблица «Ведомость жилых, общественных зданий и сооружений»

№ земельного участка на плане	Площадь земельного участка, га	Баланс территории земельного участка, га				Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь застройки, м²	Площадь общая, м²	Площадь квартир, м²	Площадь нежилой части, м²		
		Площадь застройки	%	Площадь покрытий	%								Площадь озеленения	%
Квартал № 34 Площадь квартала 2,9148 га														
34.1	2,9028	1,1611	40	1,3054	45	0,4363	15	34.1	Школа на 1100 мест	3	11 611	22 465	-	-
34.2	0,0120	0,0048	40	0,0012	10	0,0060	50	34.2	Трансформаторная подстанция	1	48	42	-	-
Итого в границах проектирования	121,6526	19,5484	16	52,0635	43	49,3405	39				202 486	621 213	381 439	26 749

7. Внесение изменений в документацию по планировке территории, ранее утвержденную постановлением администрации Сосновского муниципального района № 639 от 19.05.2021

Фрагмент 1. Лист «Чертеж планировки»



Условные обозначения

- границы проектирования
 - действующие красные линии
 - устанавливаемые красные линии
 - красные линии, подлежащие отмене
 - линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - номер квартала на плане
 - границы существующих земельных участков
 - образуемый/изменяемый земельный участок
 - номер образуемого/изменяемого земельного участка на плане
 - номер зданий (сооружений) на плане
 - границы зон подлежащих корректировке (Проект 203.СП.2020-ППТ).
 - образуемый сервитут для размещения линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур, сервитут для подъезда обслуживающего транспорта к объекту инженерной инфраструктуры
 - номер образуемого сервитута
- Объекты:**
- проектируемые здания и сооружения
 - проезжая часть
 - тротуары
 - площадки детские, спортивные, для отдыха
 - озеленение
 - парковочные места открытой автостоянки
 - вместимость парковочных мест открытой автостоянки
 - наземный пешеходный переход
 - автобусные остановки общественного транспорта
- Зоны с особыми условиями использования:**
- охранная зона ВЛ 110 кВ ПС Градская - ПС Сосновка
 - охранная зона газопровода
 - охранная зона воздушной высоковольтной электросети
 - санитарно защитная зона от коммунально-складской и инженерной зон - 50 м
 - граница второго пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения "Шершевское водохранилище" (вся территория)

Фрагмент 2. Таблица «Ведомость жилых, общественных зданий и сооружений»

№ земельного участка на плане	Площадь земельного участка, га	Баланс территории земельного участка, га				Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Площадь застройки, м²	Площадь общая, м²	Площадь квартир, м²	Площадь нежилой части, м²		
		Площадь застройки	%	Площадь покрытий	%								Площадь озеленения	%
Квартал № 34 Площадь квартала 2,9148 га														
34.1	2,9028	1,1796	41	1,3054	45	0,4178	14	34.1	Школа на 1100 мест	3	11 611	22 915	-	-
								34.1.1	Контрольно-пропускной пункт	1	185	150	-	-
Итого в границах проектирования	121,6526	19,5669	16	52,0635	43	50,0207	41				202 671	621 813	381 439	26 749

- изменения, вносимые данным проектом