



Документация по планировке территории  
(проект планировки территории с проектом межевания территории)  
СТСН «Солнечная поляна», Кузнецкое сельское поселение, Аргаяшский  
район, Челябинская область.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ, ПОДЛЕЖАЩАЯ УТВЕРЖДЕНИЮ  
ТОМ 1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО  
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Инициатор СТСН Солнечная Поляна

\_\_\_\_\_

Главный Архитектор ООО «ГрандПроект»:

Д.И.Тагиров

г. Челябинск  
2021 год

## Содержание

1. СОСТАВ ПРОЕКТА .....	3
СОСТАВ ТОМА 1. ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА .....	3
2. ОБЩИЕ ДАННЫЕ.....	3
3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ .....	5
4. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ .....	6
5. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ .....	6
ПРИЛОЖЕНИЕ	

## 1. СОСТАВ ПРОЕКТА

№ тома	Наименование
1	<b>Основная (утверждаемая) часть проекта</b>
2	Материалы по обоснованию
3	Проект межевания территории

### СОСТАВ ТОМА 1. ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА

№п/п	Наименование
1	Состав проекта
2	Общие данные
3	Положение о характеристиках планируемого развития территории
4	Межевание территории
5	Параметры застройки
<b>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ</b>	
1	Чертеж планировки территории (Основной чертеж) М 1:1000
2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и линейных объектов М 1:1000
3	Координаты характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и линейных объектов

## 2. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

### **Инициатор:**

Инициатор СТСН «Солнечная Поляна»

### **Проектная организация:**

Общество с ограниченной ответственностью «ГрандПроект»

### **Основания для проектирования:**

Постановление администрации Аргаяшского муниципального района Челябинской области №710 от 20 октября 2020г.

Проект выполнен в соответствии с требованиями градостроительного законодательства Российской Федерации, правилами землепользования и застройки и документами технического регулирования в части нормативов градостроительного проектирования, стандартами оформления.

Главный архитектор проекта – Тагиров Дамир Илдарович.

### **Цели проекта:**

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установление красных линий и линий застройки;
- установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установление границ земельных участков, предназначенных для размещения и строительства объектов;
- установление зон с особыми условиями использования территории.

### Нормативная литература

Разработка проекта основывается на следующих нормативно-правовых документах и нормативах градостроительного проектирования:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 29 января 1997 года № 22-ФЗ.
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей»;
- «Генеральный план Кузнецкого сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области», утвержденный Решением Собрании депутатов Аргаяшского муниципального района №74 от . 26.087.2020г.;
- Правила землепользования и застройки Кузнецкого сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области, утвержденные Решением Собрании депутатов Аргаяшского муниципального района №43 от 23.12.2020г.;
- санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, в том числе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 №123-ФЗ.
- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (с изменениями и дополнениями)
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны».
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. №540

### 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территория проектирования расположена в границах кадастрового квартала 74:02:0811001, в 2,4 км юго-западнее села Губернское, Кузнецкого сельского поселения, Аргаяшского муниципального района.

Согласно правилам землепользования и застройки Кузнецкого сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области, территория проектирования расположена в трех территориальных зонах, а именно:

- СХ-2: зона сельскохозяйственного использования;
- СХ-3: зона ведения садоводства и огородничества;
- П-1: зона производственного использования.

Ведомость земельных участков, показатели существующего баланса территории представлены на листе №1, материалов по обоснованию проекта планировки, «Схема фактического использования территории в период подготовки проекта (Опорный план)»

#### Характеристика планируемого развития территории

№	Параметры	Единица измерения	Площадь	Количество элементов планировочной структуры
1	Площадь элементов планировочной структуры в границах проектирования, в том числе:	га	15,2416	-
2	Существующих земельных участков		14,797	113
3	Образуемых земельных участков		0,4419	1
4	Перечень и сведения о площади земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд		2,7223	3

На листе №1 основной части, подлежащей утверждению, «Чертеж планировки территории (Основной чертеж)», графических материалов проекта, представлен эскиз застройки территории и и баланс территории по функциональным зонам.

#### Сравнение существующего и проектного показателей баланса территориальных зон

№	Наименование	Площ, га	Площ, %	Площ, га	Площ, %
1	Территория в границах проектирования	15,2416	100%	15,2416	100%
2	Зона ведения садоводства и огородничества (СХ-3)				
	Площадь зоны в границах проектирования	14,4413	95%	14,4413	95%
	Площадь застройки	0,1645	1%	4,6008	32%
	Площадь озеленения	13,3612	93%	8,3964	58%
	Площадь покрытий	0,9156	6%	1,4441	10%
3	Зона производственного использования (П-1)				
	Площадь зоны в границах проектирования	0,3584	2%	0,3584	2%
	Параметры баланса территории для зоны производственного использования уточнить на стадии рабочего проектирования				

№	Наименование	Площ, га	Площ, %	Площ, га	Площ, %
Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2)					
4	Площадь зоны в границах проектирования	0,4419	3%	0,4419	3%
	Площадь застройки	-	0%	-	0%
	Площадь озеленения	0,2622	59%	0,1721	39%
	Площадь покрытий	0,1797	41%	0,2698	61%

#### 4. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Целью межевания является определение местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности.

Проектом межевания устанавливаются новые красные линии, линии застройки, выделяется территория общего пользования, формируются границы образуемых земельных участков, а также границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

#### 5. ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ

##### Характеристика планируемого развития территории.

В границах проектирования планируется размещение элементов территории общего пользования (линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры), а также просчет, дальнейшее проектирование и строительство садовых домов и надворных построек, с учетом максимальной площади застройки.

##### Параметры застройки земельных участков

№З У	ПлощадьЗ У, кв.м	Баланс земельного уч-ка, кв.м*			№ объекта	Наименование объекта	Кол-во этажей	Площадь застройки, *	Площадь общая,
		Застрой	озеленен	покрыт					
А	4419	-	1721	2698	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)				
		0%	39%	61%					
4	1395	558	697,5	139,5	4.1	Садовый дом	2	558	892,8
		40%	50%	10%					
5	1500	600	750	150	5.1	Садовый дом	2	600	960
		40%	50%	10%					
6	1000	400	500	100	6.1	Садовый дом	2	400	640
		40%	50%	10%					
7	750	300	375	75	7.1	Садовый дом	2	300	480
		40%	50%	10%					
8	750	300	375	75	8.1	Садовый дом	2	300	480
		40%	50%	10%					
9	1501	600,4	750,5	150,1	9.1	Садовый дом	2	600	961
		40%	50%	10%					

№3 У	Площадь У, кв.м	Баланс земельного уч-ка, кв.м*			№ объекта	Наименование объекта	Кол-во этажей	Площадь застройки, *	Площадь общая,
		Застрой	озеленен	покрыт					
10	1500	600	750	150	10.1	Садовый дом	2	548	877
		40%	50%	10%	10.2	Летняя кухня	1	52	41,6
11	1500	600	750	150	11.1	Садовый дом	2	600	960
		40%	50%	10%					
12	1000	400	500	100	12.1	Садовый дом	2	400	640
		40%	50%	10%					
13	1000	400	500	100	13.1	Садовый дом	2	400	640
		40%	50%	10%					
14	1500	600	750	150	14.1	Садовый дом	2	600	960
		40%	50%	10%					
15	1500	600	750	150	15.1	Садовый дом	2	600	960
		40%	50%	10%					
16	1500	600	750	150	16.1	Садовый дом	2	600	960
		40%	50%	10%					
17	1500	600	750	150	17.1	Садовый дом	2	600	960
		40%	50%	10%					
18	1447	578,8	723,5	144,7	18.1	Садовый дом	2	506	809
		40%	50%	10%	18.2	Летняя кухня	1	73	58,4
19	1501	600,4	750,5	150,1	19.1	Садовый дом	2	600	961
		40%	50%	10%					
20	517	206,8	258,5	51,7	20.1	Садовый дом	2	207	331
		40%	50%	10%					
21	1117	446,8	558,5	111,7	21.1	Гараж	1	75	60
		40%	50%	10%	21.2	Садовый дом	2	372	595
22	846	338,4	423	84,6	22.1	Садовый дом	2	338	541
		40%	50%	10%					
23	512	204,8	256	51,2	23.1	Садовый дом	2	205	328
		40%	50%	10%					
24	511	204,4	255,5	51,1	24.1	Садовый дом	2	204	327
		40%	50%	10%					
25	512	204,8	256	51,2	25.1	Садовый дом	2	205	328
		40%	50%	10%					
26	511	204,4	255,5	51,1	26.1	Садовый дом	2	204	327
		40%	50%	10%					
27	1023	409,2	511,5	102,3	27.1	Садовый дом	2	409	655
		40%	50%	10%					
28	1023	409,2	511,5	102,3	28.1	Садовый дом	2	409	655
		40%	50%	10%					
29	1023	409,2	511,5	102,3	29.1	Садовый дом	2	409	655
		40%	50%	10%					
30	1023	409,2	511,5	102,3	30.1	Садовый дом	2	409	655
		40%	50%	10%					
31	1023	409,2	511,5	102,3	31.1	Гараж	1	41	32,8
		40%	50%	10%	31.2	Садовый дом	2	368	589
32	1023	409,2	511,5	102,3	32.1	Садовый дом	2	409	655
		40%	50%	10%					
33	1023	409,2	511,5	102,3	33.1	Баня	1	37	29,6
					33.2	Летняя кухня	1	30	24
		40%	50%	10%	33.3	Садовый дом	2	342	548
34	1023	409,2	511,5	102,3	34.1	Садовый дом	2	409	655
		40%	50%	10%					
35	1023	409,2	511,5	102,3	35.1	Гараж	1	51	40,8
		40%	50%	10%	35.2	Садовый дом	2	358	573
36	1023	409,2	511,5	102,3	36.1	Садовый дом	2	409	655
		40%	50%	10%					
37	1023	409,2	511,5	102,3	37.1	Садовый дом	2	409	655
		40%	50%	10%					

№3 У	Площадь У, кв.м	Баланс земельного уч-ка, кв.м*			№ объекта	Наименование объекта	Кол-во этажей	Площадь застройки, *	Площадь общая,
		Застрой	озеленен	покрыт					
38	1023	409,2	511,5	102,3	38.1	Садовый дом	2	409	655
		40%	50%	10%					
39	1023	409,2	511,5	102,3	39.1	Садовый дом	2	409	655
		40%	50%	10%					
40	1121	448,4	560,5	112,1	40.1	Садовый дом	2	448	717
		40%	50%	10%					
41	1030	412	515	103	41.1	Садовый дом	2	412	659
		40%	50%	10%					
42	1030	412	515	103	42.1	Садовый дом	2	412	659
		40%	50%	10%					
43	1030	412	515	103	43.1	Садовый дом	2	412	659
		40%	50%	10%					
44	1030	412	515	103	44.1	Гараж	1	56	44,8
					44.2	Летняя кухня	1	18	14,4
		40%	50%	10%	44.3	Садовый дом	2	338	541
45	1030	412	515	103	45.1	Садовый дом	2	412	659
		40%	50%	10%					
46	1030	412	515	103	46.1	Садовый дом	2	412	659
		40%	50%	10%					
47	1030	412	515	103	47.1	Садовый дом	2	412	659
		40%	50%	10%					
48	1030	412	515	103	48.1	Садовый дом	2	412	659
		40%	50%	10%					
49	1030	412	515	103	49.1	Жилой дом	1	91	73,1
					49.2	Летняя кухня	1	39	31,2
		40%	50%	10%	49.3	Гараж	1	282	225
50	1030	412	515	103	50.1	Садовый дом	2	412	659
		40%	50%	10%					
51	1030	412	515	103	51.1	Садовый дом	2	412	659
		40%	50%	10%					
52	1030	412	515	103	52.1	Садовый дом	1	102	81,6
					52.2	Навес	1	32	-
		40%	50%	10%	52.3	Гараж	1	278	222
53	1030	412	515	103	53.1	Садовый дом	2	288	461
		40%	50%	10%	53.2	Летняя кухня	1	124	99
54	1030	412	515	103	54.1	Садовый дом	2	412	659
		40%	50%	10%					
55	1030	412	515	103	55.1	Садовый дом	2	412	659
		40%	50%	10%					
56	1030	412	515	103	56.1	Садовый дом	1	30	25,6
		40%	50%	10%	56.2	Гараж	1	382	306
57	1062	424,8	531	106,2	57.1	Садовый дом	2	425	680
		40%	50%	10%					
58	1077	430,8	538,5	107,7	58.1	Садовый дом	2	431	689
		40%	50%	10%					
59	1086	434,4	543	108,6	59.1	Садовый дом	2	434	695
		40%	50%	10%					
60	1024	409,6	512	102,4	60.1	Садовый дом	2	410	655
		40%	50%	10%					
61	1024	409,6	512	102,4	61.1	Садовый дом	2	410	655
		40%	50%	10%					
62	1024	409,6	512	102,4	62.1	Жилой дом	2	88	119,3
		40%	50%	10%	62.2	Гараж	1	322	257
63	1024	409,6	512	102,4	63.1	Садовый дом	2	410	655
		40%	50%	10%					
64	1024	144	777,6	102,4	64.1	Садовый дом	1	102	81,6
					64.2	Гараж	1	39	31,2

№3 У	Площадь У, кв.м	Баланс земельного уч-ка, кв.м*			№ объекта	Наименование объекта	Кол-во этажей	Площадь застройки, *	Площадь общая,
		Застрой	озеленен	покрыт					
		14%	76%	10%	64.3	ТП	1	3	2,4
65	1025	410	512,5	102,5	65.1	Садовый дом	2	410	656
		40%	50%	10%					
66	1025	410	512,5	102,5	66.1	Садовый дом	2	410	656
		40%	50%	10%					
67	1024	409,6	512	102,4	67.1	Жилой дом	2	93	144,9
		40%	50%	10%	67.2	Гараж	1	317	253
68	1024	409,6	512	102,4	68.1	Садовый дом	2	410	655
		40%	50%	10%					
69	1024	409,6	512	102,4	69.1	Садовый дом	2	410	655
		40%	50%	10%					
70	1025	410	512,5	102,5	70.1	Гараж	1	32	25,6
		40%	50%	10%	70.2	Садовый дом	2	378	604,8
71	1024	409,6	512	102,4	71.1	Баня	1	46	36,8
					71.2	Летняя кухня	1	22	17,6
		40%	50%	10%	71.3	Садовый дом	2	341,6	546,56
72	1024	409,6	512	102,4	72.1	Садовый дом	1	102	81,6
		40%	50%	10%	72.2	Гараж	1	308	246
73	1025	410	512,5	102,5	73.1	Садовый дом	2	410	656
		40%	50%	10%					
74	1289	515,6	644,5	128,9	74.1	Садовый дом	2	516	825
		40%	50%	10%					
75	406	162,4	203	40,6	75.1	Садовый дом	2	162	260
		40%	50%	10%					
76	1004	401,6	502	100,4	76.1	Гараж	1	36	28,8
		40%	50%	10%	76.2	Садовый дом	2	365,6	584,96
77	1031	412,4	515,5	103,1	77.1	Садовый дом	2	412	660
		40%	50%	10%					
78	1031	412,4	515,5	103,1	78.1	Садовый дом	2	412	660
		40%	50%	10%					
79	1031	412,4	515,5	103,1	79.1	Садовый дом	2	412	660
		40%	50%	10%					
80	1031	412,4	515,5	103,1	80.1	Садовый дом	2	412	660
		40%	50%	10%					
81	1031	412,4	515,5	103,1	81.1	Садовый дом	2	412	660
		40%	50%	10%					
82	1031	412,4	515,5	103,1	82.1	Садовый дом	2	412	660
		40%	50%	10%					
83	1031	412,4	515,5	103,1	83.1	Садовый дом	2	412	660
		40%	50%	10%					
84	1031	412,4	515,5	103,1	84.1	Гараж	1	39	31,2
		40%	50%	10%	84.2	Садовый дом	2	373,4	597,44
85	1031	412,4	515,5	103,1	85.1	Садовый дом	2	412	660
		40%	50%	10%					
86	1031	412,4	515,5	103,1	86.1	Садовый дом	2	412	660
		40%	50%	10%					
87	1031	412,4	515,5	103,1	87.1	Садовый дом	2	412	660
		40%	50%	10%					
88	1031	412,4	515,5	103,1	88.1	Садовый дом	2	412	660
		40%	50%	10%					
89	1031	412,4	515,5	103,1	89.1	Садовый дом	2	412	660
		40%	50%	10%					
90	1198	479,2	599	119,8	90.1	Гараж	1	30	24
					90.2	Летняя кухня	1	48	38,4
		40%	50%	10%	90.3	Садовый дом	2	401,2	641,92

№3 У	Площадь У, кв.м	Баланс земельного уч-ка, кв.м*			№ объекта	Наименование объекта	Кол-во этажей	Площадь застройки,	Площадь общая,
		Застрой	озеленен	покрыт					
91	1560	Параметры объектов капитального строительства для территориальной зоны производственного использования (П-1) уточнить на стадии рабочего проектирования							
92	1026								
93	998								
94	4706	1882,4	2353	470,6	94.1	Садовый дом	2	1129,44	1807,104
					94.2	Гараж	1	376,48	301,184
		40%	50%	10%	94.3	Баня	1	376,48	301,184
95	1027	410,8	513,5	102,7	95.1	Садовый дом	2	411	657
		40%	50%	10%					
96	1070	428	535	107	96.1	Садовый дом	2	428	685
		40%	50%	10%					
97	1081	432,4	540,5	108,1	97.1	Садовый дом	2	432	692
		40%	50%	10%					
98	1090	436	545	109	98.1	Садовый дом	2	436	698
		40%	50%	10%					
99	1100	440	550	110	99.1	Садовый дом	2	440	704
		40%	50%	10%					
100	1110	444	555	111	100.1	Садовый дом	2	444	710
		40%	50%	10%					
101	1120	448	560	112	101.1	Жилой дом	1	125	107,6
		40%	50%	10%	101.2	Баня	1	323	258,4
102	1134	453,6	567	113,4	102.1	Садовый дом	2	454	726
		40%	50%	10%					
103	1144	457,6	572	114,4	103.1	Баня	1	65	52
		40%	50%	10%	103.2	Садовый дом	2	392,6	628,16
104	1155	462	577,5	115,5	104.1	Садовый дом	2	462	739
		40%	50%	10%					
105	1161	464,4	580,5	116,1	105.1	Садовый дом	2	464	743
		40%	50%	10%					
106	1170	468	585	117	106.1	Садовый дом	2	468	749
		40%	50%	10%					
107	1180	472	590	118	107.1	Садовый дом	2	472	755
		40%	50%	10%					
108	1190	476	595	119	108.1	Садовый дом	2	476	762
		40%	50%	10%					
109	1200	480	600	120	109.1	Садовый дом	2	480	768
		40%	50%	10%					
110	1300	520	650	130	110.1	Садовый дом	2	520	832
		40%	50%	10%					
111	1300	520	650	130	111.1	Садовый дом	2	520	832
		40%	50%	10%					
112	890	356	445	89	112.1	Садовый дом	2	356	570
		40%	50%	10%					
113	900	360	450	90	113.1	Летняя кухня	1	34	27,2
					113.2	Гараж	1	55	44
		40%	50%	10%	113.3	Садовый дом	2	271	433,6

Примечание:

\* - Баланс территории земельных участков с проектируемыми объектами установлены с учетом максимальных параметров (площадь застройки) правил землепользования и застройки Кузнецкого сельского поселения.

### Технико-экономические показатели

№	Наименование показателя	Ед.изм	По расчету	По проекту
1	Территория в границах проектирования в т.ч.:	га	15,2416	
	Обще-совместного пользования в т.ч.:		3,1669	
	в границах красных линий		2,7250	
	объектов инженерной и транспортной инфраструктуры		0,4419	
	для ведения садоводства и огородничества		11,7163	
	для производственного использования		0,3584	
2	Параметры объектов капитального строительства, в т.ч.:			
	существующих объектов	тыс. кв.	1,4193	
	проектируемых объектов	м	69,1660	
3	Коэффициенты застройки и плотности застройки			
	Коэффициент застройки зоны СХ-3 (норм/проект)	max 0,4/0,32		
	Коэффициент плотности застройки зоны СХ-3	0,61		
	Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства территориальной зоны П-1 установлению не подлежат			

### Ведомость зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ зоны	Площадь по проекту, кв.м	Объект	
		№ объекта	Наименование объекта
4	765	4.1	Садовый дом
5	1014	5.1	Садовый дом
6	608	6.1	Садовый дом
7	408	7.1	Садовый дом
8	408	8.1	Садовый дом
9	1008	9.1	Садовый дом
10	1018	10.1	Садовый дом
		10.2	Летняя кухня
11	1008	11.1	Садовый дом
12	607	12.1	Садовый дом
13	608	13.1	Садовый дом
14	1008	14.1	Садовый дом
15	740	15.1	Садовый дом
16	750	16.1	Садовый дом
17	758	17.1	Садовый дом
18	746	18.1	Садовый дом
		18.2	Летняя кухня
19	756	19.1	Садовый дом
20	131	20.1	Садовый дом
21	684	21.1	Летняя кухня
		21.2	Садовый дом
22	442	22.1	Садовый дом

№ зоны	Площадь по проекту, кв.м	Объект	
		№ объекта	Наименование объекта
23	239	23.1	Садовый дом
24	239	24.1	Садовый дом
25	240	25.1	Садовый дом
26	240	26.1	Садовый дом
27	624	27.1	Садовый дом
28	624	28.1	Садовый дом
29	624	29.1	Садовый дом
30	623	30.1	Садовый дом
31	643	31.1	Садовый дом
		31.2	Гараж
32	623	32.1	Садовый дом
33	634	33.1	Баня
		33.2	Летняя кухня
		33.3	Садовый дом
34	623	34.1	Садовый дом
		34.2	Садовый дом
35	631	35.1	Гараж
		35.2	Садовый дом
36	623	36.1	Садовый дом
37	623	37.1	Садовый дом
38	623	38.1	Садовый дом
39	624	39.1	Садовый дом
40	695	40.1	Садовый дом
41	629	41.1	Садовый дом
42	629	42.1	Садовый дом
43	629	43.1	Садовый дом
44	632	44.1	Гараж
		44.2	Летняя кухня
		44.3	Садовый дом
45	629	45.1	Садовый дом
46	629	46.1	Садовый дом
47	629	47.1	Садовый дом
48	629	48.1	Садовый дом
49	582	49.2	Летняя кухня
		49.3	Гараж
50	629	50.1	Садовый дом
51	629	51.1	Садовый дом
52	653	52.1	Садовый дом
		52.2	Баня
		52.3	Гараж
53	629	53.1	Садовый дом
		53.2	Летняя кухня
54	629	54.1	Садовый дом
55	629	55.1	Садовый дом

№ зоны	Площадь по проекту, кв.м	Объект	
		№ объекта	Наименование объекта
56	602	56.2	Гараж
57	655	57.1	Садовый дом
58	516	58.1	Садовый дом
59	664	59.1	Садовый дом
60	624	60.1	Садовый дом
61	624	61.1	Садовый дом
62	536	62.2	Гараж
63	624	63.1	Садовый дом
64	709	64.1	Садовый дом
		64.2	Баня
		64.3	ТП
65	624	65.1	Садовый дом
66	624	66.1	Садовый дом
67	531	67.2	Гараж
68	624	68.1	Садовый дом
69	624	69.1	Садовый дом
70	626	70.1	Гараж
		70.2	Садовый дом
71	628	71.1	Баня
		71.2	Летняя кухня
		71.3	Садовый дом
72	644	72.1	Садовый дом
		72.2	Гараж
73	624	73.1	Садовый дом
74	821	74.1	Садовый дом
75	110	75.1	Садовый дом
76	631	76.1	Гараж
		76.2	Садовый дом
77	630	77.1	Садовый дом
78	630	78.1	Садовый дом
79	630	79.1	Садовый дом
80	630	80.1	Садовый дом
81	630	81.1	Садовый дом
82	630	82.1	Садовый дом
83	630	83.1	Садовый дом
84	660	84.1	Гараж
		84.2	Садовый дом
85	630	85.1	Садовый дом
86	630	86.1	Садовый дом
87	630	87.1	Садовый дом
88	630	88.1	Садовый дом
89	630	89.1	Садовый дом
90	761	90.1	Гараж

№ зоны	Площадь по проекту, кв.м	Объект	
		№ объекта	Наименование объекта
		90.2	Летняя кухня
		90.3	Садовый дом
91	356	91.1	Параметры объектов капитального строительства для территориальной зоны производственного использования уточнить на стадии рабочего проектирования
92	321	92.1	
93	393	93.1	
94	1877	94.1	Садовый дом
		94.2	Гараж
		94.3	Баня
95	607	95.1	Садовый дом
96	664	96.1	Садовый дом
97	673	97.1	Садовый дом
98	681	98.1	Садовый дом
99	688	99.1	Садовый дом
100	696	100.1	Садовый дом
101	579	101.2	Баня
102	715	102.1	Садовый дом
103	745	103.1	Баня
		103.2	Садовый дом
104	732	104.1	Садовый дом
105	736	105.1	Садовый дом
106	744	106.1	Садовый дом
107	752	107.1	Садовый дом
108	460	108.1	Садовый дом
109	768	109.1	Садовый дом
110	848	110.1	Садовый дом
111	848	111.1	Садовый дом
112	516	112.1	Садовый дом
113	505	113.1	Летняя кухня
		113.2	Гараж
		113.3	Садовый дом

Координаты зон планируемого размещения объектов капитального строительства, размещены на листе №3, основной части, подлежащей утверждению, «Координаты характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства».

### **Наименование, основные характеристики и назначение планируемых для размещения линейных объектов**

На территории проектирования планируется размещение линейного объекта, назначение – автодорога.

Ориентировочная протяженность линейного объекта (автодороги) составляет 446 м.

Параметры автодороги, а именно: пропускная способность, грузонапряженность, проектная мощность будут определены на следующих стадиях рабочего проектирования.

### **Характеристика планируемого развития транспортной инфраструктуры**

В границах элементов планировочной структуры планируется размещение мест для хранения автомобилей на садовых участках, в границах территорий общего пользования не планируется размещение мест для паркования и хранения транспортных средств.

Организация въезда к рассматриваемой территории предусмотрена по существующей автодороге, 75К-008 Кузнецкое – автодорога Миасс – Карабаш – Кыштым, общего пользования регионального значения.

Для доступа к СТСН «Солнечная поляна» планируется размещение подъездной дороги. Подъезд непосредственно к участкам будет осуществляться по территории общего пользования в границах устанавливаемых красных линий.

### **Характеристика планируемого развития системы инженерно-технического обеспечения территории**

Проектные решения по прокладке, глубине заложения, материалам и определению расчётных диаметров водопроводных сетей, сетей теплоснабжения, электроснабжения будут проработаны на следующих стадиях рабочего проектирования.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов в границах зон их планируемого размещения; Предельное количество этажей и предельная высота объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, в границах каждой зоны планируемого размещения таких объектов; Максимальный процент застройки каждой зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, определяемый как отношение площади зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта, которая может быть застроена, ко всей площади этой зоны; Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства, которые входят в состав линейных объектов и за пределами которых запрещено строительство таких объектов, в границах каждой зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов.**

Все вышеперечисленные параметры объектов капитального строительства, а также линейных объектов устанавливаются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Кузнецкого сельского поселения для территориальных зон СХ-2, СХ-3 и П-1.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, **территориальной зоны сельскохозяйственного использования (СХ-2)**

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ-2**

**Основные виды разрешенного использования**

№ п.п	Наименование вида	Код
1.1	Растениеводство	1.1
1.2	Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4
1.3	Садоводство	1.5
1.4	Выращивание льна и конопли	1.6
1.5	Животноводство	1.7
1.6	Скотоводство	1.8
1.7	Звероводство	1.9
1.8	Птицеводство	1.10
1.9	Свиноводство	1.11
1.10	Пчеловодство	1.12
1.11	Рыбоводство	1.13
1.12	Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14
1.13	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15
1.14	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16
1.15	Питомники	1.17
1.16	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18
1.17	Сенокосение	1.19
1.18	Выпас сельскохозяйственных животных	1.20
1.19	Коммунальное обслуживание	3.1
1.20	Водные объекты	11.0
1.21	Общее пользование водными объектами	11.1
1.22	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СХ-2**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства установлению не подлежат.

2) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства **территориальной зоны ведения садоводства и огородничества (СХ-3)**

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СХ-3**

**Основные виды разрешенного использования**

№ п.п	Наименование вида	Код
1.1	Ведение огородничества	13.1

№ п.п	Наименование вида	Код
1.2	Ведение садоводства	13.2
1.3	Хранение автотранспорта	2.7.1
1.4	Коммунальное обслуживание	3.1
1.5	Бытовое обслуживание	3.3
1.6	Деловое управление	4.1
1.7	Рынки	4.3
1.8	Магазины	4.4
1.9	Общественное питание	4.6
1.10	Отдых (рекреация)	5.0
1.11	Водные объекты	11.0
1.12	Общее пользование водными объектами	11.1
1.13	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
1.14	Запас	12.3
1.15	Земельные участки общего назначения	13.0

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны СХ-3**

**Основные виды разрешенного использования**

Показатели	Параметры
1. Для земельных участков с видами разрешенного использования код 13.1; 13.2 площадь участка (включая площадь застройки) -минимальная	400м <sup>2</sup>
2. Минимальное расстояние от красных линий до строений: - при существующей застройке  при новом строительстве: отступ от красных линий до строений: - главных улиц - тупиковых улиц и проездов  Примечание: По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения	по сложившейся линии застройки  не менее 5 м не менее 3 м
3. Со стороны въезда на индивидуальный земельный участок в новой застройке, установка забора производится на расстоянии: - от красных линий главных улиц - от красных линий тупиковых улиц и проездов Между красной линией и забором, должно быть обустроено не менее двух парковочных мест Не допускается использование дорог, обочин и тротуаров в качестве парковочных мест	не менее 5 м не менее 3 м

Показатели	Параметры
4. Минимальное расстояние от границ участка до: – основного строения – открытые навесы для легковых автомобилей, мотоциклов, велосипедов – других построек: бани, гаража, сарая и др.	3 м По границе участка 1 м

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. В данных случаях минимальное расстояние от границ землевладения до строений определяется, исходя из целевого назначения постройки (помещения) со стороны границы соседнего землевладения.
3. Коэффициент застройки территории:  
- для индивидуальных жилых домов при минимальной площади участка 400 м<sup>2</sup> не более 0,4
4. Требования к ограждению земельных участков:  
- характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы высота ограждения должна быть не более 2 м.
5. Не допускается образование земельных участков, не имеющих доступа к территории общего пользования (земельных участков общего назначения для садовых или огородных товариществ). Ширина проезда от образуемого участка до территории общего пользования должна быть не менее 10 метров на всем протяжении.

**3) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны производственного использования (П-1)**

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны П-1**

**Основные виды разрешенного использования**

№ п.п	Наименование вида	Код
1.1	Производственная деятельность	6.0
1.2	Недропользование	6.1
1.3	Тяжелая промышленность	6.2
1.4	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1
1.5	Легкая промышленность	6.3
1.6	Фармацевтическая промышленность	6.3.1
1.7	Пищевая промышленность	6.4
1.8	Нефтехимическая промышленность	6.5
1.9	Строительная промышленность	6.6
1.10	Энергетика	6.7
1.11	Атомная энергетика	6.7.1
1.12	Связь	6.8
1.13	Склады	6.9

№ п.п	Наименование вида	Код
1.14	Складские площадки	6.9.1
1.15	Обеспечение космической деятельности	6.10
1.16	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
1.17	Научно-производственная деятельность	6.12
1.18	Транспорт	7.0
1.19	Коммунальное обслуживание	3.1
1.20	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
1.21	Запас	12.3
1.1	Производственная деятельность	6.0
1.2	Недропользование	6.1
1.3	Тяжелая промышленность	6.2
1.4	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1
1.5	Легкая промышленность	6.3
1.6	Фармацевтическая промышленность	6.3.1
1.7	Пищевая промышленность	6.4
1.8	Нефтехимическая промышленность	6.5
1.9	Строительная промышленность	6.6
1.10	Энергетика	6.7
1.11	Атомная энергетика	6.7.1
1.12	Связь	6.8
1.13	Склады	6.9
1.14	Складские площадки	6.9.1
1.15	Обеспечение космической деятельности	6.10
1.16	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
1.17	Научно-производственная деятельность	6.12
1.18	Транспорт	7.0
1.19	Коммунальное обслуживание	3.1
1.20	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
1.21	Запас	12.3

#### Условно разрешенные виды

№ п.п	Наименование вида	Код
2.1	Общее пользование водными объектами	11.1
2.2	Специальное пользование водными объектами	11.2
2.3	Гидротехнические сооружения	11.3
2.4	Специальная деятельность	11.3

#### Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны П-1

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства установлению не подлежат.

**Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите сохраняемых объектов капитального строительства (здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено), существующих и строящихся на момент подготовки проекта планировки территории, от возможного негативного воздействия в связи с размещением линейных объектов**

На территории проектирования, с учетом изучения существующей ситуации, расположены земельные участки, на которых не предусмотрено строительство объектов капитального строительства. Ввиду данного обстоятельства, на таких участках, планом красных линий предусмотрены проектируемые объекты с учетом максимального параметра коэффициента застройки. Для защиты от возможного негативного воздействия от линейных объектов на проектируемые объекты капитального строительства, проектом границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, предусмотрены отступы от красных линий в размере 5 метров на главных улицах и 3 метров на второстепенных.

**Информация о необходимости осуществления мероприятий по охране окружающей среды**

Природопользование и охрана окружающей среды представляют собой совокупность мер и мероприятий, которые направлены на снижение и устранение негативного воздействия человеческой жизнедеятельности на окружающую природу. Основными направлениями данных комплексов является защита атмосферного воздуха, очистка и нейтрализация сточных вод, охрана водных ресурсов, меры по охране почвенных покровов, а также защита лесных массивов.

В зависимости от области воздействия, мероприятия по охране окружающей среды можно классифицировать как региональные, общегосударственные и международные. Подобные комплексы позволяют различным организациям осуществлять мониторинг природы, принимать надлежащие решения и эффективно воплощать их.

**Перечень мероприятий по охране окружающей среды, направленных на защиту атмосферного воздуха:**

1. Использование топлива, материалов и сырья, позволяющих сократить выброс вредных веществ, разработка методов применения экологически чистых возобновляемых источников энергии.
2. Приобретение нового оборудования, отвечающего заданным стандартам. Внедрение технологий по более эффективной переработке и использованию добытых материалов, веществ и топливных ресурсов.
3. Улучшение условий для рассеивания выбросов, удаление неорганизованных и сокращение организованных источников выбросов.

**Мероприятия по охране окружающей среды, направленные на защиту водных ресурсов:**

1. Строительство новых и модернизация старых комплексов по сбору, очистке, транспортировке и выпуску сточных вод.
2. Разработка скважин водоснабжения.

3. Создание и поддержание требуемого режима по содержанию водоохраных зон, а также обеспечение надлежащих санитарных норм в местах водозаборов.

4. Устранение загрязнений подземных и поверхностных вод сточными водами и продуктами жизнедеятельности животных и человека.

5. Очистка, нейтрализация сточных вод.

#### **Мероприятия по охране окружающей среды, которые направлены на предотвращение и снижение вредного воздействия отходов:**

1. Разработка и внедрение инновационных технологий, цель которых – обезвреживание продуктов жизнедеятельности.

2. Строительство и модернизация объектов, предназначенных для хранения и нейтрализации отходов, а также выбор специальных зон для их захоронения.

3. Широкое распространение емкостей и контейнеров для сбора специализированных типов отходов и продуктов жизнедеятельности.

#### **Информация о необходимости осуществления мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне. Оповещение по сигналам ГО и ЧС.**

Доведение сигналов гражданской обороны до населения будет осуществляться по каналам радиовещания, по сетям радиотрансляции, телевидения.

По сигналу ГО граждане обязаны немедленно включить радио- и телевизионные и радио приёмники для прослушивания экстренного сообщения.

#### **Мероприятия по обеспечению пожаробезопасности в ЧС.**

Противопожарные мероприятия в части объёмно-планировочных решений, установления пределов огнестойкости строительных конструкций, обеспечения безопасной эвакуации при пожаре, выбора отделочных материалов проектируемых объектов приняты в соответствии с требованиями действующих строительных норм и правил. Проектируемые объекты, согласно СП 42.13330.2016 имеют пожарный проезд вдоль лицевого фасада, с удалением от стены на 5 - 8 метров. В соответствии с этим, принятые в проекте материалы несущих и ограждающих конструкций проектируемых объектов имеют пределы огнестойкости, отвечающие предъявляемым требованиям.

Проектом предусматривается размещение всех зданий и сооружений с соблюдением противопожарных разрывов в соответствии с требованиями действующих норм.

При планировке территории предусматриваются системы зелёных насаждений и свободных от застройки территорий, обеспечивающие членение территории противопожарными разрывами на участки нормативной площади.

Подъезды к зданиям планируются с учётом обеспечения возможного доступа аварийно спасательных команд во все помещения зданий. Внутриквартальные проезды соединяются с городскими магистралями устойчивого функционирования.



АДМИНИСТРАЦИЯ АРГАЯШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

"20" октября 2020 г. № ЧО

О разработке документации по планировке территории (проекта планировки территории с проектом межевания территории) СТСН «Солнечная поляна»

В соответствии со статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» в Российской Федерации, статьей 7 Федерального Закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса Российской Федерации», на основании заявления Лаврениной А.А. № 5278 от 17.09.2020.

администрация Аргаяшского муниципального района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Подготовить документацию по планировке территории (проекта планировки территории с проектом межевания территории) с целью приведения в соответствие сложившейся застройки на территории СТСН «Солнечная поляна».
2. Отделу Архитектуры и градостроительства администрации Аргаяшского муниципального района:
  - 1) Осуществить проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации.
3. Обеспечить проведение публичных слушаний по рассмотрению документации по планировке территории после согласования документации по планировке территории.
4. Направить Главе Аргаяшского муниципального района документацию по планировке территории, протокол собрания участников публичных слушаний по рассмотрению документации по планировке территории и заключение о результатах публичных слушаний для принятия решения.

5. Отделу информационных технологий администрации Аргаяшского муниципального района (Д.В.Сорокину) опубликовать настоящее постановление в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и разместить на официальном сайте администрации Аргаяшского муниципального района.

6. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на заместителя Главы по вопросам ЖКХ и градостроительства Р.А. Абылхасынова.

Глава Аргаяшского  
муниципального района



И.В. Ишимов