

Индивидуальный предприниматель
Тагиров Дамир Илдарович
ИНН 744916625027
ОГРН 3325745600106401
Юридический адрес:
454119, г. Челябинск,
ул. Кронштадтская, д 20, кв 114
hookahmamoona@mail.ru
8 922 639 06 66

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ) В
ГРАНИЦАХ ЧАСТИ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ Р-1 В
АРГАЯШСКОМ МУНИЦИПАЛЬНОМ РАЙОНЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ.**

05.2025.Р1.Л1.ППчМ.№1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Часть 2.

Положение о характеристиках планируемого развития территории

Положения об очередности планируемого развития

Инициатор:

Директор общества с ограниченной
ответственностью "Увильды-Резорт"

Жилин В.А.

Главный архитектор проекта

Тагиров Д.И.

г. Челябинск, 2025

Содержание

1	Общие сведения	3
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории	4
	2.1 Плотность и параметры застройки территории для зон планируемого размещения объектов местного значения. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения. Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	4
	2.2 Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	5
3	Положения об очередности планируемого развития территории	5
	3.1 Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	6
	3.2. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан	6
4	Приложения	7

1. Общие сведения

Проект планировки территории и проект межевания территории в границах части территориальной зоны Р-1 в Аргаяшском муниципальном районе Челябинской области разработана на основании:

Постановления администрации Аргаяшского муниципального района Челябинской области о подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории) в границах части территориальной зоны Р-1 от 16.04.2025 № 406 и заданий, являющихся приложениями к указанного документа.

Основная часть проекта планировки территории содержит:

“Положение о характеристиках планируемого развития территории” и
“Положение об очередности планируемого развития территории”, а также:
Лист №1.1 Чертеж планировки территории, масштаб 1:2000.

Проект планировки разработан в соответствии с положениями следующих нормативных актов:

- Генеральный план Кузнецкого сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области от 21.06.2024 № 514 в редакции от 15.04.2025 №641
- Градостроительный Кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 190 –ФЗ (с внесенными изменениями);
- Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 года №137 – ФЗ (с внесенными изменениями);
- СП 42 13330.2016 (СНиП 2.07.01-89*) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Правила землепользования и застройки Кузнецкого сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области от 21.06.2024 № 515 в редакции от 15.04.2025 №642;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10.11.2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 №123-ФЗ;
- 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»;
- Карта градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Кузнецкого сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области от 21.06.2024 № 515 в редакции от 15.04.2025 №642;
- Карта зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки Кузнецкого сельского поселения Аргаяшского муниципального района Челябинской области от 21.06.2024 № 515 в редакции от 15.04.2025 №642;
- Градостроительные регламенты территориальной зоны Р-1;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области, утвержденные приказом Министерства строительства и инфраструктуры Челябинской области от 29.10.2020 № 268.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

2.1. Плотность и параметры застройки территории для зон планируемого размещения объектов местного значения. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Характеристика объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

Таблица №1

Условный номер зеленого участка	Площадь зеленого участка, га	Баланс территории				Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Объект капитального строительства		Предельное количество этажей / этажность / количество подземных этажей	Площадь застройки, кв.м.		Общая площадь, в том числе по функциональному использованию, кв.м.		
		-	Площадь застройки, га	Площадь озеленения, га	Площадь покрытий, га			Условный номер на плане	Наименование		от	до	от	до	
		-	%	%	%										
Территория рекреационного назначения															
A1 **	6.0591	от	1.1360	1.2118	3.7113	от 19 до 28	*	A1.1	Гостинично-аппартаментный комплекс со встроенными помещениями	1 - 9 / 1 - 8 / 0 - 1	11360.00	1704.00	3864.0.00	57960.00	
		до	1.704.0		3.14.33								в том числе:		
		от	19%	20%	61%								коммерческие помещения:		
		до	28%	52%	11700.00								17700.00		
A1.1 **	6.0943	от	1.1360	1.2189	3.7394	от 19 до 28		A1.1	Гостинично-аппартаментный комплекс со встроенными помещениями	1 - 9 / 1 - 8 / 0 - 1	11360.00	1704.0.00	3864.0.00	57960.00	
		до	1.704.0		3.1714								в том числе:		
		от	19%	20%	61%								коммерческие помещения:		
		до	28%	52%	11700.00								17700.00		
A2	1.8052	от	0.2230	0.3610	1.2212	от 12 до 19		A2.1	Центр здоровья	1 - 3 / 1 - 2 / 0 - 1	2230.00	3350.00	2680.00	4.000.00	
		до	0.3350		1.1092										
		от	12%	20%	68%										
		до	19%	61%											
A3 **	3.8667	от	0.4352	0.7733	2.6582	от 11 до 17		A3.1	Гостинично-аппартаментный комплекс со встроенно- присроенными помещениями	1 - 5 / 1 - 4 / 0 - 1	4352.00	6500.00	10800.00	16300.00	
		до	0.6500		2.4.434								в том числе:		
		от	11%	20%	69%								гостиничные номера:		
		до	17%	63%	7000.00								10600.00		
A3.1 **	3.9064	от	0.4352	0.7813	2.6899	от 11 до 17		A3.1	Гостинично-аппартаментный комплекс со встроенно- присроенными помещениями	1 - 5 / 1 - 4 / 0 - 1	4352.00	6500.00	10800.00	16300.00	
		до	0.6500		2.4751								в том числе:		
		от	11%	20%	69%								гостиничные номера:		
		до	17%	63%	7000.00								10600.00		
A4	1.7462	от	0.4205	0.3492	0.9765	от 24 до 37		A4.1	Спортивный центр	1 - 3 / 1 - 2 / 0 - 1	500.00	750.00	860.00	1300.00	
		до	0.6450		0.7520										
		от	24%	20%	56%										
		до	37%	43%											
A4.1 **	1.7462	от	0.4205	0.3492	0.9765	от 24 до 37		A4.1	Спортивный центр	1 - 3 / 1 - 2 / 0 - 1	500.00	750.00	860.00	1300.00	
		до	0.6450		0.7520										
		от	24%	20%	56%										
		до	37%	43%											
A5	0.6859	от	0.0320	0.1372	0.5167	от 5 до 7		A5.1	Обсерватория	3 / 2 / 1	320.00	480.00	300.00	1100.00	
		до	0.0480		0.5007										
		от	5%	20%	75%										
		до	7%	73%											

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, га	Баланс территории				Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Объект капитального строительства		Предельное количество этажей / этажность / количество подземных этажей	Площадь застройки, кв.м.		Общая площадь, в том числе по функциональному использованию, кв.м.	
		-	Площадь застройки, га	Площадь озеленения, га	Площадь покрытий, га			Условный номер на плане	Наименование		от	до	от	до
		-	%	%	%									
Территория рекреационного назначения														
A7	0.9973	от	0.1930	0.1995	0.6048	от 19 до 30	*	A7.1	Банный двор	1 – 3 / 1 – 2 / 0 – 1	830.00	1250.00	1000.00	1600.00
		до	0.2950		0.5028									
		от	19%	20%	61%			A7.2	Объект общественного питания (ресторан)	1 – 3 / 1 – 2 / 0 – 1	1100.00	1700.00	990.00	1500.00
		до	30%		50%									
A8	6.3047	от	1.0700	1.2609	3.9738	от 17 до 25	*	A8.1	Гостинично-аппартаментный комплекс со встроенно- пристроенными помещениями	1 – 5 / 1 – 4 / 0 – 1	8700.00	13000.00	26000.00	39000.00
		до	1.6000		3.4438			в том числе: гостиничные номера: 16300.00 24500.00						
		от	17%	20%	63%			A8.2	Гостинично-аппартаментный комплекс со встроенно- пристроенными помещениями	1 – 5 / 1 – 4 / 0 – 1	2000.00	3000.00	7290.00	11000.00
		до	25%		55%			в том числе: гостиничные номера: 5190.00 7800.00						
A9	0.3643	от	0.0670	0.0729	0.2244	от 18 до 28		A9.1	Хостел	4 / 3 / 1	370.00	550.00	900.00	1400.00
		до	0.1020		0.1894									
		от	18%	20%	62%			A9.2	Объекты сервисной службы	2 / 1 – 2 / -	300.00	470.00	420.00	640.00
		до	28%		52%									

Примечания:

1) * - в соответствии с таблицей Б.1 СП 42.13330.2016 "СНиП 2.07.01-89*

"Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", в отношении территориальной зоны рекреации, коэффициент плотности застройки не установлен.

2) ** - земельные участки, образуемые на 1-м и 2-м этапах проекта межевания.

Характеристика 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, не приводится ввиду отсутствия таковых объектов и программ.

2.2. Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Сведения о плотности и параметрах застройки территории для зон планируемого размещения объектов федерального значения и объектов регионального значения не приводятся ввиду отсутствия таковых объектов.

3. Положения об очередности планируемого развития территории

3.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.

Таблица №2

Условный номер земельного участка	Объект капитального строительства		Этап (очередь)
	Условный номер на плане	Наименование	
A1	A1.1	Гостинично-аппартаментный комплекс со встроенными помещениями	*
A2	A2.1	Центр здоровья	*
A3	A3.1	Гостинично-аппартаментный комплекс со встроенно-пристроенными помещениями	*
A4	A4.1	Спортивный центр	*
	A4.2	Административно-бытовой корпус	*
	A4.3	Объект общественного питания (кафе)	*
	A4.4	Спортивные площадки (навес)	*
	A4.5	Крытые корты	*
A5	A5.1	Обсерватория	*
A7	A7.1	Банный двор	*
	A7.2	Объект общественного питания (ресторан)	*
A8	A8.1	Гостинично-аппартаментный комплекс со встроенно-пристроенными помещениями	*
	A8.2	Гостинично-аппартаментный комплекс со встроенно-пристроенными помещениями	*
A9	A9.1	Хостел	*
	A9.2	Объекты сервисной службы	*

Примечание:

* - Параметры объектов капитального строительства будут реализованы по инициативе застройщика в параметрах, предусмотренных проектом планировки территории.

Сроки реализации – до конца 2035-го года.

3.2. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.

Этапы реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового, иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан не приводятся ввиду отсутствия данного вида градостроительной деятельности.



АДМИНИСТРАЦИЯ АРГАЯШСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

"16" апреля 2025 г. № 406

О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории)

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, постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения», запросом ООО СЗ «Увильды-Резорт» вх.№ 2589 от 11.04.2024,

администрация Аргаяшского муниципального района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Подготовить документацию по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории) в территориальной зоне Р-1 (Зона рекреационного назначения) (далее – документация по планировке территории).
2. Границы территории в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории, определить согласно Схеме, прилагаемой к настоящему Постановлению.
3. Утвердить прилагаемые задания:
 - 1) на разработку документации по планировке территории;
 - 2) на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории.

4. Отделу архитектуры и градостроительства администрации Аргаяшского муниципального района (Абзалилову Ф.Р.):

1) осуществить проверку документации по планировке территории на соответствие нормам законодательства Российской Федерации;

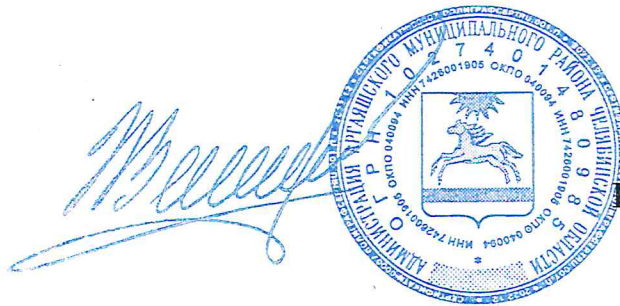
2) обеспечить проведение общественных обсуждений по рассмотрению документации по планировке территории после согласования документации по планировке территории;

3) направить Главе Аргаяшского муниципального района документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений по рассмотрению документации по планировке территории и заключение о результатах общественных обсуждений 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 за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы муниципального района, председателя комитета по управлению имуществом С.В. Косарева.

Глава Аргаяшского
муниципального района



И.В. Ишимов

УТВЕРЖДЕНО

Постановлением администрации
Аргаяшского муниципального района
"16" апреля 2025 г. № 406

ЗАДАНИЕ

на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки
документации по планировке территории (проект межевания территории
в составе проекта планировки территории)
(далее – документация по планировке территории)

№	Наименование	Содержание
1.	Сведения об объекте инженерных изысканий	в соответствии с границами документации по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории)
2.	Основные требования к результатам инженерных изысканий	<p>перечень нормативных правовых актов, в соответствии с требованиями которых необходимо выполнять инженерные изыскания:</p> <p>1) Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;</p> <p>2) 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 19.01.2006 № 20»;</p> <p>3) постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной</p>

	<p>деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;</p> <p>4) СП 47.13330.2016 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1033/пр;</p> <p>5) СП 438.1325800.2019 «Свод правил. Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования», утвержденный приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.02.2019 № 127/пр;</p> <p>6) СП 11-102-97 «Система нормативных документов в строительстве. Свод правил по инженерным изысканиям для строительства. Инженерно-экологические изыскания для строительства», одобренный письмом Департамента развития научно-технической политики и проектно-изыскательских работ Госстроя Российской Федерации от 10.07.1997 № 9-1-1/69;</p> <p>7) СП 11-103-97 «Система нормативных документов в строительстве. Свод правил по инженерным изысканиям для строительства. Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства», одобренный письмом Департамента развития научно-технической политики и проектно-изыскательских работ Госстроя Российской Федерации от 10.07.1997 № 9-1-1/69;</p> <p>8) СП 11-104-97 «Система нормативных документов в строительстве. Свод правил по инженерным изысканиям для строительства. Инженерно-геодезические изыскания для строительства», одобренный письмом Департамента развития научно-технической политики</p>
--	---

		и проектно-изыскательских работ Госстроя России от 14.10.1997 № 9-4/116; 9) СП 11-105-97 «Система нормативных документов в строительстве. Свод правил по инженерным изысканиям для строительства. Инженерно-геологические изыскания для строительства», одобренный письмом Департамента развития научно-технической политики и проектно-изыскательских работ Госстроя России от 14.10.1997 № 9-4/116
3.	Границы территории проведения инженерных изысканий	Определить согласно Схеме, прилагаемой к настоящему Постановлению от "16" апреля 2025 г. № 406
4.	Виды инженерных изысканий	инженерно-геодезические изыскания
5.	Описание планируемого к размещению объекта капитального строительства	—

Ответственность за полноту и достоверность данных в задании на выполнение инженерных изысканий, предусмотренная законодательством Российской Федерации, возлагается на инициатора разработки документации по планировке территории.

Начальник отдела архитектуры
и градостроительства
администрации Аргаяшского
муниципального района

Ф. Р. Абзалилов

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 49612961e99884bacf6220450018c4b46f4b7b49
Владелец Абзалилов Фанзиль Рамилевич,
Начальник отдела, главный архитектор
Действителен с 20.12.2024 по 15.03.2026

УТВЕРЖДЕНО
Постановлением администрации
Аргаяшского муниципального района
"16" апреля 2025 г. № 406

ЗАДАНИЕ

на разработку документации по планировке территории
(проект межевания территории в составе проекта планировки территории)

№	Наименование	Содержание
1.	Вид разрабатываемой документации по планировке территории	документация по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории)
2.	Инициатор подготовки документации по планировке территории	ООО СЗ «Увильды-Резорт»
3.	Источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории	за счет собственных средств ООО СЗ «Увильды-Резорт»
4.	Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства, его основные характеристики (назначение, местоположение, площадь объекта капитального строительства и др.)	—
5.	Поселения, муниципальные округа, городские округа, муниципальные районы, субъекты Российской Федерации, в отношении территорий которых осуществляется подготовка документации по планировке территории	Кузнецкое сельское поселение
6.	Состав документации по планировке территории	1) утверждаемая часть в соответствии с частями 3, 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации; 2) материалы по обоснованию в соответствии с частью 7 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации; 3) требования к формату (MIF/MID, SHP, TAB, XML) в соответствии с пунктами 25, 26 Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка

		<p>которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112</p>
7.	Ориентировочная площадь территории	240 297,0 м ²
8.	Цель подготовки документации по планировке территории	<p>выделение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории;</p> <p>выделение границ образуемых и изменяемых земельных участков;</p> <p>выделение сервитутов под строительство и размещение инженерных коммуникаций (необходимость определяется проектом)</p>

Начальник отдела архитектуры
и градостроительства
администрации Аргаяшского
муниципального района

Ф. Р. Абзалилов

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 49612961e99884bacf6220450018c4b46f4b7b49
Владелец Абзалилов Фанзиль Рамилевич,
Начальник отдела, главный архитектор
Действителен с 20.12.2024 по 15.03.2026

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Постановлению
администрации Аргаяшского муниципального района
"16" апреля 2025 г. № 406

Границы территории в отношении которой разрабатывается документация по планировке территории (проект межевания территории в составе проекта планировки территории)

