ООО Суксунский землеустроительный центр»

617560, Пермский край, Суксунский район, п. Суксун ул. Космонавтов 22

Suksunzemcentr@mail.ru. ИНН/КПП5951006651/595101001

**ПЕРМСКИЙ КРАЙ**

**СУКСУНСКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**

**Проект планировки территории и проект межевания территории СНТ «Одуванчик» в границах земельного участка площадью 38404 кв.м. расположенного в кадастровом квартале**

**59:35:1580101 Суксунского городского округа.**

**Шифр 2022-ПП**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

Суксун 2022

ООО Суксунский землеустроительный центр»

617560, Пермский край, Суксунский район, п. Суксун ул. Космонавтов 22

Suksunzemcentr@mail.ru. ИНН/КПП5951006651/595101001

**ПЕРМСКИЙ КРАЙ**

**СУКСУНСКОЕ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ**

**Проект планировки территории и проект межевания территории СНТ «Одуванчик» в границах земельного участка площадью 38404 кв.м. расположенного в кадастровом квартале**

**59:35:1580101 Суксунского городского округа.**

**Том 1. Проект планировки территории. Пояснительная записка.**

**Шифр 2022-ПП**

|  |  |
| --- | --- |
| Директор ООО Суксунский землеустроительный центр» | Э.П. Шилов |

Суксун 2022

|  |
| --- |
| **СОДЕРЖАНИЕ** |
| **Раздел** | **Обозначение** | **Наименование** | **Стр.** |
|  | **2022-ПП** | **Том 1. Проект планировки территории. Пояснительная записка.** |  |
|  |  | Введение | 5 |
| **1** |  | Исходно-разрешительная документация | 6 |
| **2** |  | Общая характеристика объекта проектирования | 6 |
| **3** |  | Положения о размещении объектов капитального строительства | 7 |
| **4** |  | Принципиальные мероприятия, необходимые для освоения территории. Каталог координат красных линий. | 12 |
| **5** |  | Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности РФ | 12 |
|  | **2022-ПП** | **Графическая часть** |  |
| **1** |  | Чертеж красных линий. | лист 1 |
| **2** |  | Чертеж границ обозначающих дороги, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, границы образуемых участков | лист 1 |
| **3** |  | Схема расположения элемента планировочной структуры. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории. | лист 1 |
| **6** |  | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. | лист 1 |
|  |  | **Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории и проекта межевания.****Текстовая часть.** |  |
|  |  | Введение | 2 |
| **1** |  | Исходно-разрешительная документация | 2 |
| **2** |  | Анализ современного использования территории | 3 |
| **2.1** |  | Существующее использование территории | 3 |
| **2.2** |  | Природно-климатические условия | 3 |
| **3** |  | Проектные решения | 5 |
| **3.1** |  | Планировочная организация территории | 5 |
| **3.2** |  | Зонирование территории | 5 |
| **3.3** |  | Архитектурно-планировочное решение | 9 |
| **3.3.1.** |  | Жилая застройка. Население. | 9 |
| **3.4** |  | Благоустройство озеленение территории  | 14 |
| **3.5** |  | Инженерная подготовка территории | 14 |
| **3.6.** |  | Транспортная инфраструктура территории | 16 |
| **3.7.** |  | Красные линии и перенесение элементов на местность | 17 |
| **4** |  | Инженерное оборудование территории | 21 |
| **4.1** |  | Водоснабжение | 21 |
| **4.2** |  | Водоотведение | 22 |
| **4.3** |  | Теплоснабжение | 23 |
| **4.4** |  | Газоснабжение | 23 |
| **4.5** |  | Санитарная очистка территории | 24 |
| **5** |  | Охрана окружающей среды | 24 |
| **5.1** |  | Охрана атмосферного воздуха | 24 |
| **5.2** |  | Охрана почв | 25 |
| **5.3** |  | Мероприятия по защите населения от шума | 25 |
| **6** |  | Защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведение мероприятий по гражданской обороне и пожарной безопасности | 25 |
| **6.1** |  | Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера | 26 |
| **7** |  | Основные технико-экономические показатели проекта планировки | 27 |
|  | **2022-ПМ** | **Том 3. Проект межевания территории. Пояснительная записка.** |  |
| **1.** |  | Общие данные | 2 |
|  |  | Цели выполнения проекта межевания | 3 |
|  |  | Нормативная база проектирования | 3 |
| **2.** |  | Сведения об использованных материалах | 4 |
| **3.** |  | Описание предлагаемых проектных решений | 4 |
| **4.** |  | Правовой статус объектов планирования | 7 |
| **5.** |  | Основные показатели по проекту межевания | 8 |
| **6.** |  | Выводы | 8 |
|  | **2022-ПМ** | **Графическая часть** |  |
| **1** |  | Проект межевания территории Красные линии |  |
| **2** |  | Проект межевания территории Линии отступа от красных линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений |  |
| **3** |  | Проект межевания территории границы формируемых земельных участков |  |
|  | **2022-ПМ** | **Том 4. Проект межевания территорий. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть** |  |

**Введение**

Проект планировки территории в границах земельного участка с кадастровым номером 59:35:1580101:701 площадью 38404 кв.м., расположенного в кадастровом квартале 59:35:1580101 Суксунского городского округа, разработан на основании Постановления администрации Суксунского городского округа от 16.09.2021г. № 599 «О подготовке документов по планировке территории в составе проекта межевания территории»

В основу разработки принят генеральный план Суксунского городского округа и Правила землепользования и застройки Суксунского городского округа.

Согласно части 1 статьи 41 Градостроительного кодекса подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

**Основными задачами проекта планировки и межевания территории являются**:

- Анализ существующей и запроектированной застройки с определением границ землепользовании в границах разработки проектных решений

- Установление (определение) планировочных ограничений,

-Установления зоны планируемого размещения объектов ведения садового хозяйства, как самостоятельных элементов планировочной структуры

-Определение местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков

**Основными целями проекта планировки и межевания территории являются:**

 -Установление границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для использования в соответствии с утвержденной документации по планировке территории

-Установление границ формируемых земельных участков общего пользования

-Установление красных линий

**1. Исходно-разрешительная документация**

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Свод правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*);
4. Решение Думы Суксунского городского округа от 28.01.2021 № 181 «Об утверждении генерального плана Суксунского городского округа Пермского края»;
5. Решением Думы Суксунского городского округа от 25.03.2021 № 189 «Об утверждении ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СУКСУНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЕРМСКОГО КРАЯ»
6. Постановление администрации Суксунского городского округа Пермского края от 16.09.2021г. № 599 «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта межевания территории»

Для разработки документации были использованы следующие исходные данные:

* Топографическая съемка, масштаб 1:2000;
* Кадастровый план территории кадастрового квартала 59:35:1580101.
* Выписка из ЕГРН от 19.11.2021 № 99/2021/432305231

**2. Общая характеристика объекта проектирования**

Проектируемая территория размещается на территории Суксунского городского округа, в границах н.п. д. Тохтарево в центральной части

Проектируемая территория имеет вытянутую прямоугольную форму, ориентированную в направлении Запад-восток.

Площадь территории в утверждённых границах проектирования составляет – 38404кв.м., в границах кадастрового квартала 59:35:1580101.

С Восточной стороны рассматриваемого земельного участка расположена существующая зона усадебной застройки.

С Южной и западной стороны расположены земли государственная собственность не разграничена территория свободная от застройки

С северной стороны участок граничит с земельным участком

1. с кадастровым номером **59:35:1580101:585** питомники для выращивания растительной продукции

2.с кадастровым номером **59:35:1580101:577** для ведения дачного хозяйства в индивидуальном порядке

3.с кадастровым номером **59:35:1580101:573** Для сельскохозяйственного использования (сенокошения)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Суксунского городского поселения для земельного участка установлен градостроительный регламент зоны СХ3-Зона для ведения садоводства и огородничества

Зона для ведения садоводства и огородничества в составе земель населенных пунктов предназначена для размещения зданий, сооружений сельскохозяйственного назначения, ведения огородничества и садоводства.

В настоящее время территория свободна от застройки.

Рельеф участка ровный.

**3. Положение о размещении объектов капитального строительства**.

Размещение элементов планировочной структуры в границах территории проектирования осуществлялось с учетом особенностей расположения объектов капитального строительства, инженерных коммуникаций существующих и проектируемых, сложившихся дорог и элементов рельефа.

В целях формирования планировочных кварталов и формирования земель общего пользования определены красные линии и их параметры.

Всего размещено 2 квартала в зоне СХ3.

Градостроительные регламенты для указанной территориальной зоны полностью соответствуют градостроительным регламентам для соответствующих типов зон, действующих в составе Правил землепользования и застройки Суксунского городского округа.

На проектируемой территории с учетом расположения территориальных зон запланировано строительство следующих объектов капитального строительства:

**Таблица 1. Зоны объектов капитального строительства**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Номер участка на чертеже проекта планировки** | **Тип застройки** | **Площадь земельного участка (кв.м.)** |
|  |  | СХ3-Зона для ведения садоводства и огородничества |  |
| 1 | 1 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 2 | 2 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 3 | 3 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 4 | 4 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 5 | 5 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 6 | 6 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 7 | 7 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 8 | 8 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 9 | 9 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 10 | 11 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 11 | 12 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 12 | 13 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 13 | 14 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 14 | 15 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 15 | 16 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 16 | 17 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 17 | 18 | - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1 (классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный Приказом № 540), хозяйственных построек и гаражей | 1950 |
| 18 | 19 | Коммунальное обслуживание | 452 |
| 19 | 10 | Земельные участки (территории) общего пользования | 4799 |

**Таблица 2. Площади функциональных зон.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатель** | **Единица измерения** | **Количество** |
| Общая площадь | кв.м | 38404 |
| **СХ3-Зона для ведения садоводства и огородничества** |
| Ведение садоводства | Количество участков | 17 |
| Коммунальное обслуживание | кв.м | 1 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | кв.м | 1 |

**4. Принципиальные мероприятия, необходимые для освоения территории. Каталог координат красных линий.**

Проектом определена территория для Ведение садоводства, размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Для обеспечения инженерной инфраструктурой предусмотрено:

1. Обеспечение электроснабжением.

2. Водоснабжение индивидуальное (скважины). На следующей стадии проектирования необходимо предусмотреть подключение жилых домов к централизованной сети водоснабжения.

3. Канализование жилых домов предусмотрено в индивидуальные локальные очистные сооружения со сбросом очищенных вод на открытый грунт или в инфильтраторы либо устройством выгребных ям. На следующей стадии проектирования необходимо предусмотреть подключение жилых домов к централизованной канализационной системе.

Основные архитектурно-планировочные решения, принятые в проекте планировки заключаются в следующем:

1. Установление красных линий. Створ красных линий составляет 15 метров.

Решения отражены в Чертеже красных линий, линий регулирования застройки. Графическая часть, лист 1

2. Формирование земельных участков:

17 земельных участка для ведения садоводства, общей площадью 33150 кв.м, площади земельных участков составляют 1950 кв.м;

**5. Сведения о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности РФ**

Документация по планировке территории в границах земельного участка с кадастровым номером 59:35:1580101:701 площадью 38404 кв.м., расположенного в кадастровых кварталах в границах кадастрового квартала 59:35:1580101 выполнена на основании Генерального плана Суксунского городского округа, Правил землепользования и застройки Суксунского городского округа, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов.