
ИП Петунина Екатерина Владимировна

ИНН 591455250568 ОГРНИП 321595800017302
тел. +7-965-576-81-32, e-mail: ekpetunina@mail.ru

**Проект планировки территории на квартал,
ограниченный улицами Советская, Ленина, Яйвинская
и переулком Рудаковским в п.Орел муниципального
образования «Город Березники» Пермского края, с
целью изъятия земельного участка с кадастровым
номером 59:37:0640501:42 для муниципальных нужд**

Основная часть проекта планировки территории

Том 1

Раздел 1

ИП Петунина Екатерина Владимировна

ИНН 591455250568 ОГРНИП 321595800017302
тел. +7-965-576-81-32, e-mail: ekpetunina@mail.ru

Проект планировки территории на квартал, ограниченный улицами Советская, Ленина, Яйвинская и переулком Рудаковским в п.Орел муниципального образования «Город Березники» Пермского края, с целью изъятия земельного участка с кадастровым номером 59:37:0640501:42 для муниципальных нужд

Основная часть проекта планировки территории

Том 1

Раздел 1

Заказчик: Администрация города Березники

Индивидуальный предприниматель:



Петунина Е.В.

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Проект планировки территории		
ТОМ 1	Основная часть	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертёж планировки территории	М 1:1000
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Текстовая часть	
	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Схема элемента планировочной структуры	М 1:8000
	Лист 2. Схема использования территории в период подготовки территории.	М 1:1000
	Лист 3. Схема границ зон с особым условием использования территории.	М 1:1000

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5
Общие положения.....	8
Сведения о красных линиях.....	8
Параметры планируемого строительства.....	10
1. Характеристика современного использования территории.....	10
2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения.....	13
3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения....	16
4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения	13
5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения.....	14
6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.....	14
7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.....	14
8. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан.....	15
9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения.....	16
10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения.....	16
11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения.....	17
Положения об очередности планируемого развития территории.....	18

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории выполнен на основании Постановления администрации города Березники от 19.04.2022 № 01-02-655 «О подготовке проекта планировки территории на квартал ограниченный улицами Советская, Ленина, Яйвинская и переулком Рудаковским в п.Орел муниципального образования «Город Березники» Пермского края, с целью изъятия земельного участка с кадастровым номером 59:37:0640501:42 для муниципальных нужд».

Подготовка документации по планировке территории осуществляется с целью изъятия земельного участка с кадастровым номером 59:37:0640501:42 для муниципальных нужд, обеспечения доступа ко всем земельным участкам застроенной территории.

При разработке проекта планировки территории использована следующая нормативная правовая и методическая база:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (в действующей редакции).
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в действующей редакции).
3. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ (в действующей редакции).
4. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
5. Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
6. Федеральный закон Российской Федерации от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
8. Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

9. Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 г. N 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20".

10. Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 г. N 485 "О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления"

11. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 г. №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

12. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 г. №740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории".

13. Приказ Министерства регионального развития РФ от 30.08.2007 г. № 85 «Об утверждении документов по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности».

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

15. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

16. СанПиН 2.1.4.1110 02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

17. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу.

18. СП 47.13330.2012 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения».

19. СП 34.13330.2012. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*.

20. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Кроме того, работа опирается на ранее утвержденные документы проектного, законодательного и прогнозного характера:

- Генеральный план муниципального образования «Город Березники» Пермского края, утвержденный Решением Березниковской городской Думы от 28.07.2021 № 123 (в ред. 18.12.2020 г №22) (далее Генеральный план);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Березники» Пермского края, утвержденные Постановлением Администрации муниципального образования «Город Березники» Пермского края от 13.08.2021 № 01-02-1044. (далее ПЗЗ).

- Проект межевания территории на элементы планировочной структуры, входящие в кадастровые кварталы 59:37:0640101, 59:37:0640201, 59:37:0640202, 59:37:0640301, 59:37:0640302, 59:37:0640303, 59:37:0640401, 59:37:0640501, 59:37:0640502, 59:37:0640503, 59:37:0640601, 59:37:0640602 (п. Орел), утвержденный постановлением администрации г. Березники от 01-02-1214 от 06.10.2020 (в ред. Постановления №01-02-1084 от 04.07.2022).

Общие положения

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Сведения о красных линиях

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 03.07.2016) установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, красные линии - линии, которые обозначают границы территории общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Границы красных линий установлены, ранее разработанным проектом межевания территории на элементы планировочной структуры, входящие в кадастровые кварталы 59:37:0640101, 59:37:0640201, 59:37:0640202, 59:37:0640301, 59:37:0640302, 59:37:0640303, 59:37:0640401, 59:37:0640501, 59:37:0640502, 59:37:0640503, 59:37:0640601, 59:37:0640602 (п. Орел), утвержденный постановлением администрации г. Березники от 01-02-1214 от 06.10.2020 (в ред. Постановления №01-02-1084 от 04.07.2022).

Таблица №1

Каталог координат красных линий

Ведомость координат поворотных точек красных линий		
№ точек	X	Y
1	666177,73	2252603,96
2	666219,82	2252665,54
3	666259,80	2252728,63

4	666280,94	2252761,02
5	666301,20	2252791,45
6	666290,53	2252798,46
7	666266,81	2252814,04
8	666257,74	2252820,44
9	666250,94	2252825,10
10	666188,83	2252866,94
11	666072,55	2252700,14
12	666062,02	2252684,33
13	666078,31	2252672,88
14	666101,46	2252657,66
15	666139,30	2252630,41
16	666168,28	2252610,13
1	666177,73	2252603,96

Параметры планируемого строительства

Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе 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.

1. Характеристика современного использования территории

Территория проектирования находится в юго-восточной части п.Орел, городского округа Березники, Пермского края.

Площадь в границах проекта планировки территории составляет 3,1 га.

Территория проектирования расположена в существующей жилой застройке.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Город Березники» Пермского края, территория проектирования расположена в функциональной зоне - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Березники» Пермского края, территория проектирования расположена в Зоне застройки индивидуальными жилыми домами сельских населенных пунктов (Ж6).

Основные виды разрешенного использования

- Для индивидуального жилищного строительства;
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);
- Блокированная жилая застройка;
- Предоставление коммунальных услуг;
- Историко-культурная деятельность;

- Земельные участки (территории) общего пользования;
- Ведение огородничества.

Условно разрешенные виды использования

- Размещение гаражей для собственных нужд;
- Оказание услуг связи;
- Объекты культурно-досуговой деятельности;
- Магазины;
- Банковская и страховая деятельность;
- Площадки для занятий спортом;
- Связь;
- Обеспечение внутреннего правопорядка;

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений ²	предельное количество этажей ³ или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
Для индивидуального жилищного строительства	Минимальная площадь земельного участка ⁴ – 400 кв.м; максимальная площадь земельного участка – 2500 кв.м; минимальная ширина вновь образуемых земельных участков	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства и подсобных сооружений до красной линии улиц – 3 м; минимальное расстояние от объекта капитального строительства и подсобных сооружений до красной линии проездов - 3 м;	для жилого дома - количество надземных этажей не более чем 3, высота – не более 20 м	20%

	вдоль фронтона улицы (проезда/переулка) - 18 м	минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границ смежных земельных участков - 3 м; минимальное расстояние от вспомогательных построек (парников, навесов, стационарной емкости для воды, навеса для автомобиля, индивидуального гаража, погреба, уборной, бань, саун и др.) до границы смежного участка -1 м		
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) – код 2.2	Минимальная площадь земельного участка4 – 400 кв.м; максимальная площадь земельного участка – 3 500 кв.м; минимальная ширина вновь образуемых земельных участков вдоль фронтона улицы (проезда) -18 м Минимальная площадь земельного участка4 – 400 кв.м; максимальная площадь земельного участка – 3 500 кв.м; минимальная ширина вновь образуемых земельных участков вдоль фронтона улицы (проезда) -18 м	Минимальный отступ от объекта капитального строительства и подсобных сооружений до красной линии улиц - 3 м; минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границ смежных земельных участков - 3 м; минимальный отступ от объекта капитального строительства и подсобных сооружений до красной линии проездов – 3 м; минимальное расстояние от вспомогательных построек (парников, навесов, стационарной емкости для воды, навеса для автомобиля, индивидуального гаража, погреба, уборной, бань, саун и др.) до границы смежного участка -1 м	для жилого дома - количество надземных этажей не более чем 3, высота – не более 20 м	20%
Блокированная жилая застройка – код 2.3	Минимальная площадь земельного участка для одного блока – 150 кв.м; максимальная площадь земельного участка для одного блока – 1500 кв.м	Минимальный отступ от объекта капитального строительства и подсобных сооружений до красной линии улиц- 3 м; Минимальный отступ от объекта капитального строительства и подсобных сооружений до красной линии проездов – 3 м; минимальное расстояние от границы земельного участка до объекта капитального строительства со стороны земельных участков смежных блоков - 0 м; со стороны иных смежных земельных участков - 3 м; минимальное расстояние от вспомогательных построек (парников, навесов, стационарной емкости для воды, навеса для автомобиля, индивидуального гаража, погреба, уборной, бань, саун и др.) до границы смежного участка - 1 м	3 этажа	70%

Предоставление коммунальных услуг - код 3.1.1.	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
Историко-культурная деятельность	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
Ведение огородничества	Минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м; максимальная площадь земельного участка – 399 кв.м	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению

2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

Территория проектирования размещена в существующей жилой застройке. Земельные участки сформированы под индивидуальную жилую застройку и предоставлены в собственность.

Территория проектирования представлена блокированной застройкой и индивидуальными жилыми домами.

3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов общественно-делового назначения.

5. Характеристика объектов капитального строительства иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов капитального строительства иного назначения.

6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

На территории проектирования размещена линия электропередач 0,4 кВ протяженностью 110 м. Остальные линии расположены за территорией проектирования на землях общего пользования.

7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Подъезды к жилым домам осуществляется с основных улиц – Ленина, Советской, переулок Рудковский, улица Яйвинская.

Со стороны улицы Яйвинской организован подъезд к земельным участкам с кадастровыми номерами 59:37:0640501:353, 59:37:0640501:352, 59:37:0640501:93, 59:37:0640501:43, 59:37:0640501:9. Обеспечение доступа к земельному участку осуществляется через земельный участок с кадастровым номером 59:37:0640501:357, разрешенное использование - земельные участки (территории) общего пользования.

К земельному участку с кадастровым номером 59:37:0640501:94, обеспечение доступа через земли общего доступа отсутствуют. Доступ к земельному участку фактически осуществляется через земельный участок с

кадастровым номером 59:37:0640501:42, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства.

Проектом планировки территории предусмотрено изъятие земельного участка с кадастровым номером 59:37:0640501:42 для осуществления доступа к земельному участку с кадастровым номером 59:37:0640501:94.

Планировочное решение системы проездов и тротуаров на проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех объектов.

Параметры проектируемых улиц и проездов:

Улица в жилой застройке:

- расчетная скорость движения - 40 км/ч;
- ширина полосы движения - 3,5 м;
- число полос движения – 2;
- ширина тротуара – 1,5 м.

Места постоянного хранения автотранспорта для жителей индивидуальной и блокированной жилой застройки предусматриваются непосредственно на участках.

Проектом не предусмотрено создание новых транспортных узлов по перевозке пассажиров. Размещение новых автобусных остановок также не планируется.

8. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры.

9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения

Таблица №4

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

Наименование показателей	Единица измерения	Величина показателя
Территория		
Территория квартала в границах проектирования, в т.ч.:	га	3,10
Зона существующего размещения объектов индивидуальной жилой застройки	га	2,93
Территории общего пользования(Зона транспортной инфраструктуры)	га	0,17
Сведения ЕГРН		
Участки, учтенные в ЕГРН	м ²	31000
Количество участков	шт	28
Изъятие земельного участка		
Изымаемые участки для муниципальных нужд	м ²	212
Количество участков	шт	1

Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Таблица №3

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории
1 этап	Изъятие земельного участка для муниципальных нужд
2 этап	Смена вида разрешенного использования земельного участка

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ