



АДМИНИСТРАЦИЯ СОСНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Управление архитектуры и строительства

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№	R	U	7	4	1	9	2	0	1	6	-	1	1	9					
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--

Градостроительный план подготовлен на основании:

Заявления ООО «ЭкоСити», вх. № 221 от 20.01.2016

454084, гор. Челябинск, ул. Каслинская, 5

ОГРН 1127447014640

ИНН/КПП 7447216718/744701001

Местонахождение земельного участка: Челябинская область, Сосновский муниципальный район, Кременкульское сельское поселение

Кадастровый номер земельного участка: 74:19:1202003: 3048

Местоположение границ земельного участка: примерно в 1190 м по направлению на северо-запад от ориентира пос. Западный

Площадь земельного участка: 3771 кв.м.

Местоположение проектируемо объекта на земельном участке: -

План подготовлен

М.П. 20.01.2016г.

Представлен Управлением архитектуры и строительства Администрации Сосновского муниципального района

Начальник управления
архитектуры и строительства
О.В. Антель

Утвержден постановлением администрации Сосновского муниципального района

№ 233 от 25.02.2016г.

с. Долгодеревенское 2016г.



Администрация Сосновского муниципального района
Челябинской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 25.02 2016 года № 233

с. Долгодеревенское

Об утверждении градостроительного плана земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью 3771 кв.м., с кадастровым номером 74:19:12 02 003:3048, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, примерно в 1190 м по направлению на северо-запад от ориентира пос. Западный

В соответствии с 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», статьями 44,46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявления ООО «ЭкоСити», вх. № 221 от 20.01.2016 года, администрация Сосновского муниципального района

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить градостроительный план земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, общей площадью 3771 кв.м., с кадастровым номером 74:19:12 02 003:3048, расположенного по адресу: Челябинская область, Сосновский район, примерно в 1190 м по направлению на северо-запад от ориентира пос. Западный (Приложение).

2. Управлению архитектуры и строительства (О.В. Антель) произвести регистрацию градостроительного плана земельного участка, утвержденного настоящим постановлением.

3. Контроль исполнения настоящего постановления оставляю за собой.

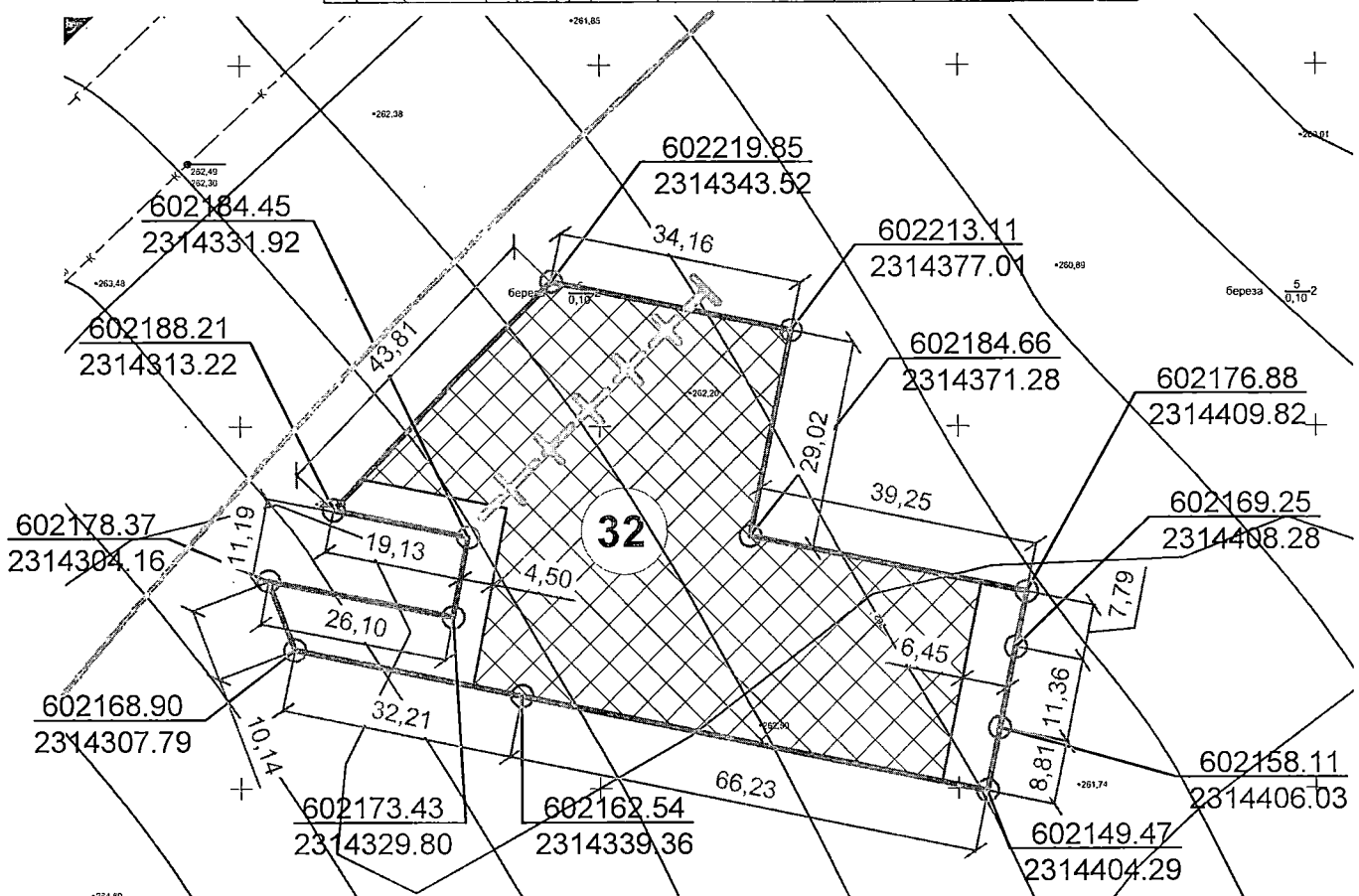
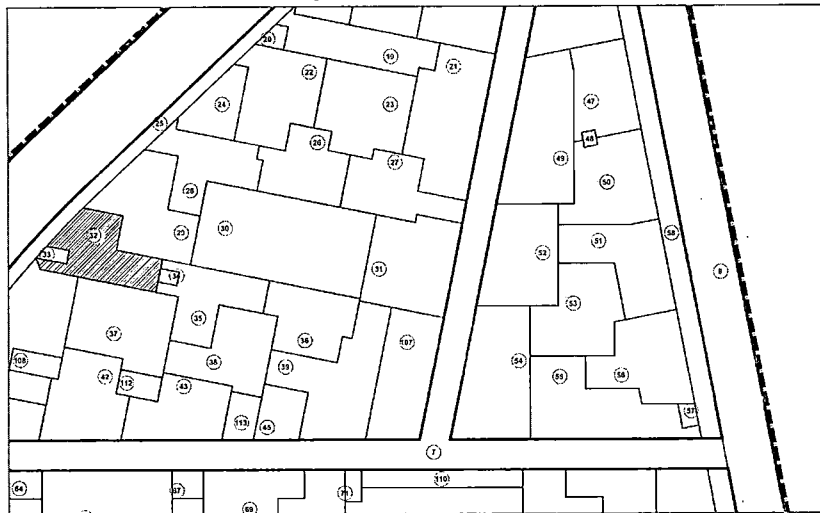
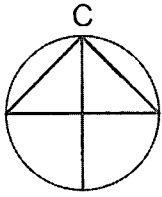
Глава Сосновского
муниципального района



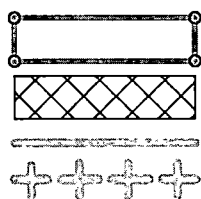
В.П.Котов

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования
 Кадастровый номер: 74:19:1202003:3048

Ситуационный план



Условные обозначения



Граница земельного участка

Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Красная линия

Санитарно-защитная зона (50 м от кромки магистральной дороги)



Участок для размещения десятиэтажного многоквартирного жилого дома

Площадь земельного участка: 0,3771 Га

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе 1:1000, выполненной 09.2014 г. ООО "Геослед". Система координат - МСК 74

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан 10.2014 г.

ООО "Центр инженерного конструирования"

II. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства.

Градостроительный регламент земельного участка установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки пос. Западный, утвержденные решением совета депутатов Кременкульского сельского поселения №10 от 09.10.2014.

Документация по планировке и межеванию территории утверждена постановлением администрации Сосновского муниципального района № 7008 от 01.12.2014 года

2.1 Разрешенное использование земельного участка: для комплексного освоения в целях жилищного строительства

В 4 ЗАСТРОЙКА МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ 5-ти ЭТАЖЕЙ И ВЫШЕ.

1. Основные виды разрешенного использования

1.1 Многоквартирные жилые дома средней этажности и повышенной этажности (5-10 эт.)

1.2 Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования: встроенные в жилые дома, размещаемые преимущественно в 1-м и цокольном этажах, с общей площадью каждого объекта не более 300 м²; отдельно стоящие – в размерах, не требующих устройства санитарно-защитных зон.

1.3 Учреждения общего образования (детские сады, начальные и общеобразовательные школы)

1.4 Жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 7 м)

2. Условно разрешенные виды использования

2.1 Отдельно стоящие жилые дома усадебного типа и коттеджи на одну-две семьи с приусадебными участками

2.2. Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа

2.3. Квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятия бизнесом или торговлей на 1 этаже после изменения разрешенного использования

2.4. Объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования площадью, превышающей разрешенных «по праву»

2.4. Негосударственные медицинские офисы

2.5. Павильоны для мелкорозничной торговли и обслуживания населения

2.7 Мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей

2.8 Отделения полиции

2.9 Объекты культа

2.10 Кафетерии, бары, рестораны

3. Вспомогательные виды разрешенного использования

3.1 Учреждения здравоохранения

3.2 Спортплощадки

3.3 Библиотеки, залы, клубы, центры общения и досуговых занятий

3.4 Почтовые отделения, телефон

3.5 Инженерно-технические объекты

3.6 Опорный пункт охраны порядка

3.7 Открытые автостоянки и паркинги при условии соблюдения санитарных разрывов до жилых и общественных зданий

3.8 Ветеринарные приемные пункты

3.9 Площадки для сбора твердых бытовых отходов

3.10 Скверы, бульвары

3.11 Административные организации, офисы, конторы не выше 3-х этажей

ПАРАМЕТРЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

Показатели	Параметры
1. Минимальная площадь участка многоквартирного дома (при жилищной обеспеченности 30 м ² общ. пл. на 1 чел.), м ² : на 1 человека на 1 м ² общей площади жилых домов	22,7 1,2 при застройке 8-10 этажей 0,8 при застройке 5-7 этажей
2. Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями а также производственными	На основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и санитарных разрывов
3. Минимальные расстояния, м, от окон жилых и общественных зданий до площадок: - для игр детей дошкол. и младшего школьного возраста - для хозяйственных целей - для выгула собак	12 20 40
4. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м ² общей площади на 1 человека), м ² на 1 человека - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста - площадок для отдыха взрослого населения - площадок для занятий физкультурой - для хозяйственных целей и выгула собак - для стоянки автомашин	0,7 0,1 2,0 0,3 0,8
5. Отступ линии жилой застройки от красных линий, не менее, м: общегородских и районных магистралей жилых улиц	7 5
6. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов	не менее 50 м
7. Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву»	Размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок
8. Высота зданий: для жилых зданий количество наземных этажей	5-10 эт.
9. Для объектов капитального строительства: строительство системы централизованной ливневой канализации, обеспечивающей	В соответствии с СП 32.13330.2012. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция

отведение всех ливневых сточных вод с соответствующих объектов, либо подключение к уже существующей системе ливневой канализации.

СНиП 2.04.03-85, утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 г. № 635/11

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

Земельный участок находится во 2-м поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения. В соответствии со схемой территориального планирования Сосновского муниципального района, утвержденной решением Собрания депутатов Сосновского муниципального района № 1029 от 19.08.2015г. на данной территории предусмотрено строительство объектов недвижимости с централизованной системой водоотведения или водонепроницаемыми выгребями.

Иные показатели:

1) для объектов капитального строительства: строительство системы централизованной хозяйственно-бытовой и ливневой канализации, обеспечивающей отведение всех сточных вод с соответствующих объектов, либо подключение к уже существующей системе хозяйственно-бытовой и ливневой канализации

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства:

Назначение объекта капитального строительства:

№ 32 – десятиэтажный многоквартирный жилой дом

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков объектов капитального строительства, в том числе площадь:

Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостр. плана	1.Длина (м)	2.Ширина (м)	3.Полоса отчуждения	4.Охранные зоны	5.Площадь земельного участка (га)	6.Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана	7.Размер (м)		8.Площадь объекта кап. стр-ва (га)
							макс.	М и Н	
74:19:12020 03:3048	-	-	Не установлена	Полоса отвода автодорог и	0,3771	32	определить проектной документацией.		0,0734

2.2.2. Этажность (десятиэтажный многоквартирный жилой дом) – 10

Предельное количество этажей определить проектом.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%

2.2.4. Иные показатели:

1. Заявленный объект (десятиэтажный многоквартирный жилой дом) соответствует разрешенным видам использования земельного участка.

2. Наличие на земельном участке:

1) объектов инженерной и транспортной инфраструктуры: нет

3. Проектная документация:

3.1. до начала проектирования выполнить:

- топогеодезические работы М 1:500;
- инженерно-геологические исследования;
- 3.2. осуществить подготовку проектной документации на строительство десятиэтажного многоквартирного жилого дома с помещениями общественного назначения и утвердить в установленном порядке;
- 3.3. проектирование вести в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, чертежом градостроительного плана земельного участка, в увязке с проектируемой и существующей застройкой, с соблюдением нормативных документов, в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- 3.4. объемно-планировочное и архитектурное решение проектируемого объекта в эскизной стадии представить на рассмотрение в управление архитектуры и строительства до разработки рабочих чертежей;
- 3.5. проектную документацию на строительство выполнить в полном соответствии с рассмотренным эскизным проектом;
- 3.6. разработать раздел «Оценка воздействия на окружающую среду»;
- 3.7. функциональное назначение нежилых помещений определить проектом в соответствии с плановым заданием заказчика и разрешенным использованием земельного участка. В случае превышения параметров объекта строительства и при не соответствии объекта разрешенному виду использования получить разрешение на условно разрешенный вид использования;
- 3.8. представить расчет инсоляции и освещенности объекта;
- 3.9. проектной документацией предусмотреть:
 - планировочную структуру участка в соответствии со спецификой проектируемых объектов;
 - типовое остекление балконов и лоджий с соблюдением противопожарных норм;
 - установку металлических подъездных дверей с автоматическими запирающимися устройствами и домофонами;
 - выполнения требований установленных Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
 - систему учета тепла;
 - разработку конструкций для удобного и беспрепятственного доступа маломобильных посетителей согласно СНиП 2.08.02-89*, раздел 4, СНиП 35-01-2001;
 - обеспечение доступности объекта для инвалидов по зрению (озвученные входы, контрастное окрашивание первой и последней ступени и тактильные дорожки);
 - выполнение покрытий крылец, ступеней на входах в здания с шероховатыми поверхностями для исключения травмоопасных ситуаций при низких температурах наружного воздуха;
 - площадку для разгрузки товаров;
 - разработку транспортно-пешеходной схемы обслуживания проектируемого участка;
 - площадку для парковки автомашин с расчетом нормативного количества машино-мест;
 - инженерное оборудование объекта согласно техническим условиям коммунальных служб, с определением проектом необходимости выноса инженерных коммуникаций с участка строительства;
 - установку технических устройств предназначенных для гарантированного обеспечения передачи сигналов оповещения и информации о чрезвычайных ситуациях по сети проводного радиовещания;
 - подходы и подъезды к объекту строительства;
 - ширину проездов вдоль подъездов жилого дома не менее 12 метров;

- мероприятия, обеспечивающие безопасность жильцов домов на прилегающих участках на период строительства объектов;
- благоустройство и озеленение участка строительства и прилегающей к нему территории;
- схему вертикальной планировки;
- комплекс дворовых площадок предусмотренных СНиП;
- покрытие площадок, подъездов, подходов в соответствии с расчетом конструкций дорожных одежд и нормативными требованиями;
- оборудование дворовых площадок малыми архитектурными формами;
- наружное освещение современными светильниками площадок, подходов, подъездов;
- оборудование стройплощадки пунктом очистки (мойки) колес автотранспорта;
- применить в проектной документации элементы визуальных коммуникаций (в части почтовых адресов зданий) в соответствии с общегородской концепцией.
- цветовое решение объектов в соответствии с современными требованиями.

2.2.5. Требования к назначению параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

Заполнение не требуется

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия.

3.1. Объекты капитального строительства:

№ не имеется _____, _____,
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)
 инвентаризационный или кадастровый номер не имеется _____,
 технический паспорт объекта подготовлен не имеется _____,
(дата)

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

№ не имеется _____, _____,
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия)

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре не имеется _____
 от _____.

4. Информация о разделении земельного участка.

Информация о возможности или невозможности разделения земельного участка отсутствует.

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)