

Общество с ограниченной ответственностью «ПроектАр»

**Проект планировки и проект межевания  
территории для формирования земельных  
участков под размещение лыжной базы в  
границах земельного участка с кадастровым  
номером 66:48:0314001:71**

158-07/20-ППТ

Положение о характеристиках планируемого развития территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства и необходимой инфраструктуры для функционирования таких объектов

**Том 1**

Екатеринбург, 2020

Общество с ограниченной ответственностью «ПроектАр»

**Проект планировки и проект межевания  
территории для формирования земельных  
участков под размещение лыжной базы в  
границах земельного участка с кадастровым  
номером 66:48:0314001:71**

158-07/20-ППТ

Положение о характеристиках планируемого развития территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства и необходимой инфраструктуры для функционирования таких объектов

**Том 1**

Директор

Ермакова М.В.

Главный градостроитель

Переверзева Н.В.

Главный инженер

Заика С.В.

Екатеринбург, 2020

**Проект планировки разработан авторским коллективом  
в составе:**

Главный градостроитель

Н.В. Переверзева

Главный инженер проекта

С.В. Заика

Исполнитель

Е.В. Фаридонова

## Состав проекта

№ п/п	Наименование	Прим.
1	2	3
<b>1</b>	<b>Проект планировки территории</b>	
<b>1.1</b>	<b>Утверждаемая (основная) часть:</b>	
1	Чертеж планировки территории, М 1:1000	
а)	Красные линии	Л1.1
б)	границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	Л1.2
в)	границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства и линейных объектов	Л1.3
2*	<i>Положение о характеристиках планируемого развития территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства и необходимой инфраструктуры для функционирования таких объектов</i>	Том 1
3*	<i>Том 2. Положения об очередности планируемого развития территории (при необходимости)</i>	-
<b>1.2</b>	<b>Материалы по обоснованию:</b>	
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории населенного пункта с отображением границ элементов планировочной структуры	Л2
2	Схема организации движения транспорта и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, М 1:1000	Л3
3	Схема границ территорий объектов культурного наследия (при наличии)	-
4*	<i>Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства</i>	Том 2
5*	<i>Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов</i>	Том 2
6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, М 1:1000	Л4
7	Вариант планировочного и (или) объемно-пространственного решения застройки территории в соответствии с проектом планировки территории, М 1:1000, Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:1000	Л5
8*	<i>Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по ГО</i>	Том 2
9*	<i>Перечень мероприятий по охране окружающей среды</i>	Том 2
10	Схема вертикальной планировки территории, М 1:1000	Л7
11	Поперечный профиль улично-дорожной сети	Альбом
12*	<i>Иные материалы для обоснования положений по планировке территории</i>	Том 2
<b>2</b>	<b>Проект межевания территории</b>	
<b>2.1</b>	<b>Утверждаемая (основная) часть:</b>	
1	Тестовая часть проекта межевания территории 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования; 2. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории. 3. Ведомость координат образуемых земельных участков	Том 3
2	Чертеж межевания территории (1 этап), М 1:1000 1. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. 2. Красные линии. 3. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков	Л8.1
3	Чертеж межевания территории (2 этап), М 1:1000 1. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. 2. Красные линии. 3. Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков	Л8.2

№ п\п	Наименование	Прим.
1	2	3
2.2	<b>Материалы по обоснованию:</b>	
4	Чертеж межевания территории (существующее положение), М 1:1000 1. Границы существующих земельных участков. 2. Границы формируемых земельных участков. 3. Границы зон с особыми условиями использования территорий. 4. Границы особо охраняемых природных территорий.	Л9
* Выполнить текстовым документом на формате А4		

## Содержание

<b>Введение .....</b>	<b>7</b>
1 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.....	11
2 Положения о характеристиках планируемого развития территории .....	12
3 Положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения .....	13
4 Основные технико-экономические показатели.....	14

## Введение

1. Проект планировки и проект межевания территории для формирования земельных участков под размещение лыжной базы в границах земельного участка с кадастровым номером 66:48:0314001:71 в городе Качканар разработан на основании Постановления Администрации Качканарского городского округа от 17.09.2020 года № 783 «О подготовке документации по планировке территории», в соответствии с Техническим заданием на разработку проекта планировки и проекта межевания территории, приложение к договору 158-07/20.

2. При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные документы и проектные материалы:

- Конституция РФ;
- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Лесной кодекс РФ;
- Водный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»;
- Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной информации в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;
- Постановление Правительства РФ 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 РФ от 19 января 2006 г. №20»;
- Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 №485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах 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»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (с изменениями и дополнениями);

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями и дополнениями);
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома» (далее – Методические рекомендации).
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;
- СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения»;
- СП 59.13330.2016 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85»;
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003»;
- СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы»;
- Правила охраны газораспределительных систем. Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 №878, от 22.12.2011 г. №1101, от 17.05.2016 №444;
- СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85\* Автомобильные дороги»;
- СП 131.13330.2012 «Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99\*»;
- СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;
- СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничения распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»;
- СП 52.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 23-05-95\*) «Естественное и искусственное освещение» по методике из СП 23-102-2003 «Естественное освещение жилых и общественных зданий»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.11278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий»;
- СН 2.4/2.1-8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых и общественных зданий и на территории жилой застройки»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90»;
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;
- Генеральный план Качканарского городского округа, утвержденный Думой Качканарского городского округа от 23.05.2013г. № 44;
- Правила землепользования и застройки Качканарского городского округа с изменениями, утвержденными Думой Качканарского городского округа № 55 от «23» июня 2020 г;
- Иные нормативные территориальные акты: целевые программы, утверждённые планы градостроительного развития территории и др.;
- Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий: особо охраняемых природных территорий федерального, регионального, местного значения, водных объектов (водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения), объектов культурного наследия (защитные зоны, зоны охраны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности), санитарно-защитных зонах;
- Сведения единого государственного реестра недвижимости: кадастровые планы территорий, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – ЕГРН) в электронном виде.

3. Графические материалы выданы на картографическом материале открытого использования и не содержат сведений и объекты, попадающие в перечень, утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 25.07.2014 № 456-дсп «О внесении изменений в приказ Минэкономразвития России от 17.03.2008 № 01». Графические материалы выполнены на инженерно-топографическом плане М 1:500 (Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий (ООО «ПроктАр», 2020 г.). Гриф секретности – **не секретно**. Система координат МСК 66. Система высот Балтийская.

4. В качестве исходных данных для разработки проекта планировки территории переданы инженерно-геодезические изыскания:

- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий на объекте «объекту «размещение лыжной базы в границах земельного участка с кадастровым номером 66:48:0314001:71», в Качканарском городском округе Свердловской области, масштаба 1:500 № 158-07/20-ИГИ (ООО «ПроектАр», 2020 г.);

## **1 Положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения**

На территории в границах проектирования не предусматривается размещение объектов капитального строительства федерального, регионального значения. Запланированы объекты местного значения: объект спортивного назначения - лыжная база.

## **2 Положения о характеристиках планируемого развития территории**

### ***1. Границы территории по проекту планировки:***

с северо-восточной стороны – улица Набережная;  
с западной и южной стороны – существующая жилая застройка.

### ***2. Характеристика проектируемой территории:***

Общая площадь проектируемой территории – 2,07 га, в том числе:  
- зона размещения объектов улично-дорожной сети – 1,07 га;  
- зона размещения спортивной базы – 0,47 га;  
- зона благоустройства территории – 0,45 га;  
- зона размещения многоэтажной жилой застройки – 0,08 га.

### ***3. Объем планируемого строительства:***

Проектом предусмотрено строительство лажной базы.  
Строительный объем здания лыжной базы составляет 12 555,02 куб.м.  
Площадь застройки физкультурно-оздоровительного комплекса составляет 1618,58 кв.м.  
Общая площадь физкультурно-оздоровительного комплекса составляет 2095,82 кв.м.

### 3 Положения о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения

#### 1. Характеристика системы транспортного обслуживания:

Для посетителей физкультурно-оздоровительного комплекса предусмотрены открытые автостоянки для дневных посетителей – 16 м/мест  
Проектом предусмотрено размещение гаража.

#### 2. Инженерно-техническое обеспечение:

Наименование инженерной системы	Предварительная мощность, единица измерения	Статус	Описание точки подключения (возможной точки технологического присоединения)
Водоснабжение	30 куб. м/сут	С, П	От существующего водопровода Д200
Водоотведение	25 куб. м/сут	С, П	От существующего коллектора Д600
Теплоснабжение	0.29 кВт	С, П	От существующего теплопровода 2Д300
Электроснабжение	100 кВт	С, П	От ТП-352
Газоснабжение	-		
Ливневая канализация: -закрытая	0,2 км	П	В проектируемые коллекторы ливневой канализации

#### Примечания

1. С – существующие объекты.
2. П – планируемые к размещению объекты.

## 4 Основные технико-экономические показатели

№ пп.	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
<b>1.</b>	<b>Территория</b>			
1.1	<b>Площадь проектируемой территории</b> – всего	га	<b>2,07</b>	<b>2,07</b>
	в том числе территории:			
	- улично-дорожной сети	га	0,69	1,07
	- размещения спортивной базы	—»—	-	0,47
	- благоустройства территории	—»—	1,3	0,45
	- многоэтажной жилой застройки	—»—	0,08	0,08
<b>2</b>	<b>Объем планируемого строительства</b>			
2.1	Новое строительство	кв. м общей площади	-	2095,82
<b>3</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
3.1	Протяженность улично-дорожной сети всего	км	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>
<b>4</b>	<b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>			
4.1	Водопотребление - Проектируемая застройка;	куб.м / сут.	-	<b>30</b>
4.2	Водоотведение - Проектируемая застройка;	—»—	-	<b>25</b>
4.3	Электропотребление - Проектируемая застройка;	кВт	-	<b>100</b>
4.4	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение - Проектируемая застройка;	кВт	-	<b>0,29</b>
4.5	Газопотребление: - Проектируемая застройка;	м3/сут	-	<b>-</b>
4.6	Ливневая канализация: Закрытая:	км	-	<b>0,2</b>