

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ МНОГОПРОФИЛЬНАЯ КОМПАНИЯ**

# **«РЕСУРС»**

**ОГРН 1187456041211 ИНН/КПП 7453324197/745301001, р. сч. 40702810272000029835 в Челябинском отделении № 8597 ПАО Сбербанк, к. сч. 30101810700000000602 БИК 047501602  
Юр. адрес: 454080, г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, 39-65, тел. 89049787133,  
mpkresurs@inbox.ru**

**Выполнение работ по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания территории кварталов г. Мирного Республики Саха (Якутия) (кадастровые номера 14:37:000202, 14:37:000225 и часть улично-дорожной сети 14:37:000000:1149)**

**ШИФР: 23R/23**

**ТОМ 1**

**Раздел 2**

**Проект планировки территории**

**Основная (утверждаемая) часть**

**Текстовая часть**

Челябинск

2023

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ МНОГОПРОФИЛЬНАЯ КОМПАНИЯ**

# **«РЕСУРС»**

**ОГРН 1187456041211 ИНН/КПП 7453324197/745301001, р. сч. 40702810272000029835 в Челябинском отделении № 8597 ПАО Сбербанк, к. сч. 30101810700000000602 БИК 047501602  
Юр. адрес: 454080, г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, 39-65, тел. 89049787133,  
mpkresurs@inbox.ru**

**Выполнение работ по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания территории кварталов г. Мирного Республики Саха (Якутия) (кадастровые номера 14:37:000202, 14:37:000225 и часть улично-дорожной сети 14:37:000000:1149)**

**ШИФР: 23R/23**

**ТОМ 1**

**Раздел 2**

**Проект планировки территории**

**Основная (утверждаемая) часть**

**Текстовая часть**

**Заказчик: Администрация МО «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия)**

**Директор**

\_\_\_\_\_

**Е. П. Левашов**

**Челябинск**

**2023**

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
	Проект планировки территории	
ТОМ 1	Основная (утверждаемая) часть	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории. Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	1:1000
Раздел 2	Пояснительная записка проекта планировки территории Основная (утверждаемая часть)	
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	
Лист 2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. Схема объектов культурного наследия, Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000
Лист 3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети	1:1000
Лист 4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:1000
Раздел 2	Пояснительная записка проекта планировки территории Материалы по обоснованию	
	Проект межевания территории	
ТОМ 3	Основная (утверждаемая) часть	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории.	1:2000
Раздел 2	Пояснительная записка проекта межевания территории	
ТОМ 4	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Графическая часть	
Лист 1	Чертеж межевания территории: границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия	1:1000

## Содержание

ВВЕДЕНИЕ .....	6
Сведения о красных линиях .....	10
Параметры планируемого строительства .....	12
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. ....	12
1. Характеристика современного использования территории.....	12
2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения.....	13
3. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения .....	13
4. Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового назначения ...	13
6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем 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 .....	13
7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем 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.....	14
9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения.....	15
10. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения. ....	15
11. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения.....	15
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 .....15

### СОСТАВ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

№ п/п	Должность	ФИО	Подпись
1	2	3	4
1	Архитектор	Султанова А.А.	
2	Разработал	Султанова А.А.	
3	Проверил	Федякова А.А.	

Документация по планировке территории разработана в соответствии с Генеральным планом города Мирного, Правилами землепользования и застройки города Мирного, Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, а также техническим заданием. Технические решения и мероприятия, принятые в документации, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических и пожарных норм, действующих на территории Российской Федерации.

Архитектор проекта

Султанова А.А.

## **ВВЕДЕНИЕ**

Выполнение работ по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания территории кварталов г. Мирного Республики Саха (Якутия) (кадастровые номера 14:37:000202, 14:37:000225 и часть улично-дорожной сети 14:37:000000:1149) выполняется на основании муниципального контракта № 3143302031223 0000 40 от 26.06.2023.

Основание для разработки документации:

1. Муниципальная программа МО «Город Мирный» «Реализация градостроительной политики, развитие и освоение территорий» на 2023-2028 годы.
2. Постановление Главы города от 02.03.2023 № 12/23-ПГ «Об отклонении проекта планировки территории и проекта межевания территории кварталов в г. Мирном Республики Саха (Якутия) (кадастровые номера 14:37:000202, 14:37:000225 и часть улично-дорожной сети 14:37:000000:1149) и направлении его на доработку».
3. Постановление городской Администрации от 26.05.2023 № 719 «О принятии решения по внесению изменений в проект планировки территории и проект межевания территории кварталов г. Мирного (кадастровые номера 14:37:000202, 14:37:000225 и часть улично-дорожной сети 14:37:000000:1149)».

Подготовка документации по планировке и межеванию территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения линейных объектов капитального строительства.

Цель работы:

1. обеспечение устойчивого развития территории части элемента планировочной структуры г. Мирного – мкр. Заречного;
2. установление: границ территории общего пользования (в кадастровом квартале 14:37:000000) с упорядочением границ существующего (кадастровый номер земельного участка 14:37:000202:56) и образуемых земельных участков (в кадастровом квартале 14:37:000000);
3. обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

При разработке проекта использовалась правовая, нормативная и методическая база для проведения работ:

- Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- 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»;
- Постановление Правительства РФ от 01.12.2016 № 1276 «О порядке информационного взаимодействия государственной информационной системы ведения единой электронной картографической основы с государственными информационными системами обеспечения градостроительной деятельности»;
- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 17.03.2021 № 392 «Об утверждении Положения об охранной зоне стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением, о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 27 августа 1999 г. N 972 и признании не действующим на территории Российской Федерации постановления Совета Министров СССР от 6 января 1983 г. № 19»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- Приказ Минстроя РФ от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящих в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;
- Приказ Росреестра от 14.12.2021 № П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»;
- «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (ред. от 31.05.2022);
- «СП 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.02-84\*» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 27.12.2021 N 1016/пр);
- «СП 32.13330.2018. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 25.12.2018 № 860/пр) (ред. от 27.12.2021);
- «СП 62.13330.2011\*. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002» (утв. Приказом Минрегиона России от 27.12.2010 № 780) (ред. от 27.12.2021);
- «РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" (принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30);
- Генеральный план города Мирного, утвержденный решением городского Совета от 24.09.2014 № III-18-1;
- Правила землепользования и застройки МО «Город Мирный» утвержденные решением городского Совета от 26.05.2016 № III-37-4;
- Решение городского Совета от 25.10.2021 № IV-48-2 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «Город Мирный» Мирнинского района Республики Саха (Якутия)».
- Иные нормативно-правовые документы в области градостроительной деятельности.

Проект планировки и проект межевания территории выполнены в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.



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

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению (том 1) и материалов по ее обоснованию (том 2).

В соответствии с заданием на разработку документации по планировке территории в его составе предусмотрена разработка проекта межевания территории. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению (том 3) и материалов по ее обоснованию (том 4).

## Сведения о красных линиях

Проектом планировки территории предлагается установление красной линии вдоль ул. Хохрякова со стороны проектируемого объекта.

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 01.10.2021) установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Таблица №1

Координаты поворотных точек устанавливаемых красных линий

№ точки	X	Y
1	1022160.58	2373467.16
2	1022159.75	2373468.87
3	1022160.58	2373472.20
4	1022162.37	2373474.99
5	1022206.83	2373497.54
6	1022208.03	2373495.30
7	1022249.24	2373615.47
8	1022288.59	2373636.62
9	1022290.62	2373632.84
10	1022321.80	2373653.95
11	1022358.20	2373672.00
12	1022358.39	2373671.65

## **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**

В соответствии с правилами землепользования и застройки города Мирного, проектируемая территория находится в следующих территориальных зонах:

ЖИ – зона застройки индивидуальными жилыми домами;

ОД – зона делового, общественного и коммерческого назначения;

ОЗ – зона объектов здравоохранения;

ПрЛ – зона природного ландшафта.

Город Мирный является административным центром Мирнинского района и расположен в юго-восточной части муниципального образования, занимает территорию с весьма разнородным рельефом и водными объектами: рекой Ирелях, небольшими озерами и ручьями.

Современная планировочная организация территории населенного пункта имеет в своей основе компактную структуру. Развитие города в восточном направлении ограничено карьером «Мир», в северном и западном направлении – производственной зоной.

Территории жилой и общественной застройки сформированы сетью улиц меридионального и широтного направления. Основной композиционной осью являются улицы, проходящие в направлении с юга на север и с востока на запад.

Согласно решениям Генерального плана г. Мирный, рассматриваемая территория определена в основном как зона индивидуальной жилой застройки.

Территория проектирования расположена в мкр. Заречный города Мирного и включает в себя два кадастровых квартала общей площадью 7,9 га, в том числе 14:37:000225 и 14:37:000202, ограниченные улицами Заречная, ул. Восточная, ул. Соболева и ул. Бобкова.

Существующее использование территории сформировано на основании топографической съемки, сведений о предоставленных земельных участках, с учетом их использования, границ и сведений документов территориального планирования.

## **2. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения**

В границах проектирования не планируется размещение новых объектов капитального строительства жилого назначения.

## **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 проектирования не планируется размещение объектов капитального строительства общественно-делового назначения.

## **5 Характеристика объектов капитального строительства иного назначения**

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

## **6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем 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**

В границах проекта планировки территории расположены действующие объекты коммунальной инфраструктуры, а именно:

- кабель электропередач;

## **Проектные предложения**

Проектом планировки территории предполагается сохранение всех инженерных коммуникаций.

### **7. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем 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**

В проекте принята классификация улично-дорожной сети с учетом функционального назначения улиц и дорог, интенсивности движения транспорта на отдельных участках и положения улиц в транспортной схеме.

Параметры проектируемых проездов приняты в соответствии с СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Параметры проездов, обеспечивающих непосредственный доступ к зданию и земельным участкам:

- расчетная скорость движения: 40 – 60 км/ч;
- ширина полосы движения: 3 м;
- число полос движения: 2;
- радиус закругления проезжей части: - 4 - 6 м;

Проектом планировки предлагается вариант улично-дорожной сети с капитальным типом покрытия (асфальтобетонное) с устройством водоотводящих лотков с решетками для очистки мусора с последующим отводом на рельеф.

Проектом предусмотрено строительство системы открытых водоотводящих устройств (канав, кюветов, лотков) вдоль дорог с последующим отводом поверхностных стоков на рельеф.

### **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, 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.

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

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов федерального значения.

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

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов регионального значения.

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

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов местного значения.

**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**

Проектом предлагается освоение территории до 2025 года:

Таблица №1

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории
1-я очередь	
1 этап	Проведение кадастровых работ (формирование земельных участков с постановкой на государственный кадастровый учет)
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предполагаемую проектом застройку

### Технико-экономические показатели

№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Величина показателя
<b>1</b>	<b>Территория</b>		
1.1	Территория в границах проектирования, в т.ч.:	га	7,9
1.2	Зона застройки индивидуальными жилыми домами (ЖИ)	га	3,6
1.3	Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД)	га	0,9
1.4	Зона объектов здравоохранения (ОЗ)	га	0,8
1.5	Зона природного ландшафта (ПрЛ)	га	1,8
1.6	Территория общего пользования (территория в красных линиях)	га	0,8