

Челябинская область, г. Снежинск



**Документация по планировке территории в составе:
проект планировки и проект межевания
с учетом проекта планировки микрорайонов 22-23
в части обязательств по комплексному освоению территории
земельного участка из земель населенных пунктов
с кадастровым номером 74:40:0000000:5561,
площадью 9400 кв. м
с местоположением:
Челябинская область, г. Снежинск, ул. Южная, мкр. 23,
напротив жилого дома № 21**

**ТОМ 6
Основная часть проекта межевания территории.
Текстовая часть**

04/2018- 001-ПП-ДПТ



г. Челябинск, 2018

Челябинская область, г. Снежинск



Документация по планировке территории в составе:
проект планировки и проект межевания
с учетом проекта планировки микрорайонов 22-23
в части обязательств по комплексному освоению территории
земельного участка из земель населенных пунктов
с кадастровым номером 74:40:0000000:5561,
площадью 9400 кв. м
с местоположением:
Челябинская область, г. Снежинск, ул. Южная, мкр. 23,
напротив жилого дома № 21

ТОМ 6

Основная часть проекта межевания территории.

Текстовая часть

04/2018- 001-ПП-ДПТ

Генеральный директор
ООО «АДМ-ПРОЕКТ»
Главный архитектор проекта

Липатова Е.В.
Бреусов Д.В.

(Свидетельство о допуске СРО №ЧелРОП-081-26122011-01)



г. Челябинск, 2018

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

№ тома, части	Шифр	Наименование
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
Основная часть		
ТОМ 1	04/2018-001-ПП.1	Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть.
ТОМ2	04/2018-001-ПП.2	Основная часть проекта планировки территории. Положение о характеристиках планируемого развития территории.
ТОМ3	04/2018-001-ПП.3	Основная часть проекта планировки территории. Положения об очередности планируемого развития территории. Прим.*
Материалы по обоснованию проекта планировки		
ТОМ4	04/2018-001-ПП.4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая и текстовая части.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
Основная часть		
ТОМ 5	04/2018-001-ПМ.5	Основная часть проекта межевания территории. Чертежи межевания территории
ТОМ 6	04/2018-001-ПМ.6	Основная часть проекта межевания территории. Текстовая часть
Материалы по обоснованию проекта межевания		
ТОМ 7	04/2018-001-ПМ.7	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть

Прим.*: данный раздел не предусмотрен в составе представленной ДПТ в следствии определения порядка и сроков исполнения работ по комплексному освоению п.3 Договора о комплексном освоении территории от 05.02.2018 г. Финансирование строительных работ, определения и выделения этапов освоения и очередности реализации, график строительства определяется коллективно на общем собрании инвесторов - членов ЖК «Южный 2» и предоставляется на согласование по договору на комплексное освоение после утверждения ДПТ.

Состав исполнителей

Раздел, часть	Исполнители		
	Должность	ФИО	Подпись
Основная графическая часть	ГАП	Бреусов Д.В.	
	Архитектор Кадастровый инженер	Липатова Е.В.	
ПЗ Текстовая часть	ГИП Инженер-проектировщик	Липатова О.Р.	

Проект выполнен в соответствии с требованиями градостроительного законодательства Российской Федерации, правил землепользования и застройки, документов технического регулирования в части нормативов градостроительного проектирования, стандартов оформления.

Главный архитектор проекта



Д. В. Бреусов

ВВЕДЕНИЕ

в составе: проект планировки и проект межевания с учетом проекта планировки микрорайонов 22-23 подготовлена инвестором (Заказчиком) в части обязательств по комплексному освоению территории земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:40:0000000:5561, площадью 9400 кв. м с местоположением: Челябинская область, г. Снежинск, ул. Южная, мкр. 23, напротив жилого дома № 21.

Документация по планировке территории подготовлена в соответствии законодательством о градостроительной деятельности, земельным, лесным, водным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, законодательством о безопасности гидротехнических сооружений, иным законодательством Российской Федерации - техническим регламентам, и иным нормативным актам, в том числе:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ;
- Федеральный закон от 21.07.97 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 02.04.2013 № 123 «Об утверждении технико-технологических требований к обеспечению взаимодействия федеральной государственной информационной системы территориального планирования с другими информационными системами»;
- приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 02.04.2013 № 127 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной системы территориального планирования»;
- приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изм.);
- Местные нормативы градостроительного проектирования (при наличии) – МНГП Снежинского МГО утвержденные решением Собрании депутатов города Снежинска Челябинской области от 30.12.2014 № 118 с изменениями решением от 26.05.2016 № 46;
- СНиП 11-04-2003. «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», утверждённые постановлением Госстроя России от 29.10.2002 № 150;
- СНиП 2.01.02-85. Противопожарные нормы, утвержденные постановлением Госстроя СССР от 17.12.1985 № 232 (применяем только в соответствии с частью 2 постановления

Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13.02.1997 № 18-7);

- СНиП 21-01-97*. Пожарная безопасность зданий и сооружений, принятые и введенные в действие постановлением Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 13.02.1997 № 18-7;
- СП 165.1325800.2014. Свод правил. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90, утверждённый и введенный в действие приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 12.11.2014 № 705/пр;
- СП 47.13330.2012. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96, утверждённый приказом Госстроя России от 10.12.2012 № 83/ГС);
- СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства»;
- СП 11-103-97 «Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства»;
- СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»;
- СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства»;
- СП 51.13330.2011. Свод правил. Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003, утверждённый приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28.12.2010 № 825;
- 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; принятое постановлением Госстроя России от 06.04.1998 № 18-30;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, утверждённый приказом Министерства регионального развития Российской Федерации;
- Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утверждённые постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 29.10.2010 № 870 «Об утверждении технического регламента о безопасности сетей газораспределения и газопотребления»;
- Лесохозяйственный регламент лесничества;
- Генеральный план г. Снежинска;
- ППиПМ микрорайона №22-23;
- ПЗЗ г. Снежинск в редакции от 29.03.2018 № 27;
- Федеральный закон от 30.12.2015г. № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- Постановление Правительства РФ от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;
- Постановление Правительства РФ от 24.11.2016 № 1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы»;
- Постановление Правительства Российской Федерации 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 Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 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».

04/2018 – 001 – ДПТ Документация по планировке территории в составе: проект планировки и проект межевания с учетом проекта планировки микрорайонов 22-23 в части обязательств по комплексному освоению территории земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:40:0000000:5561 освоения участка

Перечень №1. Образуемые земельные участки расположенные в границах зоны планируемого размещения объектов ИЖС по договору комплексного освоения участка										
№ п/п	№ участка на чертеже	Условный номер образуемого земельного участка/кадастровый номер существующего земельного участка	Адрес образуемого земельного участка	Категория земель существующего земельного участка	Планируемая категория земель образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования существующего земельного участка	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь исходного земельного участка (контура многоконтурного участка), кв. м	Площадь образуемого земельного участка/ существующего земельного участка в планируемой зоне размещения объекта, кв. м	Способ образования земельного участка
1	ЗУ1	74:40:0000000:5561:ЗУ1	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Южная, мкр. № 23, напротив жилого дома № 21 индивидуальный для каждого	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	4900	1369	Разделение ЗУ 74:40:0000000:5561
2	ЗУ2	74:40:0000000:5561:ЗУ2	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Южная, мкр. № 23, напротив жилого дома № 21 индивидуальный для каждого	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	4900	1369	Разделение ЗУ 74:40:0000000:5561
3	ЗУ3	74:40:0000000:5561:ЗУ3	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Южная, мкр. № 23, напротив жилого дома № 21 индивидуальный для каждого	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	4900	1211	Разделение ЗУ 74:40:0000000:5561
4	ЗУ4	74:40:0000000:5561:ЗУ4	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Южная, мкр. № 23, напротив жилого дома № 21 индивидуальный для каждого	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	4900	1271	Разделение ЗУ 74:40:0000000:5561
5	ЗУ5	74:40:0000000:5561:ЗУ5	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Южная, мкр. № 23, напротив жилого дома № 21 индивидуальный для каждого	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	4900	1246	Разделение ЗУ 74:40:0000000:5561
6	ЗУ6	74:40:0000000:5561:ЗУ6	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Южная, мкр. № 23, напротив жилого дома № 21 индивидуальный для каждого	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	4900	1367	Разделение ЗУ 74:40:0000000:5561

04/2018 – 001 – ДПТ Документация по планировке территории в составе: проект планировки и проект межевания с учетом проекта планировки микрорайонов 22-23 в части обязательств по комплексному освоению территории земельного участка из земель населенных пунктов с кадастровым номером 74:40:0000000:5561 освоения участка

Перечень №2. Образуются земельные участки расположенные в границах зоны планируемого размещения объектов ИЖС по договору комплексного освоения участка, которые будут относиться к территориям общего пользования и имуществу общего пользования										
№ п/п	№ участка на чертеже	Условный номер образуемого земельного участка/кадастровый номер существующего земельного участка	Адрес образуемого земельного участка	Категория земель существующего земельного участка	Планируемая категория земель образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования существующего земельного участка	Планируемый вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Площадь исходного земельного участка (контура многоконтурного участка), кв. м	Площадь образуемого земельного участка/ существующего земельного участка в планируемой зоне размещения объекта, кв. м	Способ образования земельного участка
1	ЗУ7	ЗУ7 / 74:40:0000000:5561	Челябинская область, г Снежинск, ул Южная, мкр. № 23, напротив жилого дома № 21	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	территории общего пользования	4900	1133	Разделение ЗУ 74:40:0000000:5561
2	ЗУ8	ЗУ8 / 74:40:0000000:5561	Челябинская область, г Снежинск, ул Южная, мкр. № 23, напротив жилого дома № 21	Земли населённых пунктов	Земли населённых пунктов	индивидуальные жилые дома с приусадебными участками	территории общего пользования	4900	432	Разделение ЗУ 74:40:0000000:5561

3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Ж-1 - зона жилых домов усадебного типа

Основные виды разрешенного использования:

1) индивидуальные жилые дома с приусадебными участками;
(в редакции, введенной в действие решением от 23.10.2014 № 93 (абз. 1 подпункта 49.1 пункта 2))

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) хозяйственные постройки (гараж, баня, теплицы, сараи, навесы и т.п.);
2) стоянки автомобилей не более чем на 2 машины на каждом участке;
3) - 4) исключены

(в редакции, введенной в действие решением от 24.08.2017 № 81 (пункт 16))

1) объекты инженерно-технического обеспечения;

(в редакции, введенной в действие решением от 24.08.2017 № 81 (пункта 16))

2) исключен

(в редакции, введенной в действие решением от 24.08.2017 № 81 (пункт 16))

Условно разрешенные виды использования:

1) встроенно-пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли площадью до 150 кв. м;

2) наземные стоянки автомобилей (гостевые стоянки);

3) исключен;

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 1 подпункта 1.3 пункта 1))

4) дома для престарелых, дома ребенка и др. объекты соцобеспечения;

5) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

6) помещения для занятия спортом;

7) опорные пункты охраны порядка;

8) кабинеты практикующих врачей;

9) небольшие гостиницы;

10) исключен;

(в редакции, введенной в действие решением от 04.02.2016 № 5 (абз. 1 подпункта 1.3 пункта 1))

11) отдельно стоящие объекты обслуживания, общественного питания и торговли общей площадью до 500,0 кв.м.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Показатели	Параметры
Площадь участка (включая площадь застройки), в м:	500-2000 (собственность) 500-2500 (аренда)

Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа (утв. решением Собрания депутатов города Снежинска от 14.07.2010 № 118, с изменениями решениями: 20.06.2013 № 55, 23.10.2014 № 93, 26.02.2015 № 13, 04.02.2016 № 5, 22.12.2016 № 141, 24.08.2017 № 81, 29.03.2018 №27)

54

Минимальное расстояние между фронтальной границей участка и основным строением, м:	
- в сохраняемой застройке (при реконструкции)	отсутствует необходимость установления, определяется в индивидуальном порядке в соответствии со сложившейся линией застройки
- при новом строительстве	7,5
Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями, м:	
от границ участка до:	
- основного строения	3
- других построек: бани, гаража, сарая и др.	1
от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений на участке	в соответствии с СП 42.13330.2011
Коэффициент застройки:	0,2
Коэффициент плотности застройки:	0,4

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Этажность и высота строений: для всех основных строений:
 - количество этажей - не более чем три (включая подземный и мансардный) с соблюдением норм освещенности соседнего участка;
 - высота от уровня земли:
 - до верха плоской кровли - не более 9,6 м;
 - до конька скатной кровли - не более 12,0 м;
 - для всех вспомогательных строений:
 - высота от уровня земли:
 - до верха плоской кровли - не более 4 м;

- до конька скатной кровли не более 8 м;
как исключение: шпили, башни, флажтоки - без ограничения;
- высота ограждения участка не более 2,0 м, со стороны улицы - глухая часть ограждения не выше 1,5 м.

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

5. На одном земельном участке допускается размещать один индивидуальный жилой дом.
(в редакции, введенной в действие решением от 24.08.2017 № 81 (пункт 16))

ТОП - территории общего пользования

Для участков территорий общего пользования формирование границ и назначений определены в ПЗЗ в статье 53:

На картах градостроительного зонирования территории Снежинского городского округа выделены территории общего пользования, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются: площади, улицы и дороги всех категорий.

Назначение территорий общего пользования:

- 1) обеспечение транспортного и пешеходного движения;
- 2) прокладка подземных и наземных магистральных инженерных коммуникаций всех видов (теплотрассы, водоводы, канализационные коллекторы и т.п.);
- 3) размещение временных зданий и сооружений (киоски, павильоны, остановочные комплексы);
- 4) организация мест для прогулок и отдыха населения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства - в соответствии со статьей 54 настоящих Правил.

(в редакции, введенной в действие решением от 22.12.2016 № 141 (подпункт 1.29.2))

Дополнения в статье 54, касательно участков ИЖС, в части ограничений:

Статья 54. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Снежинский городской округ является закрытым административно-территориальным образованием (далее - ЗАТО). Согласно статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации, все земли на территории закрытых административных образований относятся к землям, изъятым из оборота, и к землям, ограниченным в обороте, и в собственность не предоставляются. В соответствии с указанными нормами земельного законодательства, земли, изъятые из оборота, не могут передаваться в частную собственность, а также быть объектами

гражданско-правовых сделок, а земли, ограниченные в обороте, в собственность не предоставляются, за исключением случаев, когда федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения кв.м	Современное состояние	Расчетный срок
	- прочие территории общего пользования (благоустройство)	- "-		-
4	Территории общего пользования			1 567