



Проект Град

Заказчик: Муниципальное образование «Город Снежинск»
(Администрация Снежинского городского округа)

Документация по планировке территории микрорайона №21 города Снежинск Челябинской области

Том 4. Материалы по обоснованию
проекта межевания территории

Договор № 15/2024 от 29.07.2024 г.

Екатеринбург 2024



Заказчик: Муниципальное образование «Город Снежинск»
(Администрация Снежинского городского округа)

**Документация по планировке территории микрорайона №21 города
Снежинск Челябинской области**

**Том 4. Материалы по обоснованию
проекта межевания территории**

Договор № 15/2024 от 29.07.2024 г.

Директор

Главный градостроитель

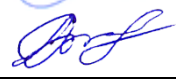
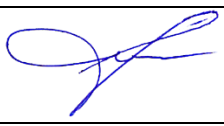
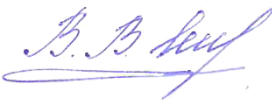
Ведущий градостроитель проекта

И.И. Банников

О.В. Идолова

О.С. Гордейчук

СПИСОК РАЗРАБОТЧИКОВ

Раздел проекта	Должность	Фамилия	Подпись
Руководители	Директор	И.И. Банников	
	Главный градостроитель	О.В. Идолова	
	Главный архитектор проекта	О.С. Гордейчук	
Архитектурно-планировочная часть	Ведущий градостроитель проекта	Т.А. Воробьева	
	Ведущий градостроитель проекта	А.С. Лесная	
Транспортная инфраструктура	Главный инженер проекта	В.А. Гуляев	
Инженерная подготовка			
Инженерные сети	Главный специалист инженерного обеспечения	Е.В. Леонтьев	
Охрана окружающей среды	Ведущий градостроитель проекта	В.В. Селиванов	
ТЭО	Ведущий градостроитель проекта	А.С. Лесная	

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ схемы	Наименование	Масштаб	Кол-во листов
Проект планировки территории			
<i>Основная (утверждаемая) часть</i>			
Графическая часть			
1.	Чертеж планировки территории совмещенный с чертежом красных линий	1:1000	1
Текстовая часть			
-	Пояснительная записка Том 1. «Документация по планировке территории микрорайона №21 города Снежинск Челябинской области» Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории	-	29
<i>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</i>			
Графическая часть			
2.	Фрагмент карты планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элемента планировочной структуры и границы подготовки документации по планировке территории	б/м	1
3.	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	1:1000	1
4.	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов	1:1000	1
5.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000	1
6.	Вариант планировочного решения застройки территории	1:1000	1
7.	Схема размещения объектов инженерной инфраструктуры	1:1000	1
8.	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000	1
Текстовая часть			
-	Пояснительная записка Том 2. «Документация по планировке территории микрорайона №21 города Снежинск Челябинской области» Проект планировки территории. Материалы по обоснованию	-	150
Проект межевания территории			
<i>Основная (утверждаемая) часть</i>			
Текстовая часть			
-	Пояснительная записка Том 3. «Документация по планировке территории микрорайона №21 города Снежинск Челябинской области» Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	-	53
Графическая часть			
9.	Чертеж межевания территории, I этап	1:1000	1
10.	Чертеж межевания территории, II этап	1:1000	1
11.	Чертеж межевания территории, III этап	1:1000	1
<i>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</i>			
Текстовая часть			
-	Пояснительная записка Том 4. «Документация по планировке территории микрорайона №21 города Снежинск Челябинской области» Материалы по обоснованию проекта межевания территории	-	25
Графическая часть			
12.	План фактического использования территории	1:1000	1

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ.....	11
1.1. Сведения и характеристики территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания.....	12
1.2. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания	22

ВВЕДЕНИЕ

Работы по подготовке проекта планировки территории микрорайона №21 города Снежинск Челябинской области ведутся на основании муниципального контракта № 15/2024 от 29.07.2024 г. между Администрацией Снежинского городского округа и ООО «ПроектГрад».

Основания для разработки документации:

Принятие решения органами местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории в период от 2 апреля 2022 г. до 1 января 2025 г. не требуется (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 (ред. от 25.12.2023) «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»).

Цели и задачи подготовки документации:

1. Обеспечение устойчивого развития территорий в соответствии с документами территориального планирования и нормативами градостроительного проектирования посредством:

- получения научных обоснований для разработки проекта документации по планировке территории;
- сбора и анализа исходных данных для проектирования планировки территории;
- уточнения и детализации планировочной структуры территории, предложения по утверждению или изменению красных линий границ элемента планировочной структуры;
- установления границ территории развития Центра Науки и Технологий и Образовательного центра «Новый Снежинск»;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства территории «Новый Снежинск», за исключением открытого стадиона;
- определения характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории, характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- установления видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах проектирования;
- установления границ земельных участков в границах элементов планировочной структуры, в том числе: земельных участков, на которых расположены объекты недвижимости; границ земельных участков, предназначенных для размещения и строительства объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование территории проектирования, земельных участков предназначенных для строительства объектов капитального строительства, обеспечивающих деятельность территории «Новый Снежинск»,

включая автомобильные стоянки, подъездные пути, противопожарные площадки и проезды, сети инженерно-технического обеспечения;

- установление границ размещения дополнительных автомобильных стоянок для жильцов многоквартирных жилых домов, расположенных в микрорайоне №21;

- уточнение границ земельных участков под многоквартирными жилыми домами, расположенными в микрорайоне №21, с учетом методических рекомендаций, утвержденных Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 марта 2019 г. №153/пр, строительных норм и технических регламентов, фактического использования территории;

- определение зон элементов благоустройства;

- подготовка информационной модели (базы данных) цифровой документации по планировке территории в среде ГИС «ИнГео» для использования в информационной системе, развернутой в вычислительной сети администрации Снежинского городского округа;

- подготовка информационной модели (базы данных) цифровой документации по планировке территории для работы в среде ГИСОГД ЧО.

2. При разработке документации по планировке территории необходимо учесть:

- характеристики объектов капитального строительства, планируемых к размещению на территории «Новый Снежинск» и смежной с ней;

- существующие объекты капитального строительства, некапитальные объекты, элементы благоустройства, расположенные в микрорайоне №21;

- имеющиеся планировочные ограничения, ограничения в результате возведения новых объектов;

- последовательность и сроки освоения территории и строительства объектов капитального строительства согласно плану мероприятий (дорожной карте) к «Соглашению о взаимодействии и сотрудничестве между Правительством Челябинской области, Государственной корпорацией по атомной энергии «Росатом», Федеральным государственным унитарным предприятием «Российский Федеральный Ядерный Центр – Всероссийский научно-исследовательский институт технической физики имени академика Е.И. Забабахина», администрацией Снежинского городского округа»;

- максимальное возможное сохранение существующих лесных насаждений.

Перечень нормативных документов, обязательных к применению при выполнении работ:

1. Земельный кодекс Российской Федерации.

2. Лесной кодекс Российской Федерации.

3. Водный кодекс Российской Федерации.

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации.

5. Федеральный закон от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

6. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

7. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

8. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

9. Федеральный закон от 26.06.2008 № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений».
10. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании».
11. Федеральный закон от 07.07.2003 № 126-ФЗ «О связи».
12. Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
13. Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».
14. Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».
15. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».
16. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
17. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
18. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».
19. Федеральный закон от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах».
20. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
21. Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».
22. 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».
23. 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 Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20».
24. СП 438.1325800.2019. «Свод правил. Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования».
25. СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96».
26. СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства».
27. СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства».
28. СП 11-103-97 «Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства».
29. СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства».

30. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.10.2009 № 879 «Об утверждении Положения о единицах величин, допускаемых к применению в Российской Федерации».

31. Приказ Росреестра от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

32. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 2 ноября 2022 г. п 928/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)»;

33. Приказ Минстроя России от 25 апреля 2017 г. № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

34. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 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».

35. Постановление Правительства Российской Федерации от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон».

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

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

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

39. Положение о государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Челябинской области, утвержденное Приказом Министерства информационных технологий, связи и цифрового развития Челябинской области от 28.10.2021 № 160.

40. Региональные нормативы градостроительного проектирования Челябинской области.

41. Местные нормативы градостроительного проектирования Снежинского городского округа Челябинской области, утвержденные решением Собрании депутатов города Снежинска об утверждении от 30.12.2014 № 118 (в актуальной редакции);

42. Генеральный план Снежинского городского округа утвержденный решением Собрании депутатов города Снежинска от 16.12.2009 г. № 237 (в актуальной редакции).

43. Генеральный план города Снежинска

44. Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа утверждены Решением Собрании депутатов Снежинского городского округа от 14.07.2010 №118 (ред.06.06.2024 № 46);

45. Ранее утвержденная документация по планировке территории в отношении проектируемой и прилегающей территории.

46. Действующие государственные регламенты, нормы, правила, стандарты, иные нормативные документы, действующие в области градостроительной деятельности.

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ

ГО – городской округ

МО – муниципальное образование

г. – город

ООПТ – особо охраняемая природная территория

ЗАТО – закрытое административно-территориальное образование

ОКН – объект культурного наследия

ЗОУИТ – зоны с особыми условиями использования территории

ЕГРН – единый государственный реестр недвижимости

СТП – схема территориального планирования

ГП – генеральный план

ПЗЗ – правила землепользования и застройки

ОКС – объект капитального строительства

ЗУ – земельный участок

1.1. Сведения и характеристики территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания

Элемент планировочной структуры – микрорайон №21 находится на территории закрытого административно-территориального образования (ЗАТО) город Снежинск Челябинской области, в центральной части населенного пункта.

В границы проектирования по сведениям ЕГРН попадают земельные участки, относящиеся к землям населенных пунктов

План фактического использования территории представлен в графической части проекта на листе 11.

Перечень исходных земельных участков, попадающих в границу проектирования представлен в таблице № 1. Сведения о зарегистрированных объектах капитального строительства, попадающих в границу проектирования, представлены в таблице № 2.

Сведения о земельных участках, попадающих в границу проектирования

п/п	Кадастровый номер исходного земельного участка/статус	Адрес	Площадь исходного земельного участка, кв.м	Категория земель исходного земельного участка	Разрешенное использование исходного земельного участка	Форма собственности	Обременения
1	2	3	4	5	6	7	8
	74:40:0101013						
1	74:40:0101013:1 Ранее учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Комсомольская, д. 8	25200 +/- 55.56	Земли населенных пунктов	для производственных целей	Федеральная	
2	74:40:0101013:2 Ранее учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Комсомольская, д. 4	14497.82 +/-42.9	Земли населенных пунктов	Эксплуатация и обслуживание комплекса недвижимого имущества	Муниципальная	
3	74:40:0101013:3 Ранее учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Комсомольская, 2в	2135 +/- 16.2	Земли населенных пунктов	Эксплуатация и обслуживание здания ангара	Муниципальная	
4	74:40:0101013:5 Ранее учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, пр-кт. Мира, д. 8	279 +/-5.84	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации и обслуживания административного здания автостоянки	Государственная	Аренда
5	74:40:0101013:7 Ранее учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Комсомольская	14936 +/-62	Земли населенных пунктов	Образование и просвещение	Муниципальная	
6	74:40:0101013:8 Ранее учтенный	Челябинская область, г. Снежинск	4729.62 +/- 22.94	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации и обслуживания автостоянки	Муниципальная	Аренда
7	74:40:0101013:9 Ранее учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Комсомольская, д. 4	4988 +/-25	Земли населенных пунктов	Эксплуатация и обслуживания здания школы	Муниципальная	
8	74:40:0101013:10 Ранее учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Комсомольская, д. 2	14104 +/- 41.6	Земли населенных пунктов	Эксплуатация и обслуживание комплекса недвижимого имущества	Муниципальная	

п/п	Кадастровый номер исходного земельного участка/статус	Адрес	Площадь исходного земельного участка, кв.м	Категория земель исходного земельного участка	Разрешенное использование исходного земельного участка	Форма собственности	Обременения
9	74:40:0101013:11 Ранее учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Ломинского, д. 1	625.39 +/- 8.7	Земли населенных пунктов	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7. Обеспечение занятий спортом	Частная (Общая долевая собственность)	
10	74:40:0101013:13 Ранее учтенный	Челябинская область, г Снежинск, ул Забабахина, д 1	18208 +/-65	Земли населенных пунктов	Для производственных целей	Федеральная	Аренда
11	74:40:0101013:16 Ранее учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Ломинского, д. 1	1018 +/- 11.1	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации и обслуживания здания магазина "Мастер"	Частная (Общая долевая собственность)	
12	74:40:0101013:23 Ранее учтенный	Российская Федерация, Челябинская область, г Снежинск, ул. Ломинского, з/у 1Б	69.7	Земли населенных пунктов	Для обслуживания и эксплуатации торгового павильона	Частная	
13	74:40:0101013:24 Ранее учтенный	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, улица Комсомольская, земельный участок 6А	2778 +/-18	Земли населенных пунктов	для эксплуатации и обслуживания здания	Государственная	Аренда
14	74:40:0101013:25 Ранее учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Ломинского, д. 1	155.56 +/- 4.3	Земли населенных пунктов	для эксплуатации и обслуживания подъездных путей и разгрузочной площадки к зданию магазина "Экипаж"	Государственная	Аренда
15	74:40:0101013:30 Ранее учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Забабахина, д. 11	3100 +/-19	Земли населенных пунктов	Благоустройство территории	Государственная	
16	74:40:0101013:32 (входит в единое землепользование 74:40:0101013:31) Ранее учтенный	Челябинская область, г Снежинск, ул Комсомольская	241.7	Земли населенных пунктов	для строительства инженерных сетей	Государственная	

п/п	Кадастровый номер исходного земельного участка/статус	Адрес	Площадь исходного земельного участка, кв.м	Категория земель исходного земельного участка	Разрешенное использование исходного земельного участка	Форма собственности	Обременения
17	74:40:0101013:33 (входит в единое землепользование 74:40:0101013:31) Ранее учтенный	Челябинская область, г Снежинск, ул Комсомольская	37.43	Земли населенных пунктов	для строительства инженерных сетей		
18	74:40:0101013:34 (входит в единое землепользование 74:40:0101013:31) Ранее учтенный	Челябинская область, г Снежинск, ул Комсомольская	12.49	Земли населенных пунктов	для строительства инженерных сетей		
19	74:40:0101013:35 Ранее учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Ломинского	2290.86 +/- 26.87	Земли населенных пунктов	для эксплуатации и обслуживания торгового центра	Государственная	
20	74:40:0101013:36 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Комсомольская	4809 +/-24	Земли населенных пунктов	производство земляных работ на период строительства канализационного коллектора	Муниципальная	
21	74:40:0101013:37 Учтенный	Челябинская обл, г Снежинск, ул Ломинского, остановка "Автовокзал"	34 +/-2	Земли населенных пунктов	для размещения и эксплуатации временного объекта с зоной ожидания пассажиров городского транспорта	Государственная	
22	74:40:0101013:39 Учтенный	Участок находится примерно в 120 м по направлению на северо-запад от ориентира перекресток проспект Мира - улица Забабахина, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Челябинская область, г Снежинск	688 +/-9	Земли населенных пунктов	Для производственной деятельности	Федеральная	
23	74:40:0101013:40 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Комсомольская	112 +/-4	Земли населенных пунктов	Для дальнейшего строительства объекта незавершенного строительства	Государственная	

п/п	Кадастровый номер исходного земельного участка/статус	Адрес	Площадь исходного земельного участка, кв.м	Категория земель исходного земельного участка	Разрешенное использование исходного земельного участка	Форма собственности	Обременения
24	74:40:0101013:41 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Комсомольская	1792 +/-15	Земли населенных пунктов	Для дальнейшего строительства объекта незавершенного строительства	Государственная	
25	74:40:0101013:43 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Комсомольская, д. 2а	798 +/-10	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома	Государственная (Общая долевая собственность)	
26	74:40:0101013:44 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Комсомольская, д. 2а	551 +/-8	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома	Государственная (Общая долевая собственность)	
27	74:40:0101013:45 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Комсомольская, д. 2б	1763 +/-15	Земли населенных пунктов	Для эксплуатации и обслуживания многоквартирного жилого дома	Государственная (Общая долевая собственность)	
28	74:40:0101013:46 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Забабахина, д. 7	766 +/-10	Земли населенных пунктов	Для многоквартирной застройки	Государственная (Общая долевая собственность)	
29	74:40:0101013:47 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Забабахина, д. 15	1669 +/-14	Земли населенных пунктов	Для многоквартирной застройки	Государственная (Общая долевая собственность)	
30	74:40:0101013:48 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Забабахина, д. 11	1259 +/-12	Земли населенных пунктов	Для многоквартирной застройки	Государственная (Общая долевая собственность)	
31	74:40:0101013:49 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Забабахина, д. 9	1181 +/-12	Земли населенных пунктов	Для многоквартирной застройки	Государственная (Общая долевая собственность)	
32	74:40:0101013:50 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Забабахина, д. 5	758 +/-10	Земли населенных пунктов	Для многоквартирной застройки	Государственная (Общая долевая собственность)	
33	74:40:0101013:51 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Забабахина, д. 3	758 +/-10	Земли населенных пунктов	Для многоквартирной застройки	Государственная (Общая долевая собственность)	
34	74:40:0101013:52 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Забабахина, д. 13	2022 +/-16	Земли населенных пунктов	Для многоквартирной застройки	Государственная (Общая долевая собственность)	
35	74:40:0101013:1182 Учтенный	Челябинская обл, г Снежинск, ул Комсомольская, 4а	478 +/-8	Земли населенных пунктов	Для учебных целей	Муниципальная	

п/п	Кадастровый номер исходного земельного участка/статус	Адрес	Площадь исходного земельного участка, кв.м	Категория земель исходного земельного участка	Разрешенное использование исходного земельного участка	Форма собственности	Обременения
36	74:40:0101013:1250 Учтенный	Челябинская область, г Снежинск, ул Комсомольская	6147 +/-30	Земли населенных пунктов	для учебных, учебно-производственных корпусов	Муниципальная	
37	74:40:0101013:1580 Учтенный	Челябинская область, г Снежинск, ул Комсомольская, 2В	522 +/-8	Земли населенных пунктов	для эксплуатации и обслуживания здания ангара	Муниципальная	
38	74:40:0101013:1639 Учтенный	Челябинская область, г Снежинск	643 +/-16	Земли населенных пунктов	для учебных целей	Муниципальная	Аренда
39	74:40:0101013:1644 Учтенный	Челябинская область, г Снежинск, ул Комсомольская, д 4б	1354 +/-13	Земли населенных пунктов	для хозяйственных объектов	Муниципальная	
40	74:40:0101013:1645 Учтенный	Челябинская область, г Снежинск, ул Комсомольская	8948 +/-13	Земли населенных пунктов	для производственных целей	Муниципальная	
41	74:40:0101013:1647 Учтенный	Челябинская область, г Снежинск, ул Ломинского, 1а	3603 +/-21	Земли населенных пунктов	для эксплуатации и обслуживания торгового центра	Муниципальная	Аренда
42	74:40:0101013:1648 Учтенный	Челябинская область, г Снежинск, ул Академика Забабахина, уч 1, литера А	3722 +/-21	Земли населенных пунктов	общежитие	Федеральная	
43	74:40:0101013:2056 Учтенный	Челябинская область, город Снежинск, улица Забабахина, 1	12563 +/-39	Земли населенных пунктов	для производственных целей	Муниципальная	
44	74:40:0101013:2060 Учтенный	Челябинская область , г. Снежинск , улица Академика Забабахина , земельный участок 13 А	1039 +/-11	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг	Муниципальная	Аренда

п/п	Кадастровый номер исходного земельного участка/статус	Адрес	Площадь исходного земельного участка, кв.м	Категория земель исходного земельного участка	Разрешенное использование исходного земельного участка	Форма собственности	Обременения
45	74:40:0101013:2062 Учтенный	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, улица Комсомольская, земельный участок 6/1	1303 +/-13	Земли населенных пунктов	для учебных, учебно-производственных корпусов	Муниципальная	

46	74:40:0101013:2071 Учтенный	Российская Федерация, Челябинская область, Снежинский городской округ, улица Комсомольская, земельный участок 6В	2277 +/-17	Земли населенных пунктов	Предоставление коммунальных услуг. Дома социального обслуживания. Оказание социальной помощи населению. Общежития. Бытовое обслуживание. Амбулаторно- поликлиническое обслуживание. Стационарное медицинское обслуживание. Медицинские организации особого назначения. Дошкольное, начальное и среднее общее образование. Среднее и высшее профессиональное образование. Объекты культурно-досуговой деятельности. Осуществление религиозных обрядов. Религиозное управление и образование. Государственное управление. Представительская деятельность. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях. Проведение научных исследований. Проведение научных испытаний. Деловое управление. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Рынки. Магазины. Банковская и страховая деятельность. Общественное питание. Гостиничное обслуживание. Развлекательные мероприятия. Выставочно-ярмарочная деятельность. Обеспечение спортивно- зрелищных мероприятий. Обеспечение занятий спортом в помещениях. Площадки для занятия спортом. Оборудованные площадки для занятия спортом. Водный спорт. Авиационный спорт. Спортивные базы. Обеспечение внутреннего правопорядка. Благоустройство территории.	Государственная	
74:40:000000							
1	74:40:0000000:101 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Забабахина	1460 +/-13	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики	Муниципальная	Аренда

п/п	Кадастровый номер исходного земельного участка/статус	Адрес	Площадь исходного земельного участка, кв.м	Категория земель исходного земельного участка	Разрешенное использование исходного земельного участка	Форма собственности	Обременения
2	74:40:0000000:6016 (Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 2) Учтенный	Челябинская область, Снежинский городской округ, г Снежинск, ул Академика Забабахина	72210 +/-94	Земли населенных пунктов	Территория общего пользования	Муниципальная	-
3	74:40:0000000:6741 Учтенный	г Снежинск, ул Ломинского	39055 +/-69	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры	Муниципальная	-
4	74:40:0000000:6768 (Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 3) Учтенный	Челябинская область, г Снежинск, пр-кт Мира	63963 +/-89	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	Муниципальная	-

Таблица № 2

Сведения об объектах капитального строительства, сведения о которых внесены в ЕГРН, попадающих в границу проектирования

№ п/п	Кадастровый номер ОКС	Адрес	Наименование	Характеристика (площадь)	Назначение	Форма собственности
1	2	3	4	5	6	7
В установленных границах						
1	74:40:0101013:241 Ранее учтенный	Российская Федерация, Челябинская область, г Снежинск, ул Комсомольская, д 8	Склад пиломатериалов	23 кв.м	Нежилое здание	Федеральная
2	74:40:0101013:242 Ранее учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Комсомольская, д. 8	Вспомогательные спортивные и хозяйственные помещения	285 кв.м	Нежилое здание	Федеральная
3	74:40:0101013:243 Ранее учтенный	Российская Федерация, Челябинская область, город Снежинск, улица Комсомольская, дом 8	Спортивный корпус	512.8 кв.м	Нежилое здание	Федеральная
4	74:40:0101013:244 Ранее учтенный	Российская Федерация, Челябинская область, г Снежинск, ул Комсомольская, д 8	Лабораторный корпус	5232.9 кв.м	Нежилое здание	Федеральная
5	74:40:0101013:245 Ранее учтенный	Российская Федерация, Челябинская область, город Снежинск, улица Комсомольская, дом 8	Учебный корпус	4665.2 кв.м	Нежилое здание	Федеральная

№ п/п	Кадастровый номер ОКС	Адрес	Наименование	Характеристика (площадь)	Назначение	Форма собственности
6	74:40:0101013:246 Ранее учтенный	Челябинская область, г Снежинск, ул Комсомольская, д 8, строение 1	Гараж	110.9 кв.м	Нежилое здание	Федеральная
7	74:40:0101013:247 Ранее учтенный	Челябинская область, г Снежинск, ул Комсомольская, д 8	Склад химикатов	31.1 кв.м	Нежилое здание	Федеральная
8	74:40:0101013:250 Ранее учтенный	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, улица Академика Забабахина, дом 1А	Общежитие	4990.5 кв.м	Нежилое здание	Федеральная
9	74:40:0101013:294 Ранее учтенный	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, улица Комсомольская, дом 6 корпус 2	Учебно-производственные мастерские МБОУ СОШ №126	3490.2 кв.м	Нежилое здание	Муниципальная
10	74:40:0101013:1186 Учтенный	Челябинская обл, г Снежинск, ул Комсомольская, д 2а	-	4092.2 кв.м	Многоквартирный дом	-
11	74:40:0101013:1563 Учтенный	Челябинская область, г Снежинск, ул Ломинского, д 1а	-	1378.3 кв.м	Нежилое здание	-
12	74:40:0101013:1577 Ранее учтенный	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, улица Академика Забабахина, дом 1 строение 2	Гараж НС-2	387.4 кв.м	Нежилое здание	Федеральная
13	74:40:0101013:1587 Учтенный	Челябинская область, г. Снежинск, ул. Комсомольская, д. 4	Нежилое здание	74.7 кв.м	Нежилое здание	Муниципальная
14	74:40:0101013:1589 Учтенный	Челябинская область, г Снежинск, ул Комсомольская, 4б, строение 1	Здание	89 кв.м	Нежилое здание	Частная собственность
15	74:40:0101013:1646 Учтенный	Российская Федерация, Челябинская область, городской округ Снежинский, город Снежинск, улица Комсомольская, дом 6А строение 2	Здание вспомогательного назначения	235.4 кв.м	Нежилое здание	Частная собственность
16	74:40:0101013:2061 Учтенный	Челябинская обл., г. Снежинск, пр-кт Мира, д. 12.	Склады для хранения пожарного вооружения СПСЧ №1	82.7 кв.м	Нежилое здание	Федеральная

1.2. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

1. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

- определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

2. При подготовке проекта межевания территории использованы следующие материалы:

- Правила землепользования и застройки Снежинского городского округа утверждены Решением Собрания депутатов Снежинского городского округа от 14.07.2010 №118 (ред.06.06.2024 № 46);

- Генеральный план Снежинского городского округа утвержденный решением Собрания депутатов города Снежинска от 16.12.2009 г. № 237 (в актуальной редакции).

- Сведения из Единого государственного реестра недвижимости

3. Согласно Правил, рассматриваемая территория относится к:

- зоне размещения многоэтажных многоквартирных домов (Ж-6);

- зоне делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1);

- зоне сохраняемого естественного ландшафта в границах населенных пунктов (Р-1);

- зоне размещения ведомственных объектов (СП-1).

Территории в границах красных линий, относящиеся к улично-дорожной сети (улицы Академика Забабахина, Ломинского, Комсомольская и проспект Мира) относятся к территориям общего пользования (ТОП).

Фрагмент карты градостроительного зонирования с нанесением границ проектирования приведен на рисунке № 1.

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ ГРАНИЦЫ:

ПРОЕКТ	СНЦ
	СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
	МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
	ГОРОДСКОГО ОКРУГА
	ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
	НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН:

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

	Ж-1	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ
	Ж-1.1	ПОДЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ЖИЛЫХ ДОМОВ В СОХРАНЯЕМОМ ПРИРОДНОМ ЛАНДШАФТЕ
	Ж-2	ЗОНА ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА
	Ж-3	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (ДВУХКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА)
	Ж-3.1	ПОДЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ЖИЛЫХ ДОМОВ БЛОКИРОВАННОЙ ЗАСТРОЙКИ (2 И БОЛЕЕ АВТОНОМНЫХ БЛОКА)
	Ж-4	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ МАЛОЭТАЖНЫХ МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
	Ж-4.1	ПОДЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ МАЛОЭТАЖНЫХ МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В СОХРАНЯЕМОМ ПРИРОДНОМ ЛАНДШАФТЕ
	Ж-5	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ СРЕДНЕЭТАЖНЫХ МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
	Ж-6	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ МНОГООЭТАЖНЫХ МНОГООКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
	Ж-7	ЗОНА ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА В ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКЕ

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

	ОД-1	ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ
	ОД-2	МНОГООФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА
	П	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА
	П	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ
	КС	КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА
	КС	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ И СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

	СХ-1	ЗОНА ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА
	СХ-2	ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА
	СХ-3	ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

	Р-1	ЗОНА СОХРАНЯЕМОГО ЕСТЕСТВЕННОГО ЛАНДШАФТА В ГРАНИЦАХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
	Р-2	ЗОНА ОЗЕЛЕНЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
	Р-3	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОТДЫХА
	Р-4	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ТУРИЗМА

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

	СП-1	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ВЕДОМСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ
	СП-2	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЗАХОРОНЕНИЯ
	СП-3	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ КЛАДБИЩ
	СП-4	ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ УЧАСТКОВ ТЕРРИТОРИЙ, ПОДВЕРГШИХСЯ РАДИОАКТИВНОМУ ЗАГРЯЗНЕНИЮ
	Л	ЗОНА ЛЕСОВ
	Л	ЗОНА ЛЕСОХОЗЯЙСТВЕННАЯ

	Т	ТЕРРИТОРИИ КОМПЛЕКСНОГО РАЗВИТИЯ
	И	ГРАНИЦА ИСТОРИЧЕСКОЙ СРЕДЫ (Городская среда, сложившаяся в районах исторической застройки)

	П	ТЕРРИТОРИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ МКР 21
--	----------	----------------------------------

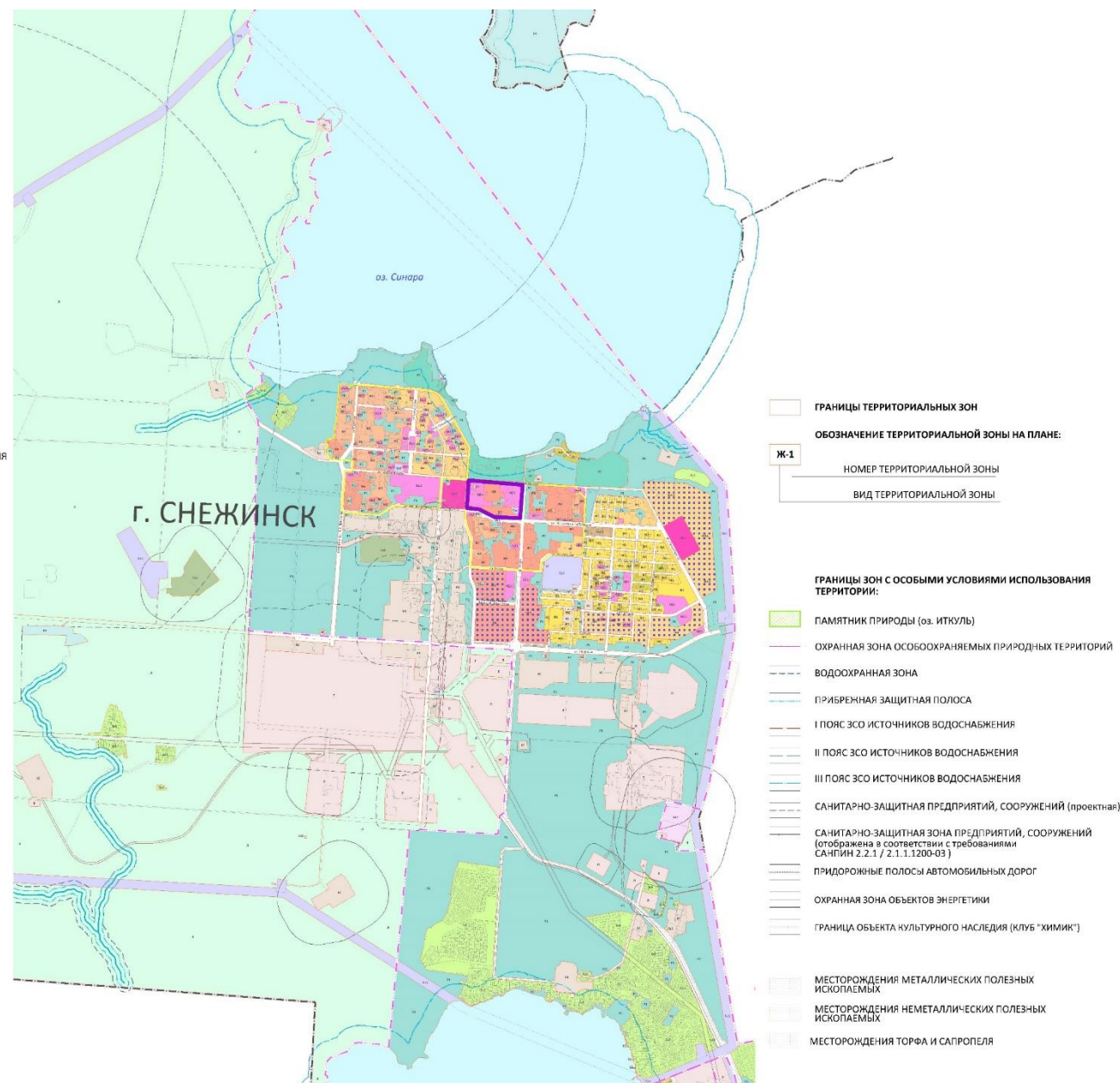
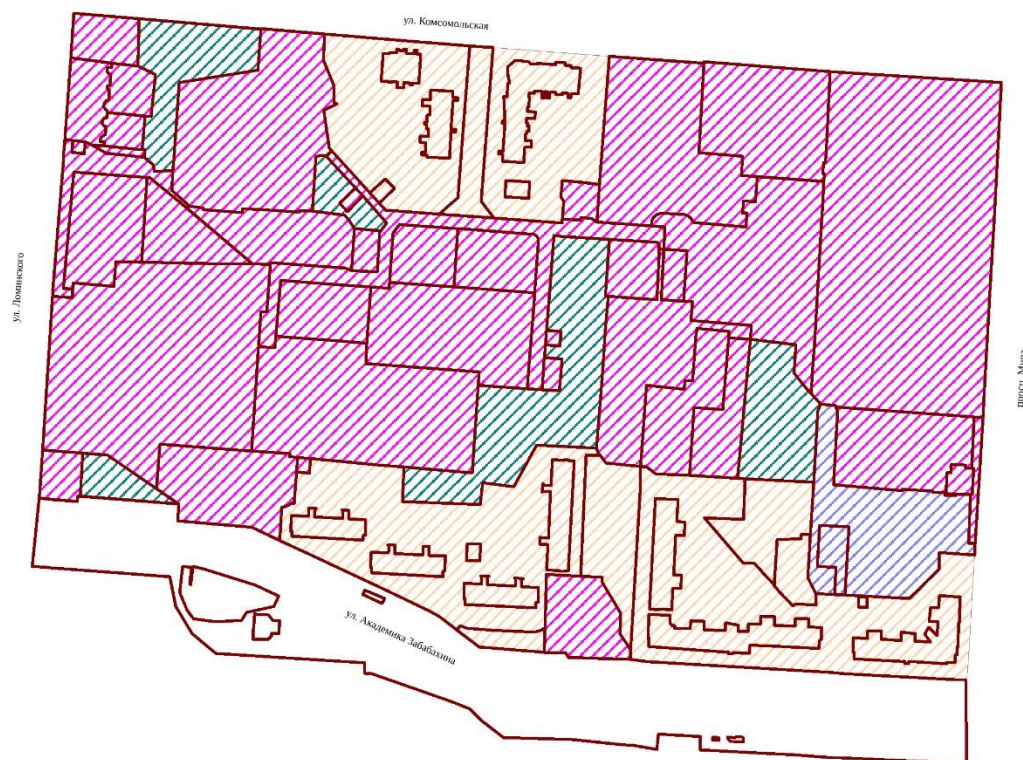


Рисунок № 1. Фрагмент карты градостроительного зонирования с нанесением границ проектирования

4. Для образования земельных участков в соответствии с проектом планировки территории, предлагается корректировка границ территориальных зон. Предложения по границам территориальных зон представлены на Рисунке № 2

Предложения по корректировке территориальных зон



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы

-  Граница проекта межевания территории
-  Границы земельных участков

Территориальные зоны

-  СП-1 Зона разещения ведомственных объектов
-  Р-1 Зона сохраняемого естественного ландшафта в границах населенных пунктов
-  Ж-6 Зона размещения многоэтажных многоквартирных домов
-  ОД-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Красные линии

-  Красные линии существующие
-  Красные линии устанавливаемые

Рисунок № 2. Предложения по границам территориальных зон

5. В соответствии с требованиями Земельного кодекса, земельный участок как объект прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Следовательно, при проектировании и выделении земельных участков, необходимо выполнение ряда условий, обеспечивающих существование образованных земельных участков в качестве самостоятельного объекта недвижимости с индивидуально-определенными характеристиками и объекта гражданско-правовых отношений:

- соблюдение требований к образуемым и изменяемым земельным участкам;
- соблюдение способов и порядка образования земельных участков;
- образованные земельные участки должны обеспечивать возможность оформления прав на них в установленном законом порядке;
- земельные участки должны обеспечивать возможность получения разрешительной документации для размещения проектируемых объектов капитального строительства;
- образуемые и ранее образованные земельные участки должны быть обеспечены доступом (подъездами и проходами) к территории общего пользования (улично-дорожная сеть) и осуществлять деятельность, связанную с использованием объектов недвижимости.

Исходя из указанных условий, установлено:

- образование земельных участков в соответствии проекту планировки территории предлагается осуществить в три этапа.