

Шифр: 62-2019

ЭКЗ.1

г. Челябинск

Металлургический район

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах ул. Богдана Хмельницкого, ул. Конноспортивной, северной границы Каштакского бора, ул. Первого Спутника, ул. Румянцева в Металлургическом районе г. Челябинска

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту межевания территории

Директор ООО «АрхиКом»

Худяков А.Ю.

Архитектор

Шитякова Ю. А.

Заказчик

Комитет градостроительства и архитектуры

Челябинск 2019

СПРАВКА О СООТВЕТСТВИИ НОРМАМ

Проект выполнен в соответствии с требованиями градостроительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

Главный архитектор проекта

Худяков А. Ю.

СОДЕРЖАНИЕ

<i>1</i>	<i>Основания для разработки проекта межевания территории</i>	<i>4</i>
	<i>Исходные данные</i>	<i>4</i>
	<i>Нормативно-правовая база</i>	<i>4</i>
	<i>Инженерные изыскания</i>	<i>6</i>
<i>2</i>	<i>Материалы по обоснованию проекта межевания</i>	<i>6</i>
<i>3</i>	<i>Утверждаемая часть</i>	<i>9</i>

Графическая часть

Опорный план проекта межевания территории

План межевания территории.

1. Основания для разработки проекта межевания территории

Исходные данные:

- сведения о границах территории проектирования;
- фондовая топографическая съемка в масштабе 1:500, письмо Комитета градостроительства и архитектуры г. Челябинска №519-ДСП от 02.07.2019;
- 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 Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области: кадастровые планы территорий, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (далее – ЕГРН) в электронном виде;
- сведения о развитии данной территории по муниципальным программам, в том числе: адресной программе сноса, реконструкции ветхого жилого фонда, а также по программам развития инженерной, социальной и транспортной инфраструктур;
- копии выданных градостроительных планов на территории проектирования не старше трех лет; исходных данных на земельные участки, сформированные для проведения торгов; утвержденных схемах расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которых не истек;

Документация по планировке территории (проект межевания территории) разработана на основании:

- Распоряжения Главы Администрации города Челябинска №5676 от 20.05.2019 года;
- Технического задания, которое является приложением к муниципальному контракту №32/19.

Нормативно-правовая база:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор);

- 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 предоставления» (далее – Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 № 485);

- 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 РФ от 19 января 2006 г. № 20» (далее – Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402);

- Генеральный план города Челябинска, утвержденным решением Челябинской городской Думы от 30.12.2003 №32/3;

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Челябинский городской округ», утвержденными решением Челябинской городской Думы от 09.10.2012 № 37/13 (далее – Правила);

- нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Челябинский городской округ», утвержденными решением Челябинской городской Думы от 17.02.2015 № 6/8;

- инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации от 01.07.1998 № РДС 30–201–98, принятой постановлением Государственного комитета Российской Федерации по жилищной и строительной политике от 06.04.1998 №18–30, в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации;

- свод правил 42.13330.2016. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;

- 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).

Инженерные изыскания:

Инженерно-геодезические изыскания для подготовки документации по планировке территории предоставлены в виде исполнительной съемки М 1:500, письмо Комитета Градостроительства и архитектуры г. Челябинска №519-ДСП от 02.07.2019.

2. Материалы по обоснования проекта межевания.

Существующее положение.

Проектируемая территория расположена в Металлургическом районе города Челябинска и занимает территорию 9 га.

Проектируемая территория расположена в зонах:

- А.1.4 природно-рекреационная зона парков, в том числе специализированного назначения, скверов, бульваров, набережных;

- В 2.2 жилая зона многоквартирных домов в 5 этажей и выше

- Е 1 зоны особо охраняемых природных территорий

Территория проектирования граничит с Памятником природы «Каштакский бор».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать Нормативам градостроительного проектирования Челябинской области. На территории общего пользования и на территории, предназначенные для размещения линейных объектов, действие градостроительных регламентов не распространяется.

Сведения об объектах капитального строительства, расположенных на территории проектирования, представлены в таблице 1.

Таблица 1. Параметры существующей застройки

№ ЗУ на плане	Наименование объекта		Кол-во этажей и этажность	Площадь застройки здания, кв. м	Общая площадь (в том числе по функциональному использованию), кв. м
	№ на плане	Наименование			
1	1.1	здание магазина	1/1	1035,4	935,0
2	2.1	многоквартирный жилой дом	9/9	1458,3	12103,5 (в т.ч – 9 636,2 жилых помещений, 2 467,3 – нежилых помещений)*
3	3.1	многоквартирный жилой дом	9/9	1449,2	11851,1 (в т.ч – 9 463,5 жилых помещений, 2 387,6 – нежилых помещений)*

4	4.1	здание магазина	1/1	1123,8	899,0
5	5.1	многоквартирный жилой дом	9/9	1463,3	12530,0 (в т.ч – 8 385,0 жилых помещений, 2 695 – нежилых помещений)*
7	7.1	трансформаторная подстанция №42	1/1	60,0	52,5
8	8.1	детское дошкольное учреждение	2/2	1221,0	1831,5
	8.2	хозяйственный корпус	1/1	22,0	15,0
9	9.1	газораспределительный пункт №102	1/1	12,0	9,0
10	10.1	жилой дом с нежилыми помещениями в первом этаже	8/9	480,0	3024,0
11	11.1	многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями	8/9	1690,0	11 789,7 (в т.ч – 8 973,3 жилых помещений, 2 813,6 – нежилых помещений)*
13	13.1	насосная станция подкачки воды	1/1	157,6	141,8
14	14.1	временный некапитальный киоск	1/1	2,0	1,3
15	15.1	нежилое здание	3/3	142,5	342,0
16	16.1	трансформаторная подстанция №41	1/1	60,0	52,5
17	17.1	многоквартирный жилой дом	9/9	994,2	10055,4 (в т.ч – 7659,3 жилых помещений, 2396,2 – нежилых помещений)*
-	18.1	многоквартирный жилой дом	10/10	1883,8	17197,4 (в т.ч – 13901,9 жилых помещений, 3295,5 – нежилых помещений)*
-	19.1	нежилое здание	1/1	237,3	213,8
	20.1	многоквартирный жилой дом	9/9	1063,8	7659,4

Примечание «*» – данные взяты с сайта «Реформа ЖКХ»

Зоны с особыми условиями использования территории

- охранные зоны инженерных коммуникаций: установлены охранные зоны для трансформаторных станций, насосной станции подкачки воды, газораспределительного пункта;
- охранная зона памятника природы Челябинской области Каштакского бора.

2.1 Основание:

- о внесении сведений в ГКН в соответствии с документами, поступившими в порядке информационного взаимодействия № Ф 36.12/10-492 от 2010-08-23;

- Постановление Правительства Челябинской области № 27-п от 2007-02-15 «О внесении сведений в ГКН в соответствии с документами, поступившими в порядке информационного взаимодействия» № Ф 19/09-3634 от 2009-03-12;

- Постановление "О внесении изменений в постановление ЗСО Челябинской области "О установлении границ, охранных зон и режима использования" № 836 от 2007-09-27;

- Постановление "О внесении изменений в постановление ЗСО" № 2008 от 2009-10-29.

2.2 Ограничение:

1) отвод земельных участков и предоставление в аренду участков под новое строительство, размещение дачных и садоводческих некоммерческих товариществ, и других объектов;

1-1) отвод земельных участков для целей личного рекреационного использования или рекреационного использования ограниченным кругом лиц; (пп. 1-1 введен Постановлением Правительства Челябинской области от 24.10.2007 N 237-П)

2) проведение сплошных рубок (за исключением санитарных) и иных рубок, отрицательно влияющих на изменения природных характеристик Памятника природы; (пп. 2 в ред. Постановления Правительства Челябинской области от 24.10.2007 N 237-П)

3) складирование и захоронение промышленных, строительных, бытовых и сельскохозяйственных отходов; размещение мест складирования ядохимикатов, минеральных удобрений, навоза и горюче-смазочных материалов;

4) размещение новых кладбищ и скотомогильников;

5) заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов, размещение стоянок транспортных средств, не оборудованных в соответствии с требованиями природоохранного законодательства;

6) разведение костров, кроме специально оборудованных для этого мест;

7) иные виды деятельности, препятствующие сохранению, восстановлению и воспроизводству природных комплексов и объектов Памятника природы.

3. в соответствии с Картой зон с особыми условиями использования территории города Челябинска, (приложение 4 к решению Челябинской городской Думы от 09.10.2012 № 37/13) проектируемая территория располагается в санитарно-защитной зоне очистных сооружений, а также в зоне повышенного шумового давления от аэродрома.

Границы зон п. 1, 2 показаны на Опорном плане проекта межевания территории, п.3 указан в качестве примечания.

3. Утверждаемая часть.

Проект межевания территории.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с:

- Распоряжением Главы Администрации города Челябинска №5676 от 20.05.2019 года;
- Техническим заданием, которое является приложением к муниципальному контракту №32/19;
- Сведениями Государственного кадастра недвижимости, выписка от 08.06.2019 года;
- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 74:36:0114005

Настоящая работа выполнена с целью определения вариантов более рационального и эффективного использования городских территорий.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Расчет площадей земельных участков выполнен на основании минимального размера земельного участка на 1 человека согласно правилам землепользования и застройки Челябинского городского округа.

Проектируемая территория располагается в территориальной зоне В.2.2. Для жилой зоны В2.2 - «многоквартирные дома в 5 этажей и выше» данный параметр равен 17 кв. м на человека.

Таблица 2. Расчет площади земельных участков

№ ЗУ на плане межевания	Адрес многоквартирного дома	Площадь жилищного фонда, кв.м	Жилищная обеспеченность, кв.м/чел	Расчетное количество человек	Норма на 1 чел., кв.м.	Требуемая площадь ЗУ, кв.м	Площадь ЗУ по проекту, кв.м	Дефицит/профицит территории, кв. м	Исходная площадь ЗУ, кв.м
2а	Ул. Богдана Хмельницкого, д.38	9636,2	26,3	366	17,0	6222,0	5742,9	-479,1	1862,0
3а	Ул. Богдана Хмельницкого, д.36	9439,0	26,3	359	17,0	6103,0	5220,5	-882,5	2394,0
11а	Ул. Богдана Хмельницкого, д.30	8973,3	26,3	341	17,0	5797,0	4057,7	-1739,3	2875,0
17а	Ул. Румянцева, д.4	7659,2	26,3	291	17,0	4947,0	3451,0	-1579,4	1872,0
18а	Ул. Богдана Хмельницкого, д.42	13901,0	26,3	529	17,0	8993,0	5860,9	-3132,1	-
20а	Ул. Румянцева, д.6	5891,3	26,3	224	17,0	3808,0	3557,9	-250,1	-

Для домов, расположенных на образуемых земельных участках 2а, 3а, 11а, 17а, 18а, 20а существует дефицит территории, указанный в таблице 2. Дефицит территории для

многоквартирных домов может быть компенсирован прогулками на территории памятника природы «Каштакский бор». Рядом с земельными участками 17а и 20а выделена территория общего пользования. Это покрывает дефицит площади придомовых территорий.

Границы и координаты земельных участков и частей земельных участков (сервитутов) приведены в графической части на чертежах «План межевания территории».

Координаты земельных участков и частей земельных участков (сервитутов) указаны в системе координат МСК-74 и приведены на чертеже «План межевания территории».