

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах улиц Трудовой, Павелецкой, Приборостроителей, Дегтярева в Metallургическом районе города Челябинска

**ООО «ЧЕЛЯБИНСКИЙ ИНСТИТУТ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА И
ТРАНСПОРТА»**

**Документация по планировке территории (проект межевания территории)
в границах улиц Трудовой, Павелецкой, Приборостроителей, Дегтярева
в Metallургическом районе города Челябинска**

Пояснительная записка

**Обоснование принимаемых решений.
Утверждаемая часть.**

Инициатор _____

Директор _____ А.Т. Альмухаметов

Главный архитектор _____ В. В. Бабин

2019

СОСТАВ ПРОЕКТА

1. Текстовая часть
 - пояснительная записка (обоснование принимаемых решений)
 - пояснительная записка (утверждаемая часть)
2. Графическая часть

Номер листа	Наименование чертежа	Примечание
1	Схема расположения территории проектирования в планировочной структуре города	
2	План современного использования территории (опорный план) М 1:1000	
3	План межевания территории	
3.1	Каталог координат	

Содержание

1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ⁴

1.1 Основание для разработки⁴

1.2. Исходные данные⁴

1.3 Цель работы⁶

2 СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ⁶

3 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (основная часть)⁶

3.1 Сведения о результатах инженерных изысканиях, которые были использованы при подготовке проекта межевания территории⁶

3.2 Сведения об объектах капитального строительства, расположенных на территории проектирования⁷

3.3 Анализ территории проектирования⁸

1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1 Основание для разработки

Основанием для разработки документации по планировке территории является распоряжение Администрации города от 01.10.2018 № 11104.

1.2. Исходные данные

В качестве исходных, приняты следующие документы:

- 1) задание на разработку документации по планировке территории;
- 2) сведения о границах территории проектирования;
- 3) фондовая топографическая съемка в масштабе 1:500;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) перечень утвержденной документации по планировке территорий в указанных в пункте 1 части I настоящего Технического задания границах.

Разработка документации по планировке территории осуществлялась в строгом соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации;

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах улиц Трудовой, Павелецкой, Приборостроителей, Дегтярева в Metallургическом районе города Челябинска

2) Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

3) приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (далее – Классификатор);

4) постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных 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);

5) постановлением 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);

6) Генеральным планом города Челябинска, утвержденным решением Челябинской городской Думы от 30.12.2003 № 32/3;

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

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

9) инструкцией 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;

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

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах улиц Трудовой, Павелецкой, Приборостроителей, Дегтярева в Metallургическом районе города Челябинска

11) приказом 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».

1.2 Цель работы

Определение местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых земельных участков в соответствии с Методическими рекомендациями, принимая во внимание фактическое землепользование, определяемое по итогам выезда на местность.

2 СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Проектируемая территория административно относится к Metallургическому району г. Челябинска и ограничена:

- с востока — ул. Дегтярева;
- с юга — ул. Трудовая;
- с запада — ул. Павелецкая;
- с севера — ул. Приборостроителей.

Существующее использование территории

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Челябинский городской округ», утвержденным решением Челябинской городской Думы от 09.10.2012 № 37/13, планируемая территория относится к территориальной зоне В.2.2 – зона жилая многоквартирных домов от 9 этажей и выше;

Планировочные ограничения

Ограничениями для застройки являются красные линии улиц.

3 ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (основная часть)

3.1 Сведения о результатах инженерных изысканиях, которые были использованы при подготовке проекта межевания территории

Выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки проекта межевания не требуется, в связи с достаточностью материалов инженерных изысканий,

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах улиц Трудовой, Павелецкой, Приборостроителей, Дегтярева в Metallургическом районе города Челябинска

размещенных в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности (запрос ООО «Челябинский Институт Генерального Плана и Транспорта» от 23.12.2019 № 31158), федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, схемах комплексного использования и охраны водных объектов и государственном водном реестре.

3.2 Сведения об объектах капитального строительства, расположенных на территории проектирования

№ЗУ на плане межевания	Номер объекта на плане	Этажность	Наименование объекта
1	1	2	Торговый комплекс
2.1	2	10	Многоквартирный дом
3	3	1	ТП
4	4	2	Административное здание
6.1	6	2	Многоквартирный дом
7	7	1	Насосная
9	9	2	Многоквартирный дом
10	10	2	Многоквартирный дом
11	11	2	Многоквартирный дом
13	13	2	Многоквартирный дом
14	14	2	Многоквартирный дом
15	15	2	Многоквартирный дом
16	16	2	Многоквартирный дом
17	17	2	Многоквартирный дом
18	18	2	Многоквартирный дом
19	19	5	Многоквартирный дом
20	20	2	Многоквартирный дом

3.3 Анализ территории проектирования

Сравнительная таблица площадей при формировании земельных участков в границах проектирования

№ЗУ на плане межевания	Номер объекта на плане	Адрес	Площадь застройки, м ²	Общая площадь дома, м ² (данные «Реформа ЖКХ»)	Общая площадь жилых помещений, м ² (данные «Реформа ЖКХ»)	Расчетное кол-во жителей	Требуемая площадь, м ²	Проектная площадь, м ²	Дефицит/профицит, м ²
2.1	2	ул. Дегтярева, 32	1 550	14074	11347	431	7327	6003	-1324
6.1	6	ул. Павелецкая, 12	298	486	437	17	587	2545	1958
9	9	ул. Павелецкая, 10	241	480	432	16	513	1744	1231
10	10	ул. Павелецкая, 10 а	230	484	435	17	519	1653	1134
11	11	ул. Дегтярева, 24	226	429	391	15	481	907	426
13	13	ул. Дегтярева, 22	542	824	661	25	967	2159	1192
14	14	ул. Дегтярева, 22 а	441	815	657	25	866	2298	1432
15	15	ул. Павелецкая, 14	514	822	658	25	939	2389	1450
16	16	ул. Дегтярева, 20	529	824	653	25	954	2175	1221
17	17	ул. Павелецкая, 16	510	824	664	25	936	2301	1365
18	18	ул. Приборостроителей, 5	506	824	653	25	931	1247	316
19	19	ул. Приборостроителей, 3а	643	2890	2174	83	1411	2697	1286
20	20	ул. Приборостроителей, 3	513	824	653	25	938	1019	81

Примечание:

Для многоквартирных домов до 5-ти этажей, так как они находятся в зоне В.2.2-зоне многоквартирных домов от 9 этажей и выше, для подсчета применялся показатель обеспеченности участка 17 м²/чел + площадь застройки под этими домами.

Для многоквартирных домов в 9 этажей и выше- такой же расчетный показатель – 17 м²/чел.

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах улиц Трудовой, Павелецкой, Приборостроителей, Дегтярева в Metallургическом районе города Челябинска

Для определения количества жителей во всех существующих домах применялся показатель жилищной обеспеченности - 26.3 м²/чел.

Образование земельных участков многоквартирных домов основано на фактическом использовании территории жителями каждого многоквартирного дома с учетом соблюдения требований градостроительных нормативов, противопожарной безопасности, обслуживания данного дома и иных объектов, входящих в состав общего имущества собственников помещений, а также доступа к многоквартирному дому.

Земельные участки многоквартирных домов в границах данного квартала образованы с профицитом территорий, за исключением территории многоквартирного дома по ул. Дегтярева, 32 (поз. 21). Жители многоквартирного дома поз. 21 могут воспользоваться участком благоустройства территории (поз. 21).

Ведомость проектируемых сервитутов

№ сервитута на плане	Площадь сервитута, га	Наименование	Зона действия сервитута
с1	0,0136	Для прохода или проезда через земельный участок	Часть участка № 2.1
с2	0,0142		Часть участка № 6.1
с3	0,0159		Часть участка № 9
с4	0,0150		Часть участка № 10
с5	0,0243		Часть участка № 13
с6	0,0209		Часть участка № 15
с7	0,0203		Часть участка № 16
с8	0,0174		Часть участка № 17
с9	0,0251		Часть участка № 18
с10	0,0192		Часть участка № 19
с11	0,0154		Часть участка № 20

Ведомость земельных участков образуемых / изменяемых

№ исходного ЗУ	№ ЗУ на плане межевания	Площадь исходного ЗУ, га	Проект - ная площадь ЗУ, га	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования ЗУ
				Правила землепользования и застройки муниципального образования "Челябинский городской округ" (приложение к решению Челябинской городской Думы №37/13 от 09.10.2012)	
2	2.1	0,2757	0,6003	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха) (2.6)	Образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 74:36:0115012:15 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
5	5.1	0,0274	0,6903	Благоустройство территории (12.0.2) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 74:36:0115012:797 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
6	6.1	0,0630	0,2545	Среднеэтажная жилая застройка (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.5)*	Образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 74:36:0115012:798 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
—	7	—	0,0069	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
—	8	—	0,1011	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	
—	9	—	0,1744	Среднеэтажная жилая застройка (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство	
—	10	—	0,1653		

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах улиц Трудовой, Павелецкой, Приборостроителей, Дегтярева в
Металлургическом районе города Челябинска

—	11	—	0,0907	спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.5)*	
—	12	—	0,1003	Улично-дорожная сеть (12.0.1) Благоустройство территории (12.0.2) Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	
—	13	—	0,2159	Среднеэтажная жилая застройка (размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха) (2.5)*	
—	14	—	0,2298		
—	15	—	0,2389		
—	16	—	0,2175		
—	17	—	0,2301		
—	18	—	0,1247		
—	19	—	0,2697		
—	20	—	0,1019		
—	21	—	0,1381		

Документация по планировке территории (проект межевания территории) в границах улиц Трудовой, Павелецкой, Приборостроителей, Дегтярева в Metallургическом районе города Челябинска

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Распоряжению Администрации города от 01.10.2018 №11104 на подготовку документации по планировке территории (проект межевания территории) в границах улиц Трудовой, Павелецкой, Приборостроителей, Дегтярева в Metallургическом районе города Челябинска

2. Задание на подготовку документации по планировке территории (проект межевания территории) в границах Трудовой, Павелецкой, Приборостроителей, Дегтярева в Metallургическом районе города Челябинска