

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ
МИАССКИЙ ГОРОДСКОЙ ОКРУГ

экз. 1

**ПРОЕКТ ОБОСНОВАНИЯ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**(2 и 3 части – КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ)**

**Территория, расположенная в Южном планировочном районе
г. Миасса, по пер. Столярный, 3**

г. Миасс, 2020г.

Име. № подл.	Име. № дубл.
Подп. и дата	

СОДЕРЖАНИЕ

1. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН
2. ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
3. ХАРАКТЕР ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ
4. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Г. МИАСС ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА (ФРАГМЕНТ) С ОТОБРАЖЕНИЕМ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СВЕДЕНИЙ
5. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Г. МИАСС ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА (ФРАГМЕНТ) С УЧЕТОМ ИЗМЕНЕНИЙ ВИДОВ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН В ОТНОШЕНИИ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ЮЖНОМ ПЛАНИРОВОЧНОМ РАЙОНЕ Г. МИАССА, ПО ПЕР. СТОЛЯРНЫЙ (С ОТОБРАЖЕНИЕМ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СВЕДЕНИЙ)
6. РЕЕСТР КООРДИНАТ ГРАНИЦ ИЗМЕНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

НОРМАТИВНАЯ БАЗА

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ;
2. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ;
3. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
4. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
5. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 (ред. от 25.04.2014) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
6. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
7. СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
8. СП 31.13330.2012 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*;
9. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
10. Генеральный план территории Миасского городского округа;
11. Правила землепользования и застройки территории Миасского городского округа; Федеральный закон от 24.07.2007 N 209-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации»;
12. СанПиН 2.2.12.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

2. ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ

Изменяемая территория расположена в Южном планировочном районе г. Миасса, по пер. Столярный, 3. Согласно Карте градостроительного зонирования г. Миасс Правил землепользования и застройки территории Миасского городского округа (утвержденных Собранием депутатов Миасского городского округа от 25.11.2011г. №1), территория относится к Южному планировочному району, к градостроительной зоне 03 13.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки регулируется статьей 33 Градостроительного кодекса РФ. Одним из оснований для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки является: поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию могут направляться федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципального района, физическими или юридическими лицами.

Настоящий Проект обоснования внесения изменений в Правила землепользования и застройки территории Миасского городского округа подготовлен с целью формирования предложения для рассмотрения на Комиссии по подготовке проектов Правил землепользования и застройки территории Миасского городского округа.

Проектом предусматривается изменение границ территориальных зон, установленных согласно Карте градостроительного зонирования г. Миасс Правил землепользования и застройки территории Миасского городского округа и формирование новой территориальной зоны в отношении определенной территории. Границы изменяемой территории отображены в графической части настоящего проекта.

Существующее положение

Проектом предусматриваются изменения в отношении территории, расположенной в г. Миассе, по пер. Столярный, 3. Границы изменяемой территории отображены в графической части настоящего проекта, площадь территории – 3196,4кв.м.

Изменяемая территория расположена в сложившейся индивидуальной жилой застройке. С северной стороны изменяемой территории располагаются незастроенные земельные участки для индивидуального жилищного строительства и строящиеся объекты торгово-бытового назначения; с южной стороны - территория Троицкой церкви, с западной стороны - сложившаяся индивидуальная жилая застройка, с восточной стороны - строящиеся объекты торгово-бытового назначения.

В границы изменяемой территории входит часть земельного участка с кадастровым номером 74:34:1800048:2 и местный грунтовый проезд к ближайшему строящемуся зданию торгово-бытового назначения. Земельный участок с кадастровым номером 74:34:1800048:2 имеет площадь 2578кв.м; разрешенное использование: для жилищных нужд под размещение жилого многоквартирного дома; правообладатель: муниципальная собственность. Участок озеленен травянистой и кустарниковой растительностью, свободен от застройки, также на участке отсутствуют инженерные сети и сооружения. Проезд к участку осуществляется по ул. Транспортная с западной стороны и по грунтовому проезду с северной стороны.

Согласно сведениям действующей Карты градостроительного зонирования г. Миасс Правил землепользования и застройки Миасского городского округа земельный

участок с кадастровым номером 74:34:1800048:2 частично принадлежит территориальной зоне В1 - усадебная и коттеджная застройка, частично - В3 - зона 2-3-этажной застройки (многоквартирных домов не выше 3 этажей). Вся изменяемая территория относится к территориальной зоне В3 - зона 2-3-этажной застройки (многоквартирных домов не выше 3 этажей).

Границы изменяемой территории формируются: с северной, южной и западной стороны - по границе территориальной зоны В3 - зона 2-3-этажной застройки (многоквартирных домов не выше 3 этажей); с восточной стороны - по границе земельного участка с кадастровым номером 74:34:1800048:1. Земельный участок с кадастровым номером 74:34:1800048:1 относится к территориальной зоне В3 - зона 2-3-этажной застройки (многоквартирных домов не выше 3 этажей), разрешенный вид - объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования: встроенные в жилые дома, размещаемые преимущественно в 1-м и цокольном этажах, отдельно стоящие, с общей площадью каждого объекта не более 150 кв.м. На данном участке расположено строящееся здания торгово-бытового назначения.

Изменяемая территория свободна от застройки, инженерные сети и сооружения отсутствуют. Территория не расположена в установленных границах зон с особыми условиями использования, не относится к территории объектов культурного наследия.

Согласно Карте градостроительного зонирования г. Миасс Правил землепользования и застройки территории Миасского городского округа, изменяемая территория относится к территориальной зоне В3 - зона 2-3-этажной застройки (многоквартирных домов не выше 3 этажей), с градостроительным индексом 02 13 01 В1.

Проектное решение

Настоящий проект предусматривает изменение границ территориальной зоны в границах изменяемой территории. Границы изменяемой территории отражены в графической части настоящего проекта. Площадь изменяемой территории составляет 3196,4кв.м.

Настоящий проект предусматривает изменение границ территориальных зон с индексом 03 13 04 В1 и 03 13 04 В1. Границы территориальных зон установлены согласно сведениям действующей карты градостроительного зонирования г. Миасс Правил землепользования и застройки Миасского городского округа. Изменение границ территориальных зон предусматривается так, чтобы земельный участок с кадастровым номером 74:34:1800048:2 и местный грунтовый проезд относился к территориальной зоне В1 - усадебная и коттеджная застройка, а земельный участок с кадастровым номером 74:34:1800048:1 остался в территориальной зоне В3 - зона 2-3-этажной застройки (многоквартирных домов не выше 3 этажей). Таким образом каждый земельный участок будет относиться только к одной территориальной зоне.

После внесения предусмотренных настоящим проектом изменений, на следующих этапах планируется преобразовать земельный участок с кадастровым номером 74:34:1800048:2 таким образом:

- западая часть земельного участка переходит к территории общего пользования - к территории ул. Транспортная. Так будет сформирована восточная часть линии застройки ул. Транспортная, ширина улицы составит 20м;
- образовать два земельных участка для индивидуального жилищного строительства путем раздела существующего. Земельные участки формируются в соответствии с требованиями регламентов, предъявляемых для территориальной зоны В1 - усадебная и коттеджная застройка Правил землепользования и застройки Миасского

городского округа. Предполагаемая площадь каждого земельного участка составит 1000 кв. м. Разрешенный вид земельным участкам также присваивается в соответствии с основными видами разрешенного использования, предусмотренных для территориальной зоны В1. проезд к земельным участкам будет обеспечен по ул. Транспортная. Земельные участки расположены в сложившейся жилой застройки, поэтому будут обеспечены необходимым инженерными сетями.

Такие образованные земельные участки для индивидуального жилищного строительства реализуются через проведения аукциона в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Настоящий проект предусматривает изменение границ территориальной зоны В1 – усадебная и коттеджная застройка, с градостроительным индексом 03 13 04 В1 и изменение границ территориальной зоны В3 - зона 2-3-этажной застройки (многоквартирных домов не выше 3 этажей), градостроительным индексом 03 13 05 В1, в соответствии с графической частью настоящего проекта.

Корректировкой предлагается внести изменения в Решение Собрания депутатов Миасского городского округа от 25.11.2011г. №1 «Об утверждении Правил землепользования и застройки (2 и 3 части - карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты) Миасского городского округа» в части изменения видов и границ территориальных зон, в отношении территории, расположенной в Южном планировочном районе г. Миасса, по пер. Столярный, 3.

После рассмотрения данного проекта на Комиссии по подготовке проектов Правил землепользования и застройки Миасского городского округа, необходимо подготовить графические материалы для разработки проектов решений Собрания депутатов Миасского городского округа о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки территории Миасского городского округа.

3. ХАРАКТЕР ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ

в Правила землепользования и застройки Миасского городского округа в части изменения видов и границ территориальных зон в отношении территории, расположенной в Южном планировочном районе г. Миасса, по пер. Столярный, 3

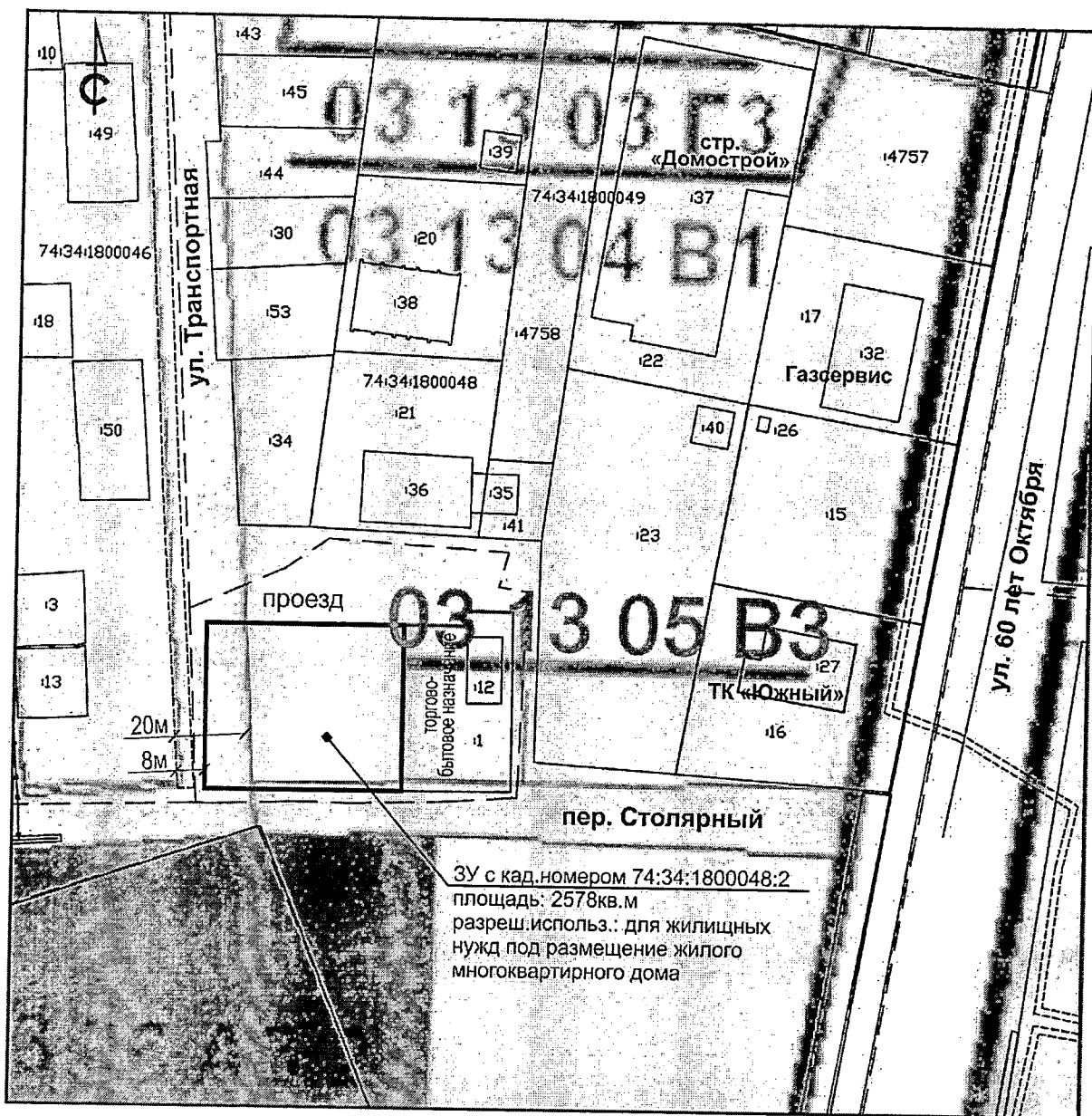
Граница внесения изменений	Градостроительный индекс территориальной зоны до изменений	Характер вносимых изменений	Градостроительный индекс территориальной зоны после изменений
территория, расположенная в Южном планировочном районе г. Миасса, по пер. Столярный, 3	03 13 04 В1	изменение границ территориальной зоны	03 13 04 В1
	03 13 05 В3	изменение границ территориальной зоны	03 13 05 В3

«Правилами землепользования и застройки территории Миасского городского округа» определены следующие виды территориальных зон:

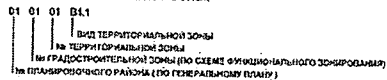
В1 - усадебная и коттеджная застройка

В3 - зона 2-3-этажной застройки (многоквартирных домов не выше 3 этажей)

4. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Г. МИАСС ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА (ФРАГМЕНТ) С ОТОБРАЖЕНИЕМ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СВЕДЕНИЙ



СТРУКТУРА НОМЕРА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ:



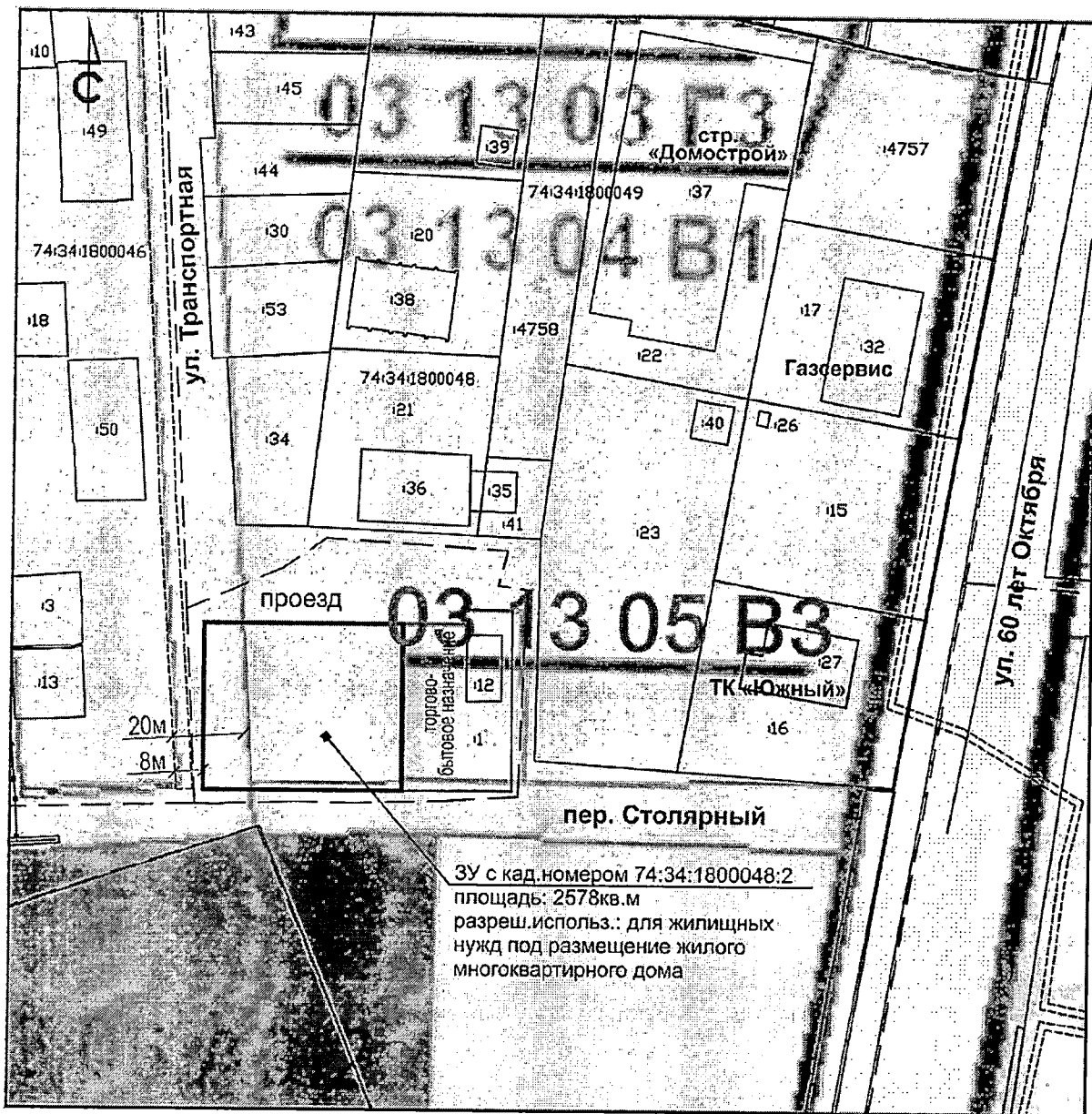
ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН:

- В1 - УСАДЕБНАЯ И КОТТЕДЖНАЯ ЗАСТРОЙКА
- В3 - ЗОНА 2-3-ЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ (МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ НЕ ВЫШЕ 3 ЭТАЖЕЙ)

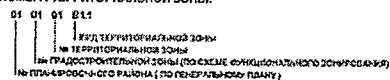
СВЕДЕНИЯ ГКН:

- ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОКС, ОНС
- :14 КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОКС
- ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВЫХ КВАРТАЛОВ
- 74:34:1002005 НОМЕР КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА
- ГРАНИЦЫ ЗОУИТ
- ГРАНИЦЫ ИЗМЕНЯЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ (ПЛОЩАДЬ 2835,4КВ.М)



5. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Г. МИАСС ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА (ФРАГМЕНТ) С УЧЕТОМ ИЗМЕНЕНИЙ ВИДОВ И ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН В ОТНОШЕНИИ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В ЮЖНОМ ПЛАНИРОВОЧНОМ РАЙОНЕ Г. МИАССА, ПО ПЕР. СТОЛЯРНЫЙ, 3 (С ОТОБРАЖЕНИЕМ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ СВЕДЕНИЙ)








СТРУКТУРА НОМЕРА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ:



ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН:

-  B1 - УСАДЕБНАЯ И КОТТЕДЖНАЯ ЗАСТРОЙКА
-  B3 - ЗОНА 2-3-ЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ (МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМОВ НЕ ВЫШЕ 3 ЭТАЖЕЙ)

СВЕДЕНИЯ ГКН:

-  ГРАНИЦЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОКС, ОНС
-  :14 КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОКС
-  ГРАНИЦЫ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА
- 74:34:1002005 НОМЕР КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА
-  ГРАНИЦЫ ЗОУИТ
-  ГРАНИЦЫ ИЗМЕНЯЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ (ПЛОЩАДЬ 2835,4 КВ.М)

**6.РЕЕСТР КООРДИНАТ ГРАНИЦ ИЗМЕНЯЕМЫХ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

Изменяемая территориальная зона с индексом 03 13 04 В1

<i>Название (номер) межевого знака</i>	<i>Дирекционные углы (град. мин. сек.)</i>	<i>Длина линии(м)</i>	<i>X координата</i>	<i>Y координата</i>
н8			588175,8	2239929,88
	356° 08' 11"	89,04		
н9			588264,64	2239923,88
	10° 11' 02"	13,97		
н10			588278,39	2239926,35
	353° 52' 48"	274,93		
н11			588551,75	2239897,04
	352° 58' 35"	282,88		
н12			588832,51	2239862,45
	357° 48' 47"	18,34		
н13			588850,84	2239861,75
	351° 53' 59"	84,52		
н14			588934,52	2239849,84
	353° 47' 33"	49,11		
н15			588983,34	2239844,53
	350° 35' 58"	97,53		
н16			589079,56	2239828,6
	96° 52' 54"	106,25		
н17			589066,83	2239934,08
	90° 00' 00"	11,33		
н18			589066,83	2239945,41
	93° 20' 42"	103,18		
н19			589060,81	2240048,41
	87° 56' 11"	20,27		
н20			589061,54	2240068,67
	90° 26' 27"	67,6		
н21			589061,02	2240136,27
	178° 19' 29"	12,66		
н22			589048,37	2240136,64
	92° 13' 42"	122,93		
н23			589043,59	2240259,48
	190° 53' 05"	28,81		
н24			589015,3	2240254,04
	102° 33' 12"	71,13		
н25			588999,84	2240323,47
	101° 09' 17"	35,46		
н26			588992,98	2240358,26
	189° 33' 17"	220,98		
н27			588775,07	2240321,58
	271° 13' 21"	166,86		
н28			588778,63	2240154,76
	265° 17' 29"	17,3		
н29			588777,21	2240137,52
	265° 15' 55"	187,78		
н30			588761,71	2239950,38
	178° 52' 24"	49,33		
н31			588712,39	2239951,35
	158° 13' 37"	315,1		
н32			588419,77	2240068,23

	160° 51' 09"	30		
н33			588391,43	2240078,07
	161° 33' 46"	82,72		
н34			588312,96	2240104,23
	81° 32' 45"	123,32		
н35			588331,09	2240226,21
	160° 21' 01"	18,79		
н36			588313,39	2240232,53
	261° 01' 01"	123,41		
н37			588294,12	2240110,63
	139° 29' 15"	242,11		
н38			588110,05	2240267,91
	81° 23' 39"	5,28		
н39			588110,84	2240273,13
	162° 12' 10"	495,6		
н40			587638,96	2240424,61
	247° 37' 50"	93,46		
н41			587603,39	2240338,18
	233° 13' 38"	10,62		
н42			587597,03	2240329,67
	335° 16' 26"	48,08		
н43			587640,7	2240309,56
	4° 30' 30"	60,18		
н44			587700,69	2240314,29
	4° 29' 35"	18,64		
н45			587719,27	2240315,75
	350° 49' 10"	16,05		
н46			587735,11	2240313,19
	344° 04' 21"	21,9		
н47			587756,17	2240307,18
	334° 54' 25"	23,16		
н48			587777,14	2240297,36
	330° 17' 46"	27,69		
н49			587801,19	2240283,64
	329° 53' 07"	30,55		
н50			587827,62	2240268,31
	325° 08' 30"	15,1		
н51			587840,01	2240259,68
	325° 07' 47"	16,97		
н52			587853,93	2240249,98
	333° 10' 51"	24,2		
н53			587875,53	2240239,06
	247° 36' 35"	24,39		
н54			587866,24	2240216,51
	326° 11' 35"	57,12		
н55			587913,7	2240184,73
	315° 43' 52"	39,9		
н56			587942,27	2240156,88
	333° 59' 21"	42,07		
н57			587980,08	2240138,43
	345° 28' 24"	57,53		
н58			588035,77	2240124
	357° 17' 40"	7,84		
н59			588043,6	2240123,63
	51° 00' 27"	27,16		
н60			588060,69	2240144,74
	307° 13' 49"	59,47		
н61			588096,67	2240097,39

	295° 25' 19"	81,16		
н62			588131,51	2240024,09
	302° 40' 30"	73,91		
н63			588171,41	2239961,88
	277° 48' 41"	32,3		
н8			588175,8	2239929,88
н1			588794,34	2240195,29
	359° 47' 10"	42,87		
н2			588837,21	2240195,13
	89° 58' 00"	17,2		
н3			588837,22	2240212,33
	0° 40' 50"	4,21		
н4			588841,43	2240212,38
	90° 41' 16"	16,66		
н5			588841,23	2240229,04
	179° 19' 35"	46,77		
н6			588794,46	2240229,59
	269° 47' 58"	34,3		
н1			588794,34	2240195,29

Площадь: 302841,171кв.м. Периметр: 4639,98м.

Изменяемая территориальная зона с индексом 03 13 05 В3

Название (номер) межевого знака	Дирекционные углы (град. мин. сек.)	Длина линии(м)	X координата	Y координата
н1			588794,34	2240195,29
	359° 47' 10"	42,87		
н2			588837,21	2240195,13
	89° 58' 00"	17,2		
н3			588837,22	2240212,33
	0° 40' 50"	4,21		
н4			588841,43	2240212,38
	90° 41' 16"	16,66		
н5			588841,23	2240229,04
	179° 19' 35"	46,77		
н6			588794,46	2240229,59
	269° 47' 58"	34,3		
н1			588794,34	2240195,29

Площадь: 1529,993кв.м. Периметр: 162,01м.