

ПО «Градостроительный проект»
(ИП Медведев А. А., ИНН 741511189056, ОГРНИП 304741531000173)
Тел. 8 (908) 936-22-40, gr-miass@mail.ru

Шифр: ПЗЗ/13.12.2021

**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 Челябинской области, Миасском городском округе, северо-западнее озера Песчаное, на земельном участке с кадастровым номером 74:34:0000000:8364.

Заказчик:
ООО «Центр коммунального сервиса»



Камилов З. Б.

Исполнитель:
ИП Медведев А. А.:



Медведев А. А.

2021

Челябинская область, г. Миасс

Градостроит.
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.ч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ПЗЗ/13.12.2021

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки территории Миасского городского округа Челябинской области, утвержденные Решением № 1 Собрания депутатов МГО от 25.11.2011 г. (далее – Правила), осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила осуществляется Главой Миасского городского округа.

Основаниями для рассмотрения Главой Миасского городского округа вопроса о внесении изменений в Правила является поступление предложений заинтересованных лиц об изменении видов и границ территориальных зон.

Настоящий проект обоснования внесения изменений в Правила (далее – Проект обоснования) подготовлен с целью формирования предложения для рассмотрения на Комиссии по подготовке проектов Правил землепользования и застройки Миасского городского округа. Основанием для подготовки настоящего проекта является предложение о внесении изменений в Правила, направленное ООО «ЦКС».

Подготовка Проекта обоснования выполнена в строгом соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ;
- Земельным кодексом РФ;
- Генеральным планом Миасского городского округа Челябинской области (ПК «ГПИ Челябинскгражданпроект», 2010 г.), утвержденным Решением № 2 Собрания депутатов МГО от 25.11.2011 г.;
- Правилами землепользования и застройки территории Миасского городского округа Челябинской области (ПК «ГПИ Челябинскгражданпроект», 2010 г.), утвержденными Решением № 1 Собрания депутатов МГО от 25.11.2011 г.

Подготовка графической части Проекта обоснования осуществляется в соответствии с системой координат МСК-74, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Градостроит.					Лист
			ПЗЗ/13.12.2021				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

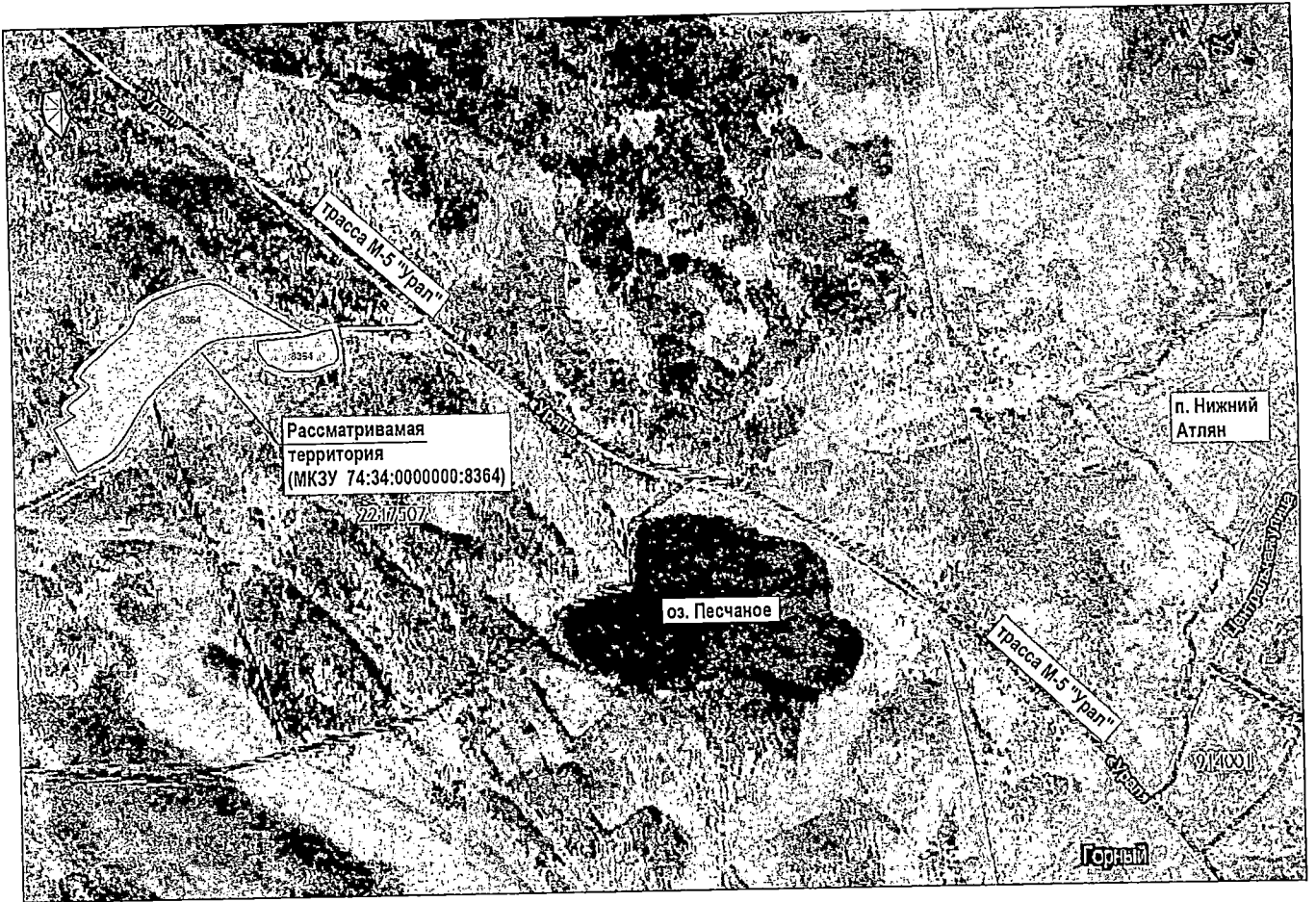
СОДЕРЖАНИЕ

Обозначение	Наименование	Страница
	1. Ситуационный план	5
	2. Обоснование вносимых изменений	6
	3. Характер вносимых изменений	9
	4. Карта градостроительного зонирования территории освоения МГО до внесения изменений	10
	5. Карта градостроительного зонирования территории освоения МГО с учетом внесения изменений	11
	6. Схема границ зон с особыми условиями использования территории освоения МГО до внесения изменений	12
	7. Схема границ зон с особыми условиями использования территории освоения МГО с учетом внесения изменений	13
	Приложения:	
	Приложение 1. Таблицы каталогов координат (Система координат – МСК-74)	
	Приложение 2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок с кадастровым номером 74:34:0000000:8364	
	Приложение 3. Постановление Администрации Миасского городского округа от 30.11.2021 г. № 5763	

Инв. № подл.	Подп. и дата	Градостроит.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПЗЗ/13.12.2021	Лист 4
------	--------	------	--------	---------	------	----------------	-----------

1. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



Инв. № подл.	Подп. и дата	Градостроит.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ПЗЗ/13.12.2021

Лист

5

2. ОБОСНОВАНИЕ ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ

2.1 Существующее использование территории

Подготовка Проекта обоснования осуществляется в отношении территории площадью 216 000 м², расположенной в Челябинской области, Миасском городском округе, северо-западнее озера Песчаное, на земельном участке с кадастровым номером 74:34:0000000:8364 с установленными границами (далее – рассматриваемая территория).

Рассматриваемая территория относится к категории земель «земли сельскохозяйственного назначения», на момент подготовки настоящего Проекта обоснования свободна от застройки и других землепользователей.

2.2 Анализ градостроительного использования территории

Согласно Карте градостроительного зонирования территорий освоения МГО Правил, рассматриваемая территория относится к Ленинскому территориальному округу 09, к следующим видам территорий:

- сельскохозяйственного использования;
- леса;
- магистральные газопроводы с охранной зоной.

На рассматриваемой территории территориальные зоны не установлены.

На основании сведений кадастрового плана территории на кадастровый квартал 74:34:0000000, были определены границы прилегающих к рассматриваемой территории лесных участков (земель лесного фонда), сведения о которых имеются в ЕГРН. В ходе градостроительного анализа установлено, что земли лесного фонда в границах рассматриваемой территории отсутствуют, а значит отнесение части рассматриваемой территории к лесным территориям является безосновательным.

На основании сведений кадастрового плана территории на кадастровый квартал 74:34:0000000, были определены границы зоны с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ), сведения о которых имеются в ЕГРН:

- 1) Зона минимальных расстояний газопровода-отвода на Чебаркуль–Катав-Ивановск–Усть-Катав и газопровода Чебаркуль–Миасс–Златоуст–Сатка (реестровый номер: 74:00-6.740);
- 2) Зона минимальных расстояний газопровода-отвода на Чебаркуль–Катав-Ивановск–Усть-Катав и газопровода Чебаркуль–Миасс–Златоуст–Сатка (74:00-6.134).

В ходе градостроительного анализа установлено, что вышеуказанные ЗОУИТ в границах рассматриваемой территории отсутствуют, а значит отнесение части рассматриваемой территории к территориям магистральных газопроводов с охранной зоной является безосновательным.

Градостроит.
Подп. и дата
Изм. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПЗЗ/13.12.2021	Лист
							6

2.3 Планируемое использование территории

Инициатор подготовки настоящего Проекта обоснования имеет намерение разместить на рассматриваемой территории объект капитального строительства «Мусороперерабатывающий комплекс» (далее – планируемое использование).

Согласно Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утв. Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020г. № П/0412, планируемое использование рассматриваемой территории соответствует виду разрешенного использования земельного участка с кодом 12.2 «специальная деятельность».

Таблица 2.3.1

Наименование и описание вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 74:34:0000000:8364.

	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
Существующее положение	Сельскохозяйственное использование	Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.	1.0
Проектное решение	Специальная деятельность	Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).	12.2

Градостроит.	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПЗЗ/13.12.2021	Лист 7

2.4 Проектное предложение

Для того, чтобы использовать земельный участок 74:34:0000000:8364 согласно планируемому виду разрешенного использования с кодом 12.2 «специальная деятельность», необходимо внести изменения в Правила в отношении рассматриваемой территории в части установления вида территориальной зоны Е2 – объекты размещения отходов потребления, для которой вид разрешенного использования земельного участка с кодом 12.2 «специальная деятельность» является основным.

Настоящим Проектом обоснования предлагается внести изменения в Решение Собрании депутатов Миасского городского округа от 25.11.2011 г. № 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 рассматриваемой территории, расположенной в Челябинской области, Миасском городском округе, северо-западнее озера Песчаное, на земельном участке с кадастровым номером 74:34:0000000:8364.

Таблица 2.4.1

Планируемое градостроительное зонирование рассматриваемой территории.

Граница внесения изменений	Вид территориальной зоны	
	Существующее положение	Проектное решение
Территория, расположенная в Челябинской области, Миасском городском округе, северо-западнее озера Песчаное, на земельном участке с кадастровым номером 74:34:0000000:8364	Территориальная зона не установлена	Е2 – объекты размещения отходов потребления

В соответствии с Картой градостроительного зонирования территорий освоения МГО Правил в границах рассматриваемой территории проектным предложением определена территориальная зона с номером 09 17 Е2.

В проектном предложении соблюдено требование части 4 статьи 30 Градостроительного кодекса РФ о принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Координаты устанавливаемой территориальной зоны 09 17 Е2 в границах рассматриваемой территории определены в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости – МСК-74 и совпадают с границами земельного участка с кадастровым номером 74:34:0000000:8364. Перечень координат характерных точек границ устанавливаемой территориальной зоны 09 17 Е2 приведен в Приложении 1, которое является неотъемлемой частью настоящего Проекта обоснования.

В дополнение к Проекту обоснования приложены графические материалы для подготовки проектов решений Собрании депутатов Миасского городского округа о внесении изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Миасского городского округа.

Графические материалы оформлены в виде приложений в электронном виде в формате .doc:

- 1) Приложения в ГП МГО;
- 2) Приложения в ПЗиЗ МГО.

Градостроит.	
Подп. и дата	
Инд. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ПЗЗ/13.12.2021	Лист 8

3. ХАРАКТЕР ВНОСИМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ

Таблица 3.1

Характер вносимых изменений в Правила в части изменения видов и границ территориальных зон.

Граница внесения изменений	Градостроительный индекс территориальной зоны до изменений	Характер вносимых изменений	Градостроительный индекс территориальной зоны после изменений
Территория, расположенная в Челябинской области, Миасском городском округе, северо-западнее озера Песчаное, на земельном участке с кадастровым номером 74:34:0000000:8364	Не установлена (территория сельскохозяйственного использования)	- образование территориальной зоны	<u>09 17 E2</u>
	Не установлена (леса)	- образование территориальной зоны	<u>09 17 E2</u>
	Не установлена (магистральные газопроводы с охранной зоной)	- образование территориальной зоны	<u>09 17 E2</u>

В соответствии с Правилами определены следующие виды территориальных зон:

– **E2** – объекты размещения отходов потребления.

Примечание:

На «Карте градостроительного зонирования территории освоения МГО» и в настоящем Проекте обоснования приняты следующие обозначения:

01 01 E2

\ _____ вид территориальной зоны

\ _____ № территориальной зоны

\ _____ № территориального округа (по Генеральному плану МГО)

Градостроит.

Подп. и дата

Изм. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

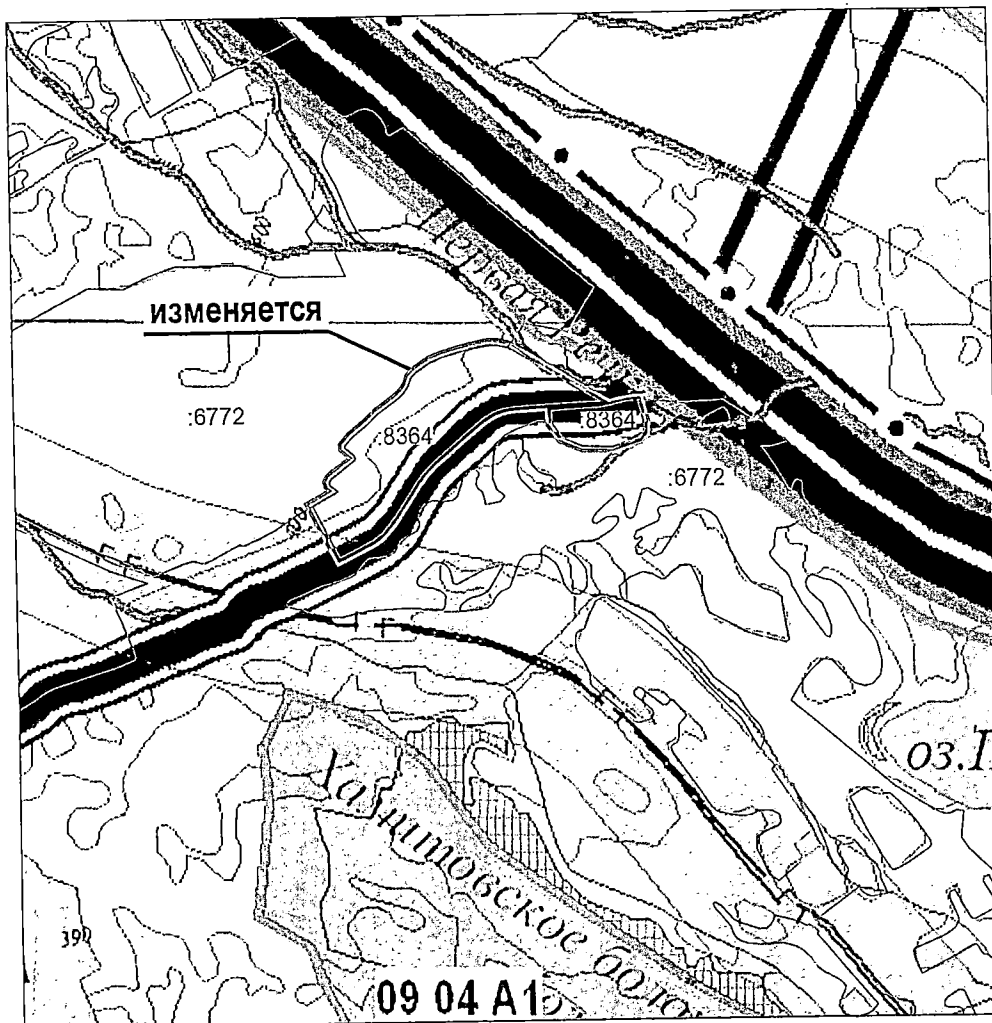
ПЗЗ/13.12.2021

Лист

9

4. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ОСВОЕНИЯ МГО ДО ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ





Рис. 4.1. Карта градостроительного зонирования территории освоения МГО Правил (фрагмент) с отображением дополнительных сведений в отношении территории, расположенной в Челябинской области, Миасском городском округе, северо-западнее озера Песчаное, на земельном участке с кадастровым номером 74:34:0000000:8364.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН:


БЕЗ НОМЕРА:

-  СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
-  ЛЕСА
-  МАГИСТРАЛЬНЫЕ ГАЗОПРОВОДЫ С ОХРАННОЙ ЗОНОЙ
-  ВОЛС

А. ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТЫ

-  А1 - ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

09 17 E2 ИНДЕКС ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ

-  Границы земельных участков по сведениям ЕГРН

Градостроит.	
Подп. и дата	
Изм. № подл.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата				

ПЗЗ/13.12.2021

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

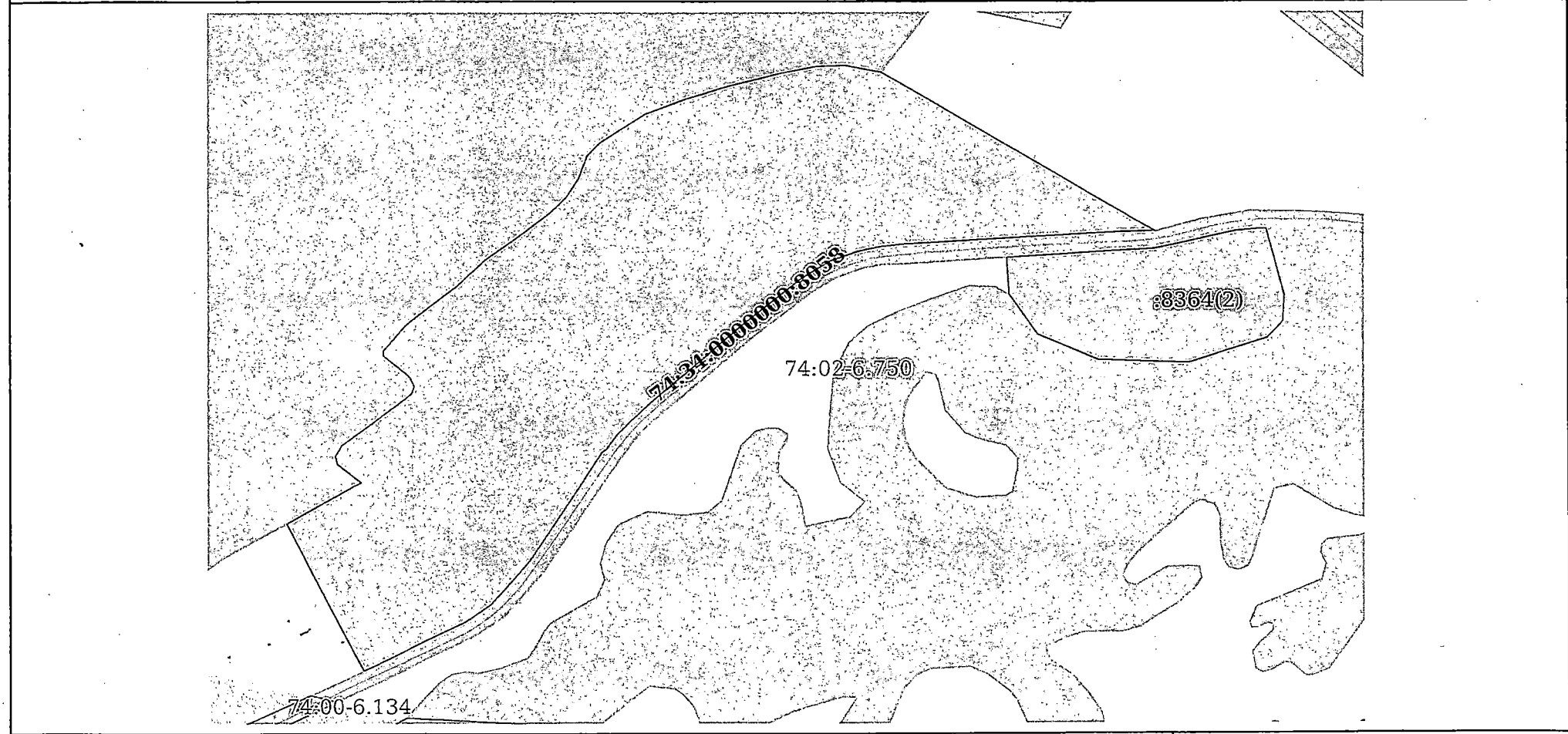
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 2	Всего листов выписки: 2
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

07.12.2021г.

Кадастровый номер: 74:34:0000000:8364

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:6000 Условные обозначения:

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.



АДМИНИСТРАЦИЯ МИАССКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

30.11.2021

№ 5463

Об утверждении схемы расположения многоконтурного земельного участка на кадастровом плане территории в г. Миассе, северо-западнее оз.Песчаное

Рассмотрев обращение директора ООО «ЦКС» Камилова З.Б. от 08.10.2021г. вх.№22777 об утверждении схемы расположения многоконтурного земельного участка, расположенного в г. Миассе, северо-западнее оз. Песчаное, схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений от 26.10.2021г. № КУВИ-002/2021-142402937, учитывая письмо Главного управления лесами Челябинской области от 28.10.2021г. №11401 «О местоположении земельного участка», акт согласования местоположения границ многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 74:34:0000000:ЗУ1, площадью 216000 кв.м., на основании ст.11.10 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом «Классификатора видов разрешенного использования земельных участков», утвержденного Приказом Росреестра от 10.11.2020г. №П/0412, Федерального закона от 18.06.2001г. №78-ФЗ «О землеустройстве», руководствуясь Федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Миасского городского округа,
ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить схему расположения многоконтурного земельного участка ЗУ1, площадью 216000 кв.м, из земель сельскохозяйственного назначения, в г. Миассе, северо-западнее оз.Песчаное, с видом разрешенного использования – сельскохозяйственное использование, согласно приложению к настоящему постановлению.

2. Присвоить адрес образуемому многоконтурному земельному участку: Челябинская область, г. Миасс, северо-западнее оз.Песчаное в соответствии с пунктом 1 настоящего постановления.

3. Установить ограничение прав на образуемый многоконтурный земельный участок, предусмотренное статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в части выполнения требований, предъявляемых к охранным зонам электрических сетей, утвержденных постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

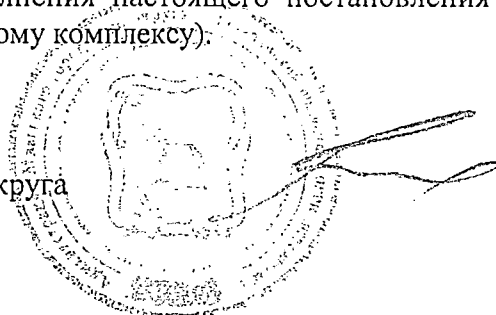
4. Обеспечить постановку многоконтурного земельного участка, указанного в пункте 1 настоящего постановления, на государственный кадастровый учет.

5. Срок действия настоящего постановления составляет 2 (два) года со дня его принятия.

6. Контроль исполнения настоящего постановления возложить на Заместителя Главы Округа (по имущественному комплексу):

Глава
Миасского городского округа

Клыкова О.В.
26-42-70



Г.М. Тонких

Утверждена

Потаповский

(наименование документа об утверждении, включая наименование)

Администрации Мясковского

органов государственной власти или органов местного

городского округа

самоуправления, принявших решение об утверждении схемы

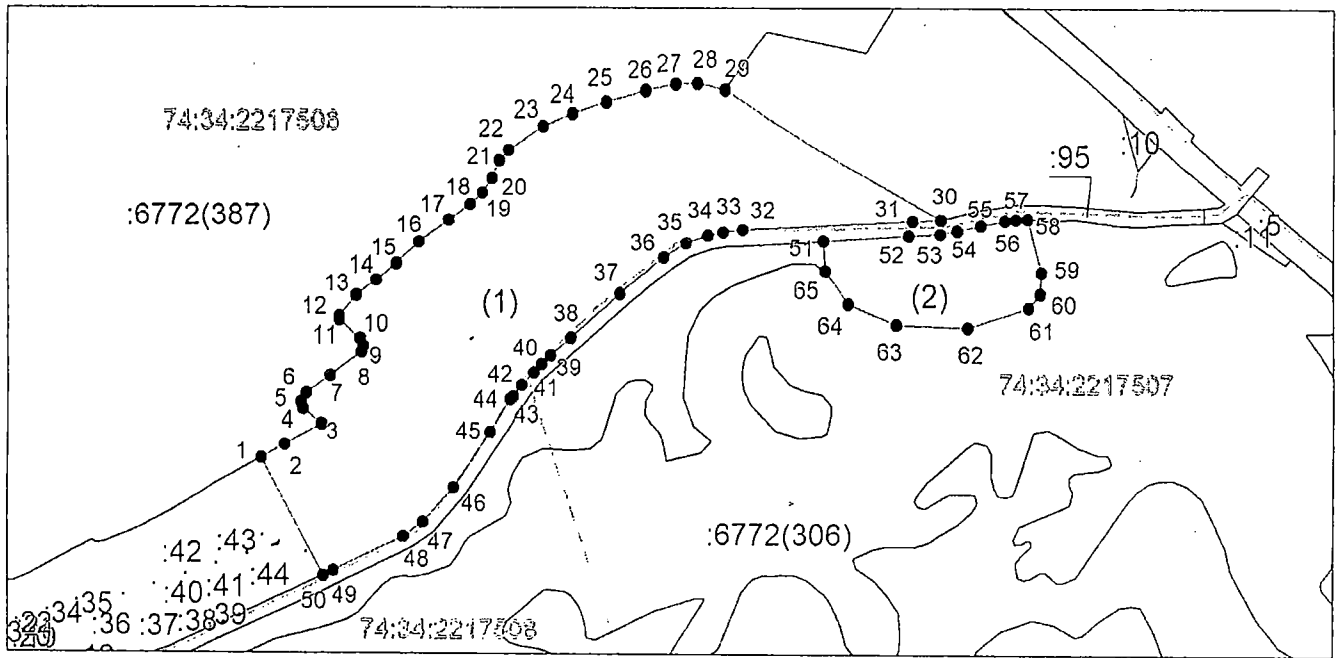
или подписавших соглашение о перераспределении земельных

от *30.11.2021* № *5763*

Схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка 74:34:0000000:ЗУ1		
Площадь земельного участка 216000 м ²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
(1)		
1	588075.53	2221703.40
2	588091.87	2221733.44
3	588118.23	2221781.69
4	588137.03	2221757.16
5	588145.48	2221754.92
6	588156.66	2221761.61
7	588179.04	2221792.98
8	588210.20	2221834.10
9	588217.78	2221836.88
10	588227.15	2221832.62
11	588249.88	2221804.98
12	588254.88	2221804.84
13	588281.01	2221827.11
14	588300.72	2221852.55
15	588321.45	2221878.97
16	588349.78	2221908.17
17	588378.38	2221947.36
18	588399.15	2221974.78
19	588415.11	2221991.32
20	588433.97	2222003.80
21	588458.22	2222013.11
22	588471.59	2222025.73
23	588501.30	2222071.00
24	588516.41	2222110.57
25	588530.17	2222155.18
26	588543.15	2222207.82
27	588550.76	2222247.60
28	588551.58	2222276.57
29	588544.60	2222312.77
30	588379.64	2222593.62
31	588378.53	2222557.11
32	588366.14	2222335.26

1	2	3
33	588363.36	2222310.38
34	588358.78	2222289.87
35	588348.79	2222261.32
36	588330.14	2222231.53
37	588283.87	2222172.95
38	588228.72	2222108.94
39	588205.31	2222081.77
40	588194.54	2222070.07
41	588183.75	2222059.16
42	588167.96	2222043.60
43	588152.84	2222032.51
44	588149.43	2222028.06
45	588108.73	2222001.73
46	588037.45	2221953.59
47	587991.95	2221914.31
48	587973.54	2221888.94
49	587928.58	2221798.30
50	587922.36	2221784.66
1	588075.53	2221703.40
(2)		
51	588351.80	2222441.55
52	588358.77	2222551.94
53	588361.10	2222593.12
54	588365.59	2222615.24
55	588372.65	2222645.79
56	588379.54	2222676.74
57	588380.69	2222691.27
58	588381.87	2222706.69
59	588311.68	2222724.96
60	588284.64	2222723.28
61	588267.70	2222707.75
62	588241.97	2222628.49
63	588245.35	2222535.89
64	588271.59	2222473.15
65	588313.27	2222443.98
51	588351.80	2222441.55



Система координат: МСК-74
 Масштаб 1:10000

Условные обозначения:

- — — — — граница образуемого земельного участка,
- — — — — граница учтенного земельного участка,
- — — — — граница кадастрового квартала,
- — — — — — характерная точка границы земельного участка.