



Российская Федерация
**Общество с ограниченной ответственностью
«ЗЕНИТ»**

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.16, ИНН/КПП 7451387459/745301001, Р/счет 407028104900000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 89507420077 zenit-project@yandex.ru

Проект внесения изменений в документацию проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала № 103 (район улиц Березовая, Кедровая) г. Железнодорожск ЗАТО Железнодорожск Красноярского края, утвержденного постановлением Администрации ЗАТО г. Железнодорожск от 06.04.2023 № 25з

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 2 «Проект планировки территории. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории»

Челябинск, 2025



Российская Федерация
Общество с ограниченной ответственностью
«ЗЕНИТ»

Юридический адрес: 454048, г. Челябинск, Свердловский проспект, д. 84Б, офис 7.16, ИНН/КПП 7451387459/745301001, Р/счет 407028104900000020789 в ПАО «Челябинвестбанк», г. Челябинск к/сч. 30101810400000000779 БИК 047501779 т. 89507420077 zenit-project@yandex.ru

Проект внесения изменений в документацию проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала № 103 (район улиц Березовая, Кедровая) г. Железногорск ЗАТО Железногорск Красноярского края, утвержденного постановлением Администрации ЗАТО г. Железногорск от 06.04.2023 № 25з

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 2 «Проект планировки территории. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории»

Заказчик: Администрации ЗАТО г. Железногорск

Исполнитель: ООО «ЗЕНИТ»

Генеральный директор
ООО «ЗЕНИТ»

Пасынков А.В.

Инженер-проектировщик

Синица З.С.



Челябинск, 2025

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
Раздел 1	«Проект планировки территории. Графическая часть»	
Лист 1	Чертеж планировки территории	М 1:1000
Раздел 2	«Проект планировки территории. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории»	
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ		
Раздел 3	«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»	
Лист 1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа	М 1:2000
Лист 2	Схема организации движения транспорта. Схема организации улично-дорожной сети	М 1:1000
Лист 3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций	М 1:1000
Лист 4	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	М 1:1000
Лист 5	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	М 1:1000
Лист 6	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М1:1000
Раздел 4	«Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»	
	Приложение	
	Постановление Администрации ЗАТО г. Железногорск от 11.11.2024 № 183з «Об утверждении проекта внесения изменений в документацию проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала № 103 (район улиц Березовая, Кедровая) г. Железногорск ЗАТО Железногорск Красноярского края, утвержденного постановлением Администрации ЗАТО г. Железногорск от 06.04.2019 №25з»	
	Постановление Администрации ЗАТО г. Железногорск от 15.11.2024 № 193з «О внесении изменений в постановление Администрации ЗАТО г. Железногорск от 11.11.2024 № 183з «Об утверждении проекта внесения изменений в документацию проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала № 103 (район улиц Березовая, Кедровая) г. Железногорск ЗАТО Железногорск Красноярского края, утвержденного постановлением Администрации ЗАТО г. Железногорск от 06.04.2019 №25з»	
	Постановление Администрации ЗАТО г. Железногорск от 26.05.2055 № 49з «О подготовке документации по внесению изменений в документацию проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала № 103 (район улиц Березовая, Кедровая) г. Железногорск ЗАТО Железногорск Красноярского края, утвержденного постановлением Администрации ЗАТО г. Железногорск от 06.04.2023 № 25з»	
	Техническое задание – описание объекта закупки	

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА	3
ОГЛАВЛЕНИЕ.....	4
ВВЕДЕНИЕ	5
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории.....	8
2. Положения об очередности планируемого развития территории	10

ВВЕДЕНИЕ

Выполнение работ по подготовке проекта внесения изменений в документацию проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала № 103 (район улиц Березовая, Кедровая) г. Железнодорожск ЗАТО Железнодорожск Красноярского края, утвержденного постановлением Администрации ЗАТО г. Железнодорожск от 06.04.2023 № 25з, подготовлено на основании Муниципального контракта №01193000389250000200001, заключенного между администрацией ЗАТО г. Железнодорожск и ООО «ЗЕНИТ».

Место выполнения работ: Российская Федерация, Красноярский край, г.о. ЗАТО город Железнодорожск, г Железнодорожск.

Основания для разработки документации:

- Постановление Администрации ЗАТО г. Железнодорожск от 11.11.2024 № 183з «Об утверждении проекта внесения изменений в документацию проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала № 103 (район улиц Березовая, Кедровая) г. Железнодорожск ЗАТО Железнодорожск Красноярского края, утвержденного постановлением Администрации ЗАТО г. Железнодорожск от 06.04.2019 №25з».

- Постановление Администрации ЗАТО г. Железнодорожск от 15.11.2024 № 193з «О внесении изменений в постановление Администрации ЗАТО г. Железнодорожск от 11.11.2024 № 183з «Об утверждении проекта внесения изменений в документацию проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала № 103 (район улиц Березовая, Кедровая) г. Железнодорожск ЗАТО Железнодорожск Красноярского края, утвержденного постановлением Администрации ЗАТО г. Железнодорожск от 06.04.2019 №25з».

- Постановление Администрации ЗАТО г. Железнодорожск от 26.05.2055 № 49з «О подготовке документации по внесению изменений в документацию проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала № 103 (район улиц Березовая, Кедровая) г. Железнодорожск ЗАТО Железнодорожск Красноярского края, утвержденного постановлением Администрации ЗАТО г. Железнодорожск от 06.04.2023 № 25з».

Цели и задачи подготовки документации:

Цель: привести проект планировки территории и проект межевания территории квартала № 103 (район улиц Березовая, Кедровая) г. Железнодорожск ЗАТО Железнодорожск Красноярского края, утвержденного постановлением Администрации ЗАТО г. Железнодорожск от 06.04.2023 № 25з в соответствии с внесенными изменениями в Генеральный план городского округа ЗАТО

Железногорск утвержденные решением Совета депутатов ЗАТО г. Железногорск от 12.12.2024 № 48-498Р и с внесенными изменениями в Правила землепользования и застройки ЗАТО Железногорск утвержденные решением Совета депутатов ЗАТО г. Железногорск от 12.12.2024 № 48-499Р.

Задачи:

- определение границ земельных участков;
- обеспечение публичности и открытости градостроительных решений.

Перечень нормативных документов, обязательных к применению при выполнении работ:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Закон РФ от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании»;
- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28.09.2009 № 767 «О классификации автомобильных дорог в Российской Федерации»;

- СП 165.1325800.2014. «Свод правил. Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90»;

- Постановление Правительства Красноярского края от 23.12.2014 № 631-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Красноярского края»;

- Приказ Министерства строительства Красноярского края от 26.07.2022 № 472-о «Об утверждении системы требований к отраслевым пространственным данным Красноярского края»;

- Решение Совета депутатов ЗАТО г. Железногорск (Красноярский край) от 20.08.2020 № 55-335Р «Об утверждении «Генерального плана городского округа ЗАТО Железногорск на период по 2040 год»;

- Решение Совета депутатов ЗАТО г. Железногорск Красноярского края от 05.07.2012 № 26-152Р «Об утверждении Правил землепользования и застройки ЗАТО Железногорск»;

- Решение совета депутатов ЗАТО г. Железногорск от 07.09.2017 г. № 22-91Р «Об утверждении правил благоустройства территории ЗАТО Железногорск»;

- Постановление Администрации ЗАТО г. Железногорск от 13.12.2021 № 2378 «Об утверждении Порядка подготовки, утверждения документации по планировке территории ЗАТО Железногорск»;

- Постановление Администрации ЗАТО г. Железногорск от 11.11.2024 № 186з «Об утверждении проекта внесения изменений в документацию проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала № 103 (район улиц Березовая, Кедровая) г. Железногорск ЗАТО Железногорск Красноярского края, утвержденного постановлением Администрации ЗАТО г. Железногорск от 06.04.2023 № 25з»;

- Постановление Администрации ЗАТО г. Железногорск от 06.04.2023 № 25з «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала № 103 (район улиц Березовая, Кедровая) г. Железногорск ЗАТО Железногорск Красноярского края»;

Все нормативные правовые акты должны применяться в действующей актуальной редакции на момент выполнения работ.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

Настоящее положение определяет характеристики планируемого развития территории, расположенной в соответствии с Правилами землепользования и застройки ЗАТО Железногорск, утвержденными Решением Совета депутатов ЗАТО г. Железногорск Красноярского края от 05.07.2012 № 26-152Р (в редакции от 12.12.2024), в следующих территориальных зонах:

- Ж-1 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- ИТ-3 – Зона улично-дорожной сети;
- ИТ-4 – Зона объектов гаражного назначения;
- Р-2 – Зона городских лесов;
- Р-4 – Зона естественного ландшафта.

В рамках проекта планировки территории, учитывая градостроительные регламенты указанных территориальных зон, предусматривается следующее развитие территории проектирования:

- Выделение земельных участков для существующих землепользований под ведение огородничества.

В связи с выявленным пересечением формируемых земельных участков с границами территориальных зон Ж-1 и ИТ-3, проектом предусматривается внесение изменений в границу территориальной зоны с целью приведения ее в соответствие с границами формируемых земельных участков и исключения пересечения зон ИТ-3 и Ж-1. Изменяемые границы территориальных зон ИТ-3 и Ж-1 представлены в разделе 1 на чертеже планировки территории.

Общие характеристики территории:

- Общая площадь в границах проектирования: 8,56 га.
- Общая площадь в границах планируемых планировочных элементов: 2,85 га.
- Общая площадь территории общего пользования: 1,69 га.

Интенсивность использования территории (после реализации планировочных решений):

- Коэффициент застройки: 0,04.
- Коэффициент плотности застройки: 0,07.
- Плотность застройки: 0,92 тыс.м²/га.
- Плотность жилой застройки: 7%.
- Численность населения: 102 человека.
- Плотность населения: 25 чел./га.

Зоны планируемого развития территории:

- Зона застройки индивидуальными жилыми домами:
Площадь зоны: 4,38 га.

В том числе:

- Объекты индивидуальной жилой застройки: 0,30 га.
- Объекты под ведение огородничества: 0,186 га.
- Зона улично-дорожной сети:
Площадь зоны: 1,69 га.

Объекты капитального строительства и инфраструктура:

Проектные решения не предусматривают размещение объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. В связи с этим, положение о характеристиках указанных объектов не приводится.

Объекты федерального, регионального и местного значения:

Проектные решения не предусматривают размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. В связи с этим, положение для зон планируемого размещения таких объектов не приводится.

Земельные участки под ведение огородничества:

Предусмотрено формирование девяти земельных участков, выделяемых под ведение огородничества, предельной минимальной площадью 200 кв.м. на землях населенных пунктов, расположенных в Красноярском крае, ЗАТО Железногорск, г. Железногорск, ул. Кедровая.

- Участки имеют прямоугольную форму, обеспечивающую удобство обработки.
- Предусмотрен подъезд и пешеходный доступ к участкам.
- Формирование участков осуществляется с соблюдением санитарных норм и градостроительных регламентов, действующих на данной территории.
- При формировании учитываются права третьих лиц и отсутствие обременений.

Существующие градостроительные ограничения:

В соответствии с Правилами землепользования и застройки ЗАТО Железногорск формируемые земельные участки будут располагаться в

территориальной зоне Ж-1, для которой предусмотренный вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.

Ниже приведены описания существующих градостроительных ограничений, действующих на территории.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков и параметры строительства и реконструкции объектов капитального строительства
Ведение огородничества (13.1)	Предельные минимальные размеры земельного участка – 200 кв. м Предельные максимальные размеры земельного участка – 1500 кв. м Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежат установлению

2. Положения об очередности планируемого развития территории

В связи с отсутствием планируемого размещения объектов капитального строительства на территории проектирования, положения об очередности архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, а также сноса объектов капитального строительства, не разрабатываются.

Согласно заданию на разработку документации по планировке территории и результатам проведенного анализа существующего использования территории, размещение новых объектов капитального строительства, требующих архитектурно-строительного проектирования, строительства или реконструкции, не предусмотрено. Также отсутствует необходимость сноса существующих объектов капитального строительства в рамках реализации планируемых мероприятий.

Таким образом, разработка этапов и максимальных сроков осуществления указанных видов деятельности не требуется.