

ООО «АРХ-ЦЕНТР»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

земельных участков с кадастровыми номерами

**74:25:0310001:39, 74:25:0310001:75, 74:25:0310001:122, 74:25:0310001:125,
74:25:0310001:147, расположенных по адресу: Челябинская область,
г. Златоуст, п. Балашиха**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

(Основная часть проекта планировки)

Заказчик: ООО «Златоустовский Завод Бетоносмесительного Оборудования»

Генеральный директор

Главный инженер проекта



К.С. Комаров

А.Ю. Полянский

**г. Златоуст
2023 г.**

СОДЕРЖАНИЕ

Состав проекта.....	3
1. Введение.....	4
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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.....	5
3. Очередность планируемого развития территории.....	8

Состав проекта

№	Наименование	№ томов листов	Кол-во листов	Инв. №
1	2	3	4	6
Текстовая часть				
1	Общая пояснительная записка	1	10	
Графическая часть				
1	Ситуационный план. Общие данные	1	1	
2	План планировки территории (опорный план) М 1:500	2	1	
3	План границ зон действия публичных сервитутов М 1:500	3	1	

1. Введение

Настоящий проект планировки в его составе, предусматривающий строительство складского корпуса на территории, расположенной на земельных участках с кадастровыми номерами 74:25:0310001:39, 74:25:0310001:75, 74:25:0310001:122, 74:25:0310001:125, 74:25:0310001:147, разработан ООО АРХ-ЦЕНТР по заказу Общества с ограниченной ответственностью «Златоустовский Завод Бетоносмесительного Оборудования», с целью выделения элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и определения зон действия публичных сервитутов в границах проекта.

Проект разработан в соответствии с действующими законами, нормативными актами и документами, техническими регламентами в области градостроительства, экологическими, санитарными и иными нормативами.

Основанием для разработки проекта является договор № 004-23 от 20.01.2023г.

Для разработки проекта была использована следующая исходная документация:

- карта градостроительного зонирования территории города Златоуста;
- топографическая съемка территории, предоставленная заказчиком.

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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 административном отношении площадка под строительство расположена по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, п. Балашиха. Площадь территории, разрабатываемой в рамках проекта планировки – 6 303,0 кв.м.

Рассматриваемая площадка полностью размещена в промышленной зоне. Проектируемая территория граничит с действующими площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания.

В границах проектирования расположены земельные участки, учтенные в ЕГРН, кадастровые номера 74:25:0310001:39, 74:25:0310001:75, 74:25:0310001:122, 74:25:0310001:125, 74:25:0310001:147.

Основными видами разрешенного использования данных участков является:

- земельный участок с кадастровым номером 74:25:0310001:39 - для размещения промбазы, площадь участка – 2661,0 кв.м.;
- земельный участок с кадастровым номером 74:25:0310001:75 - для размещения промбазы, площадь участка – 5407,0 кв.м.;

-
- земельный участок с кадастровым номером 74:25:0310001:122 - для размещения промбазы, площадь участка – 3265,0 кв.м.;
 - земельный участок с кадастровым номером 74:25:0310001:125 - для размещения промбазы, площадь участка – 294,0 кв.м.;
 - земельный участок с кадастровым номером 74:25:0310001:147 – тяжелая промышленность, площадь участка – 2921,0 кв.м..

Участок полностью размещен в градостроительной зоне П1 – производственная зона.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Златоустовского городского округа зона производственной деятельности предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

Основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны является:

- производственная деятельность (код по классификатору – 6.0);
- тяжелая промышленность (код по классификатору – 6.2);
- автомобиле-строительная промышленность (код по классификатору – 6.2.1);
- склады (код по классификатору – 6.9).

Проектом планировки территории складского корпуса выделены следующие функциональные зоны:

- зона для размещения объектов капитального строительства;
- складская зона;
- зона транспортной инфраструктуры;
- зона инженерной инфраструктуры с обозначением охранных зон инженерных сетей.

Данным проектом установлены минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- с западной стороны – до 5 метров;
- с восточной стороны – до 6 метров.

Территория обременена сервитутом, установленным по границе охранных зон подземного газопровода среднего давления, кабельных линий 0,4кВ и 6кВ.

На рассматриваемой площадке размещен объект капитального строительства - складской корпус (код по классификатору – 6.9. Выделена открытая площадка для складирования и хранения продукции производственно-технического назначения. Все размещенные объекты капитального строительства, вспомогательные постройки и площадки соответствуют основным видам разрешенного использования, установленным для производственной зоны П1.

На территории складского корпуса обеспечена эффективная система транспортировки грузов к основным и вспомогательным элементам промышленного предприятия. Обеспечен проезд техники МЧС.

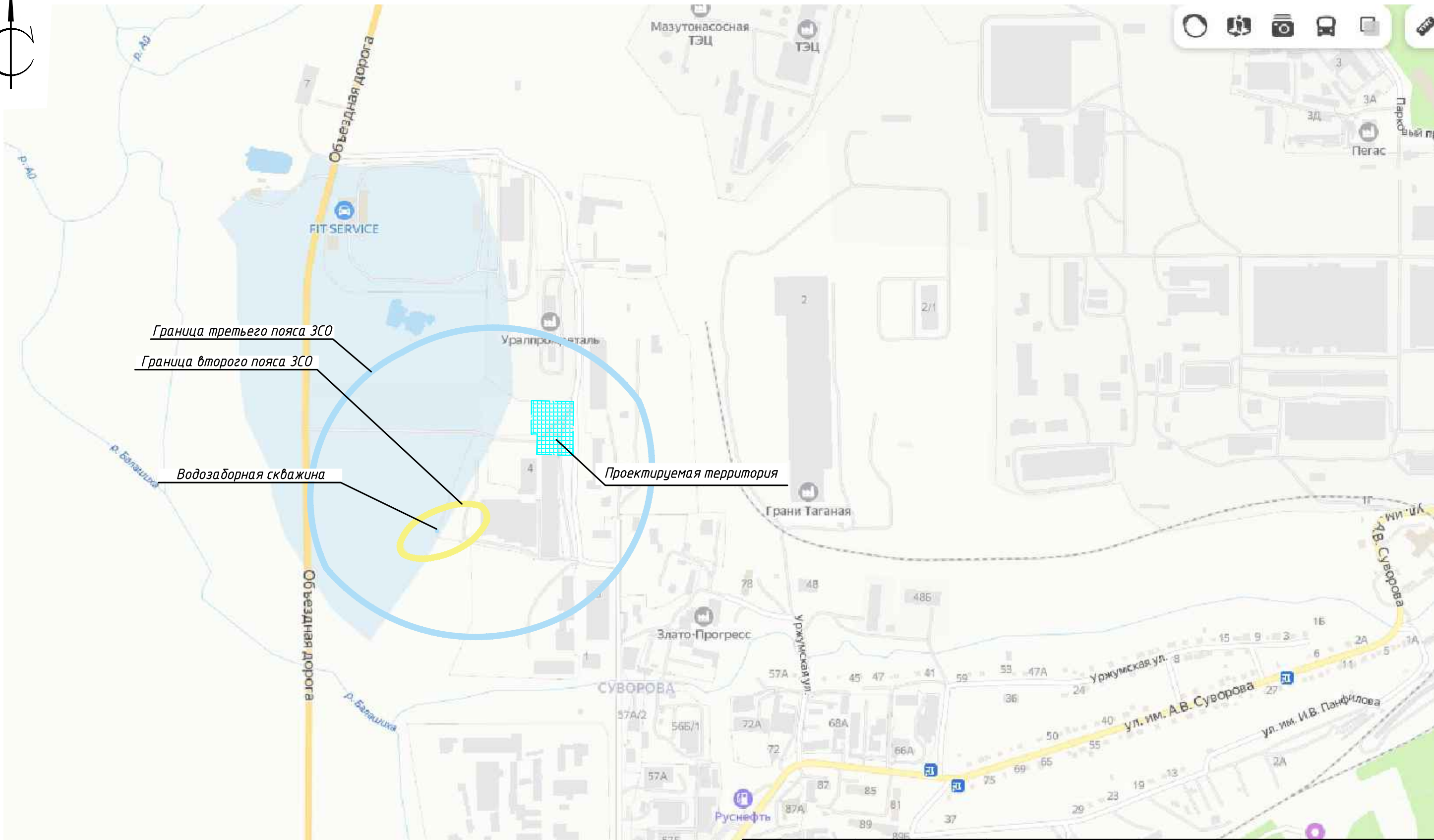
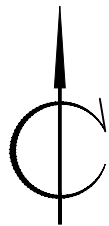
Иные объекты транспортной инфраструктуры не входят в границы территории проекта планировки.

Технико-экономические показатели строительства

Поз.	Наименование	S проект. м ²	%
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 74:25:0310001:39	2 661,0	
2	Площадь земельного участка с кадастровым номером 74:25:0310001:75	5 407,0	
3	Площадь земельного участка с кадастровым номером 74:25:0310001:122	3 265,0	
4	Площадь земельного участка с кадастровым номером 74:25:0310001:125	294,0	
5	Площадь земельного участка с кадастровым номером 74:25:0310001:147	2 921,0	
6	Площадь благоустраиваемой территории	6 303,0	100
	в том числе:		
6.1	- площадь застройки	1 483,0	23,5
6.2	- площадь твердых покрытий, в том числе:	4 565,0	72,4
6.2.1	- площадь проездов	(3 819,0)	
6.2.2	- площадь открытой площадки складирования	(746,0)	
6.3	- площадь озеленения	255,0	4,1

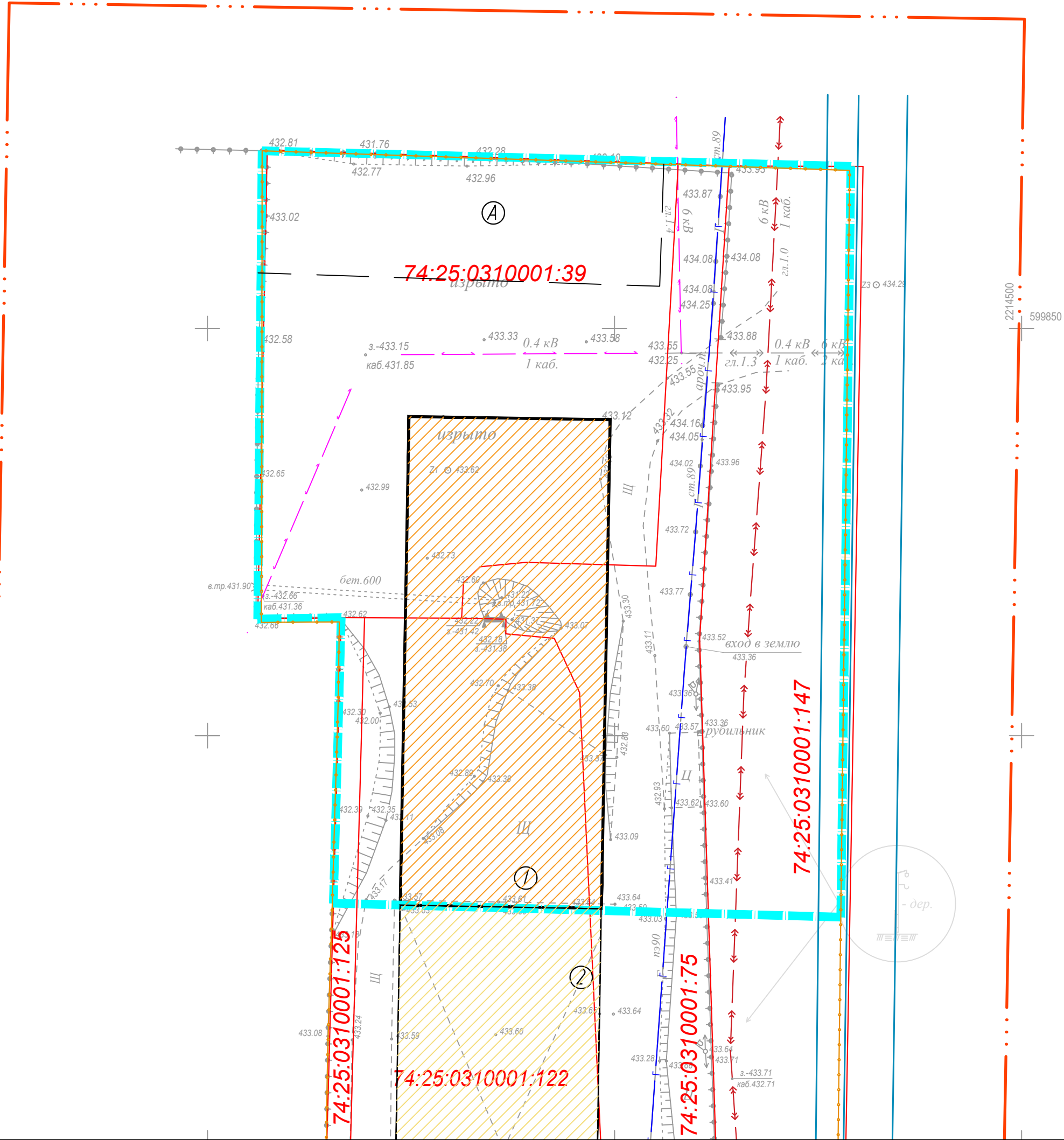
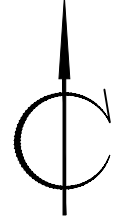
3. Очередность планируемого развития территории

Мероприятия по реализации проекта планировки территории и последовательность их выполнения планируются в один этап.



Согласовано							
Взам. № инв.							
Подп. и дата							
Инв. № подл.							

						0007-23-ПП						
						Челябинская область г. Златоуст, п. Балашиха						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 74:25:0310001:39, 74:25:0310001:75, 74:25:0310001:122, 74:25:0310001:125, 74:25:0310001:147	Стадия	Лист	Листов			
Разраб.		Иванова			02.23		ПП(У)	1	3			
Пров.		Полянский			02.23							
Н. контр		Лавринов			02.23	Ситуационный план		Общество с ограниченной ответственностью "Арх-Центр"				



Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Площадь, м²
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 74-25-0310001:39	2 661,0
2	Площадь земельного участка с кадастровым номером 74-25-0310001:75	5 407,0
3	Площадь земельного участка с кадастровым номером 74-25-0310001:122	3 265,0
4	Площадь земельного участка с кадастровым номером 74-25-0310001:125	294,0
5	Площадь земельного участка с кадастровым номером 74-25-0310001:14-7	2 921,0
6	Площадь благоустройства	6 303,0
в том числе:		
6.1	площадь застройки	1 483,0
6.2	площадь твердых покрытий, в том числе:	4 565,0
6.2.1	площадь проездов, тротуаров, площадок для хранения автотранспорта	(3 819,0)
6.2.2	площадь открытых площадок складирования	(746,0)
6.3	площадь озеленения	255,0

Экспликация зданий и сооружений

Обозначение на плане	Наименование	Примечание
1	Складской корпус	
2	Существующий складской корпус	

Экспликация площадок

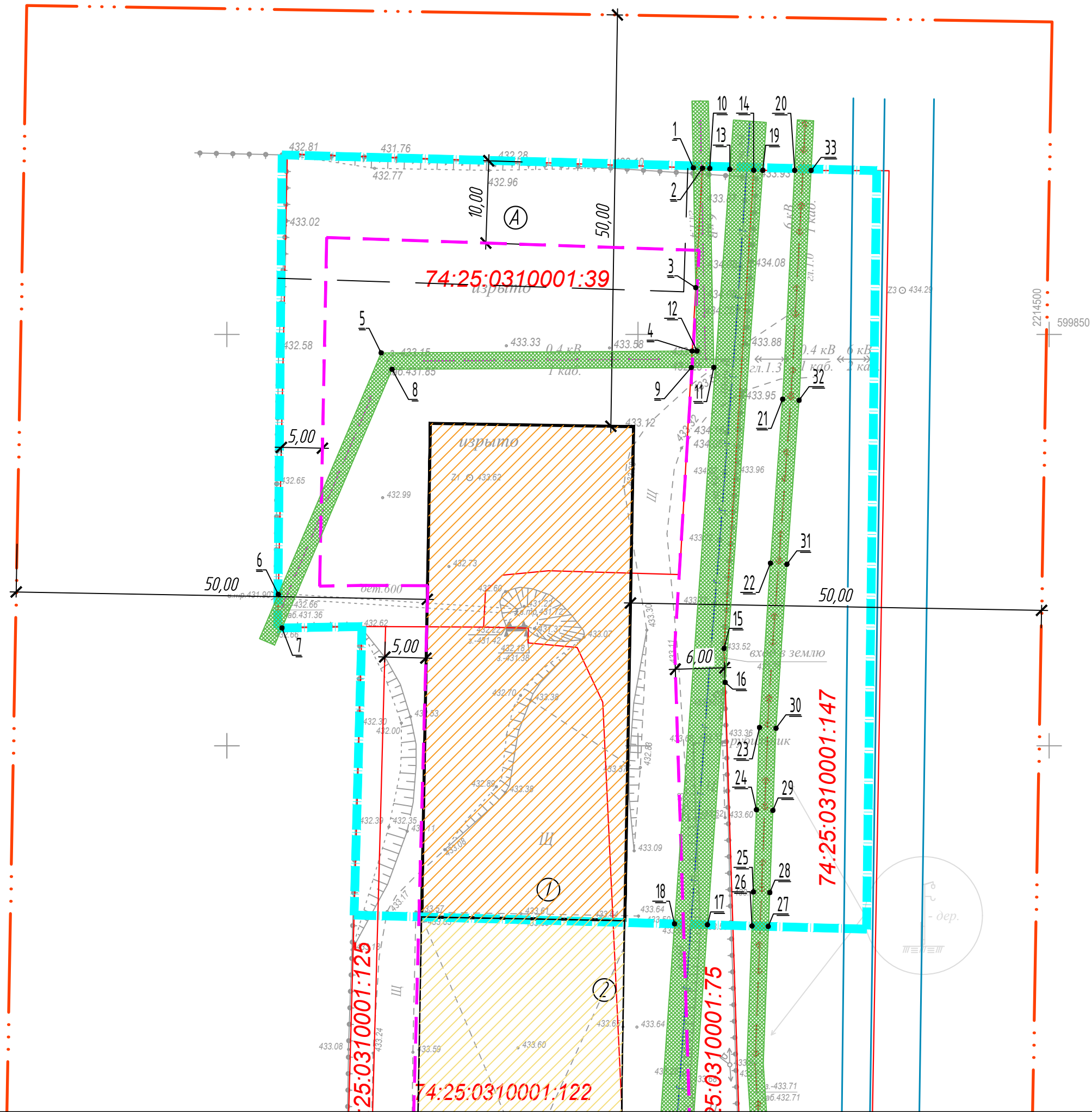
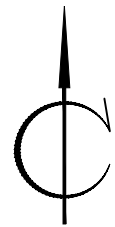
Обозначение на плане	Наименование	Примечание
A	Площадка открытого складирования	

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
Границы	
	Граница земельного участка поставленного на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Граница разрабатываемой территории
	Санитарно-защитная зона
	Линия регулирования застройки
Здания и сооружения	
	Здания производственного назначения существующие
	Здания производственного назначения проектируемые
Линейные объекты	
	Газопровод среднего давления
	Кабельная линия 6кВ
	Кабельная линия 0,4кВ

						0007-23-ПП					
						Челябинская область г. Златоуст, п. Балашиха					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата						
Разраб.	Иванова			Иванова	02.23	Проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 74-25-0310001:39, 74-25-0310001:75, 74-25-0310001:122, 74-25-0310001:125, 74-25-0310001:147			Стадия	Лист	Листов
Проб.	Полянский			Полянский	02.23				ПП(У)	2	
Н. контр.	Лавринов			Лавринов	02.23	План планировки территории (опорный план) М 1:500			 Одобрено с профессиональной ответственностью "Арх-Центр"		

Согласовано				
Взам. № инв.				
Подп. и дата				
Инв. № подл.				



Координаты охранных зон

№ точки	Х, метры	У, метры	№ точки	Х, метры	У, метры	№ точки	Х, метры	У, метры
74:25:0310001:39			74:25:0310001:75			74:25:0310001:147		
1	599870.2481	2214456.7231	2	599870.2094	2214457.8451	14	599869.95	2214464.07
2	599870.2094	2214457.8451	10	599870.1727	2214458.725	19	599869.9466	2214465.1704
3	599855.6828	2214457.0183	11	599870.1727	2214459.2151	16	599807.7102	2214460.5912
4	599847.9829	2214456.5881	9	599845.9822	2214456.4764	15	599811.83	2214460.46
5	599847.7554	2214478.7616	4	599847.9829	2214456.5881	S охранной зоны газопровода – 45,5кв.м.		
6	599818.3977	2214406.2566	12	599847.9865	2214457.1744	20	599869.9348	2214469.0478
7	599814.3285	2214406.6972	S охранной зоны кабельной линии 0,4кВ – 41,7кв.м.			21	599842.1358	2214467.5869
8	599845.7633	2214420.087	13	599870.0709	2214461.1687	22	599822.1976	2214466.1074
9	599845.9822	2214456.4764	14	599869.95	2214464.07	23	599802.2265	2214464.7775
S охранной зоны кабельной линии 0,4кВ – 149,5кв.м.			15	599811.83	2214460.46	24	599792.2192	2214464.3992
			16	599807.7102	2214460.5912	25	599782.2264	2214464.0215
			17	599778.2464	2214458.4419	26	599778.0976	2214463.8655
			18	599778.3562	2214454.4395	27	599778.0438	2214465.8287
			S охранной зоны газопровода – 322,3кв.м.			28	599782.1508	2214466.0201
						29	599792.1437	2214466.3978
						30	599802.1222	2214466.775
						31	599822.0571	2214468.1025
						32	599841.9878	2214469.5814
						33	599869.9287	2214471.0502
						S охранной зоны кабельной линии 6кВ – 184,0кв.м.		

Экспликация зданий и сооружений

Обозначение на плане	Наименование	Примечание
1	Складской корпус	
2	Существующий складской корпус	

Экспликация площадок

Обозначение на плане	Наименование	Примечание
A	Площадка открытого складирования	

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
Границы	
	Граница разрабатываемой территории
	Граница земельного участка поставленного на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Санитарно-защитная зона
	Линия регулирования застройки
Здания и сооружения	
	Здания производственного назначения существующие
	Здания производственного назначения проектируемые
Линейные объекты	
	Газопровод среднего давления
	Кабельная линия 6кВ
	Кабельная линия 0,4кВ
	Охранная зона

0007-23-ПП					
Челябинская область г. Златоуст, п. Балашиха					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Иванова	24	02.23	Иванова	02.23
Проб.	Полянский	25	02.23	Полянский	02.23
Н. контр.	Лавринов	26	02.23	Лавринов	02.23
Проект планировки территории земельных участков с кадастровыми номерами 74:25:0310001:39, 74:25:0310001:75, 74:25:0310001:122, 74:25:0310001:125, 74:25:0310001:147				Стадия	Лист
План границ зон действия публичных сервитутов М 1:500				ПП(У)	3
					Формат А3