

ПРИЛОЖЕНИЕ
Утверждено
распоряжением администрации
Златоустовского городского округа
от 27.08.2024 г. № 2315-р/АДМ

ООО «АРХ-ЦЕНТР»

ПРОЕКТ

ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ

**территории, расположенной в границах земельного участка
с кадастровым номером 74:25:0310204:526 по адресу
Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. И.В. Панфилова,
земельный участок 16Д**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Шифр: 0046-24-ППиМ(У)
Стадия: проект планировки и межевания
Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ЧерМет-Златоуст»

Генеральный директор
Главный архитектор проекта
Главный инженер проекта

К.С. Комаров
К.С. Комаров
С.В. Комаров

г. Златоуст 2023г.

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
4.	Межевание территории.....	8
	4.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках.....	8
	4.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.....	11
	4.3 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования земельного участка	11
	4.4 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.....	12
	Приложения	

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	1	1	
2	План планировки территории (опорный план) М 1:1000	2	1	
3	План межевания территории М 1:500	3	1	

1. Введение

Территория, в отношении которой разрабатывается данный проект планировки и межевания, расположена по адресному ориентиру: Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. И.В. Панфилова, земельный участок 16Д, в границах земельного участка с кадастровым номером 74:25:0310204:526. Проект планировки и межевания территории разрабатывается на основании договора в целях приведения границ земельного участка в соответствие с утверждаемым проектом межевания территории для исключения вклинивания и изломанности границ путем перераспределения в соответствии со статьями 11.7 и 39.28, п.1, п.2 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ

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

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 рассматриваемая территория расположена в районе ул. им. И.В. Панфилова, земельный участок 16Д, г. Златоуст, Челябинской области. Площадь территории, разрабатываемой в рамках проекта планировки – 2728,0 кв.м.

Проектируемая территория граничит:

- с востока – с территорией городских лесов;
- с южной и северной сторон - территориями пром. базы;
- с западной стороны - железнодорожным полотном.

В границах проектирования расположен земельный участок, учтенный в ЕГРН, кадастровые номера 74:25:0310204:526. Проектируемая территория 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 6.0);
- недропользование (код 6.1);
- тяжелая промышленность (код 6.2);
- автомобиле-строительная промышленность (код 6.2.1);
- легкая промышленность (код 6.3);
- фармацевтическая промышленность (код 6.3.1);
- пищевая промышленность (код 6.4);
- нефтехимическая промышленность (код 6.5);
- строительная промышленность (код 6.6);
- энергетика (код 6.7);
- связь (код 6.8);
- склады (код 6.9);
- складские площадки (код 6.9.1);
- целлюлозно-бумажная промышленность (код 6.11);
- научно-производственная деятельность (код 6.12);
- проведение научных исследований (код 3.9.2);
- проведение научных испытаний (код 6.9.3);
- скотоводство (код 1.8);
- звероводство (код 1.9);
- птицеводство (код 1.10);
- свиноводство (код 1.11);
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18);
- заготовка древесины (код 10.1);
- ветеринарное обслуживание (код 3.10);
- амбулаторно-ветеринарное обслуживание (код 3.10.1);

-
- приюты для животных (код 3.10.2);
 - магазины (код 4.4);
 - обеспечение обороны и безопасности (код 8.0);
 - обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);
 - коммунальное обслуживание (код 3.1);
 - предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1);
 - административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2);
 - обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (код 3.9.1);
 - деловое управление (код 4.1);
 - общественное питание (код 4.6);
 - гостиничное обслуживание (код 4.7);
 - служебные гаражи (код 4.9);
 - объекты дорожного сервиса (код 4.9.1);
 - заправка транспортных средств (код 4.9.1.1);
 - обеспечение дорожного отдыха (код 4.9.1.2);
 - автомобильные мойки (код 4.9.1.3);
 - ремонт автомобилей (код 4.9.1.4);
 - земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0);
 - улично-дорожная сеть (код 12.0.1);
 - благоустройство территории (код 12.0.2).

На сегодняшний день на рассматриваемой территории размещено здание производственного назначения, которое соответствуют основным видам разрешенного использования земельного участка, размещенного в территориальной зоне П1, установленных градостроительным регламентом Златоустовского городского округа.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Златоустовского городского округа для производственных зон минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – регламентируется требованиями пожарной безопасности. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.

Данным проектом планировки и межевания территории не устанавливаются минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

Технико-экономические показатели строительства

Поз.	Наименование	S проект. м ²	%
1	Площадь земельного участка 74:25:0310204:526	2630,0	
4	Площадь разрабатываемой территории	2728,0	100
	в том числе:		
4.1	- площадь застройки	101,0	4
4.2	- площадь твердых покрытий	2467,0	90
4.3	- площадь озеленения	160,0	6

3. Очередность планируемого развития территории

Мероприятия по реализации проекта планировки территории и последовательность их выполнения планируется в 1 этап.

4. Межевание территории

В соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации, ст.43 "Проекты межевания территорий", в границах проекта планировки территории подготовка проекта межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ земельных участков, планируемых для предоставления юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения.

4.1 Сведения о площади образуемых земельных участках

Выделение земельных участков для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения на территории в границах настоящего проекта планировки и проекта межевания в его составе документами территориального планирования и, соответственно, документами планировки территории не предусмотрено.

Таблица 4.1.1-Ведомость существующих земельных участков

№ п/п	Номер земельного участка	Разрешенное использование	Площадь, кв.м
1	2	3	4
1	74:25:0310204:526	Участок для производственной (промышленной) деятельности	2630,0

В связи с развитием частично застроенной территории земельный участок с кадастровым номером 74:25:0310204:526 подлежит перераспределению в целях приведения границ земельного участка в

соответствие с утверждаемым проектом межевания территории для исключения вклинивания и изломанности границ путем перераспределения в соответствии со статьями 11.7 и 39.28, п.1, п.2 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024).

Граница земельного участка и предложения по установлению зон действия публичных сервитутов обосновываются графическими материалами:

Лист 2 План планировки территории (опорный план) М 1:500, на котором указаны:

- предложение по планировочной организации территории;
- граница территории комплексного освоения;

Лист 3 План межевания территории выполнен на топографической основе М 1:500, на котором указаны:

- граница территории межевания с координатами поворотных точек;
- граница территории комплексного освоения;
- границы существующих земельных участков с номерами;
- информация о расположенных в границах земельных участков объектах капитального строительства;

Площадь территории межевания составляет 2728,0 кв.м.

Таблица 4.1.2-Ведомость образуемых земельных участков

Номер участка	Объект	№ на плане межевания	Вид разрешенного использования		Площадь исходного земельного участка, кв.м.	Площадь земельного участка после межевания, кв.м.	Возможные способы образования земельного участка
			Код по классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ № 540 от 01.09.2014г.)	Правила землепользования и застройки муниципального образования г. Златоуста			
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Здание производственного назначения	ЗУ1	6.0	Производственная деятельность	2630,0	2728,0	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:25:0310204:526 и земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
					98,00		

Таблица 4.1.3-Технико-экономические показатели (баланс территории)

Номер участка	Целевое назначение земельного участка	Площадь, кв.м.
Площадь территории в границах проектирования		2728,0
1	Территории, подлежащие кадастровому учету	2728,0
	- образуемый земельный участок для производственной деятельности	2728,0

4.2 Сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

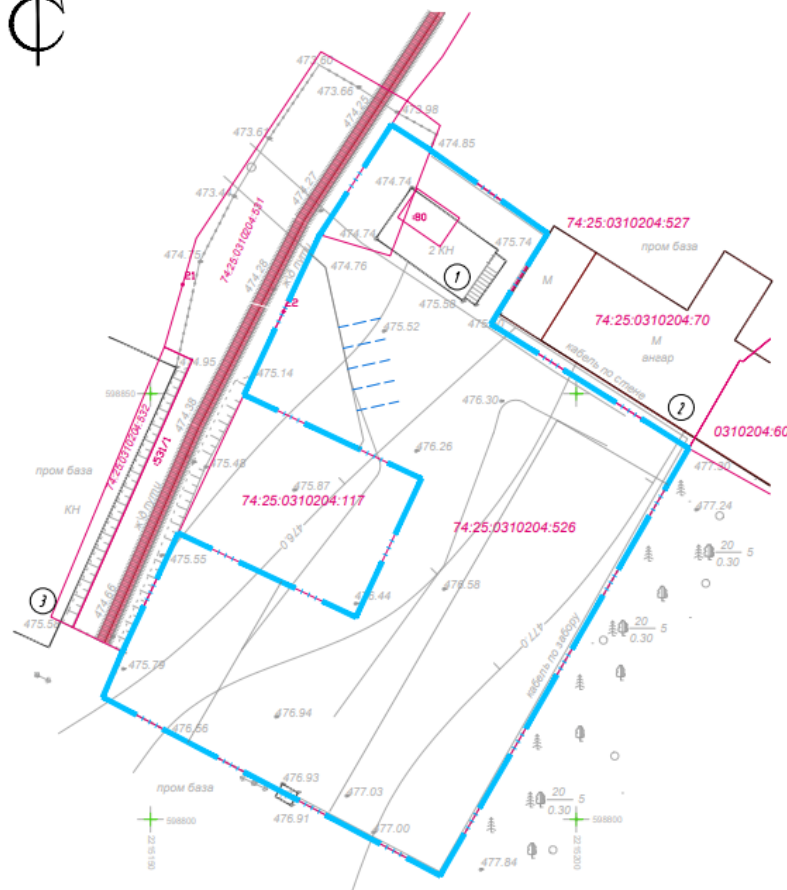
Проектом планировки и межевания территории не предусмотрено образование земельных участков, предназначенных для общего пользования.

4.3 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования земельного участка

На территории в границах проекта планировки и проекта межевания земельные участки для размещения лесов отсутствуют

4.4 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

№ участка на плане	Номер точки	Координаты, м		Площадь, кв.м.
		X	Y	
1	2	3	4	5
\ЗУ1	1	598793.40	2215184.01	2728,0
	2	598814.36	2215144.40	
	3	598819.72	2215146.70	
	4	598833.62	2215153.28	
	5	598823.76	2215174.12	
	6	598840.01	2215181.81	
	7	598849.88	2215160.98	
	8	598868.68	2215169.88	
	9	598881.5976	2215178.3027	
	10	598878.60	2215182.90	
	11	598868.84	2215196.63	
	12	598858.20	2215189.97	
	13	598843.58	2215213.20	



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Здание производственного назначения	существующее
2	Ангар	существующий
3	Промышленная база	существующая

Условные обозначения

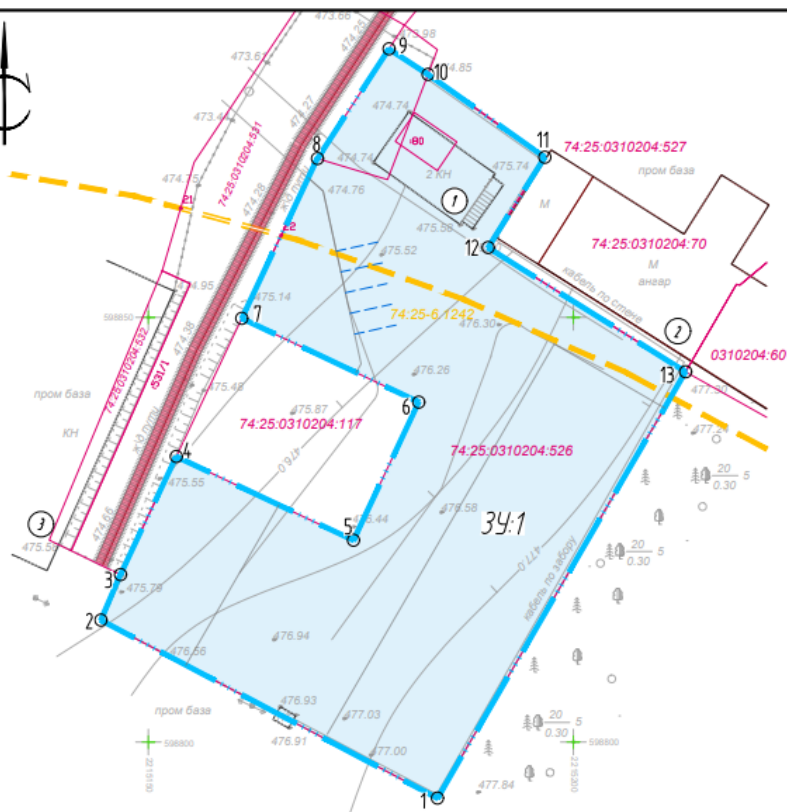
Обозначение	Наименование
Границы	
	Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕТРН
	Граница формируемого земельного участка

0046-24-ППУМ

Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. И.В. Панфилова, земельный участок 16Д

Земельный участок 10Д									
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 74:25:0310204:526	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Иванова			12.23	Проект планировки и межевания территории, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 74:25:0310204:526	Пл(м) (У)	2	
Пров.		Полянский			12.23				
Н. контр.		Лавринов			12.23	План планировки территории (опорный план) М 1:500	 Листы: проект/исполнение "Арх-Центр"		

Формат А3



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Здание производственного назначения	существующее
2	Ангар	существующий
3	Промышленная база	существующая

Экспликация земельных участков

Номер на плане	Наименование	Площадь, кв.м
1	Производственная деятельность	2728,0

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
Границы	
	Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН
	Граница формируемого земельного участка

Зоны с особыми условиями использования территории

	Зона санитарной охраны Э посяга источника водоснабжения
--	---

Примечание - ведомость образуемых участков, а так же ведомость координат см. текстовую часть.

0046-24-ППиМ

Челябинская область, г. Златоуст, ул. им. И.В. Панфилова,
земельный участок 16Д

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Статус	Лист	Листов
Разраб.	Иванова	12.23				Проект планировки и межевания территории, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 74:25:0310204:526	ППиМ(У)	3
Пров.	Поланский	12.23						
Н. контр.	Лавринов	12.23				План межевания территории М 1:500		



Исполнительное подразделение
"Арх-Центр"

Формат А3

Согласовано

Взам. № инв.

Лист и дата

Инд. № подл.

