



**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АРХ-ЦЕНТР»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО № 0205.00-2011-7404058270-П-159

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСНОМУ ОРИЕНТИРУ:
ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЗЛАТОУСТ, РАЙОН МАШЗАВОДА.
ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ:
УЛ. 40-ЛЕТИЯ ПОБЕДЫ дом 19а,
ПРОЕЗД ПРОФСОЮЗОВ дом 3а и 3в, ул. УРАЛЬСКАЯ дом 1.**

0067-18-ППиМ(У)

**Генеральный директор
Главный архитектор проекта
Главный инженер проекта**

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

г. Златоуст 2018 г.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

СОДЕРЖАНИЕ

	Состав проекта.....	3
1	Общая часть.....	4
	1.1 Основание для разработки проекта.....	5
	1.2 Исходные данные для проектирования.....	6
	1.3 Характеристика участка.....	6
	1.4 Градостроительное зонирование территории.....	6
2	Обоснование проектных решений.....	7
3	Межевание территории.....	8

Состав проекта

№	Наименование	№ томов листов	Кол-во листов	Инв. №
1	2	3	4	6
Текстовая часть				
1	Общая пояснительная записка	1	8	
Графическая часть				
1	Ситуационный план М 1:5000. Общие данные	1	1	
2	Планировка территории (опорный план) М 1:500	2	1	
3	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети М 1:500	3	1	
4	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:500	4	1	
5	План межевания территории М 1:500	5	1	

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Основная часть (утверждаемая часть документации) проекта планировки и межевания территории ограниченной: ул. 40-летия Победы дом 19а, проезд Профсоюзов дом 3а 3в, ул. Уральская дом 1, разработан на основании:

, разработана ООО АРХ-ЦЕНТР, с целью установления границ застроенных и незастроенных земельных участков, включая участок, планируемый для размещения объекта капитального строительства местного значения и определения зон действия публичных сервитутов в границах проекта.

Проект межевания территории – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые, для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенной для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения и определения зон действия публичных сервитутов, в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территории.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается.

Элемент планировочной структуры – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии.

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

- 191 ФЗ от 29 октября 2004 года Градостроительный кодекс РФ;
- 123 ФЗ 22июля 2008 года «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 23-0101-99* «Строительная климатология»;

1.1 Основание для разработки проекта

Распоряжение Администрации Златоустовского городского округа о разработке проекта планировки и межевания территории № 1163-р от 13.06.2017г.

Проект разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004г. № 190-ФЗ.

1.2 Исходные данные для проектирования

Для разработки проекта была использована следующая исходная документация:

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

1.3 Характеристика участка

Рассматриваемая территория расположена в Юго-Восточном планировочном районе г. Златоуста в поселке Комсомольский.

Территория проектируемых земельных участков размещается в сложившейся застройки квартала, которая ограничена ул. 40-летия Победы, ул. Уральская, проезд Профсоюзов, река Ай.

Рассматриваемая территория расположена в планировочном районе города – Юго-Восточный, градостроительная зона 18.

Площадь участка в границах благоустройства составляет 6935 кв.м. На рассматриваемом участке расположены одноэтажное кирпичное здание и открытая стоянка автомобилей, повсеместно отсыпанная щебнем.

По проектируемой территории проходят различные инженерные сети: бытовая канализация, газопровод, силовой кабель и сеть связи.

1.4 Градостроительное зонирование территории

На сегодняшний день сформированные участки и отводы под строительство и размещение объектов капитального строительства соответствуют действующим правилам землепользования и застройки г. Златоуста.

По правовому зонированию территории города Златоуста территория проектируемых объектов (распределительный центр и офис со складскими

помещениями) расположена в градостроительной зоне В.2. – зона многоэтажной жилой застройки.

Основными видами использования для всех зон являются разрешенные виды по праву, разрешенные виды, сопутствующие основным видам землепользования, требующие решения согласительной комиссии.

2. ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ

На листе общих данных на ситуационном плане (М1:5000) отмечено расположение проектируемого участка и примыкающих к нему улиц и кварталов и приведена ведомость чертежей комплекта.

Разбивочный план межевания территории выполнен на топографической основе М1:500, на котором обозначены:

- расположение проектируемых и существующих объектов;
- проектируемые внутриквартальные проезды и пешеходные связи;
- граница проектируемого участка с координатами поворотных точек;
- границы существующих кадастровых участков.

Разработка проекта межевания предусмотрена с учетом фактически сложившейся на проектируемой территории застройки.

Существующие кадастровые участки с номерами 74:25:0307201:4, 74:25:0307201:8 и 74:25:0307201:31 подлежат корректировке в соответствии принятому проектному решению.

План границ зон действия публичных сервитутов выполнен на топографической основе М1:500 с указанием границ участков межевания, существующих инженерных сетей, размещения проектируемого объекта. На осваиваемой территории выделены зоны действия публичных сервитутов, которые устанавливаются для обозначения коридоров действующих инженерных сетей в целях обеспечения доступа для ремонта эксплуатирующих организаций к инженерным сетям и сооружениям.

Граница земельного участка и зон действия публичных сервитутов обосновываются графическими материалами.

3.МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории выполнен в целях установления границ вновь образуемых земельных участков под проектирование и строительство объектов общественного назначения. Межевание территории служит основой для перенесения проекта на местность.

На чертеже «План межевания территории М 1:500» выделены территории по функциональному назначению, закоординирован прирезаемый участок застройки.

Таблица 3.1

Номер участка	Целевое назначение земельного участка	Площадь, кв. м
Площадь территории в границах межевания:		6935,0
1	Участок для размещения общественно-деловой застройки	3293,0
2	Участок для размещения общественно-деловой застройки	1642,0
3	Участок для размещения общественно-деловой застройки	2000,0