



ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

АДМИНИСТРАЦИЯ ЗЛАТОУСТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА РАСПОРЯЖЕНИЕ

01.09.2020 г. № 1551-р/АДМ
г. Златоуст

Об утверждении проекта планировки
и межевания территории

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Златоустовского городского округа, протоколом Комиссии по территориальному планированию № 12 от 14.08.2020 г.:

1. Утвердить проект планировки и межевания территории, расположенной по адресному ориентиру: Челябинская область, г. Златоуст, планировочный район города - Центральный – 02, градостроительная зона – 17. Планировочные ограничения: с северной стороны - р. Ай, с восточной стороны - ул. им. Б. Ручьева, д.2в, с южной стороны - ул. им. Б. Ручьева, с западной стороны - ул. им. Б. Ручьева, д.2, кор. 144 в составе:

Основная часть. Чертеж красных линий (приложение 1);

План межевания территории М 1:1000 (приложение 2);

Основная часть. Общая пояснительная записка (приложение 3);

2. Считать утвержденный проект планировки и межевания территории основанием для дальнейшего архитектурно-строительного проектирования отдельных объектов капитального строительства, инженерной инфраструктуры (инженерные сети, и т.п.) и других объектов размещаемых на данной территории.

3. Отделу по взаимодействию со средствами массовой информации Администрации Златоустовского городского округа (Письменный М.Ю.) опубликовать настоящее распоряжение в официальных средствах массовой информации и разместить на официальном сайте Златоустовского городского округа в сети «Интернет».

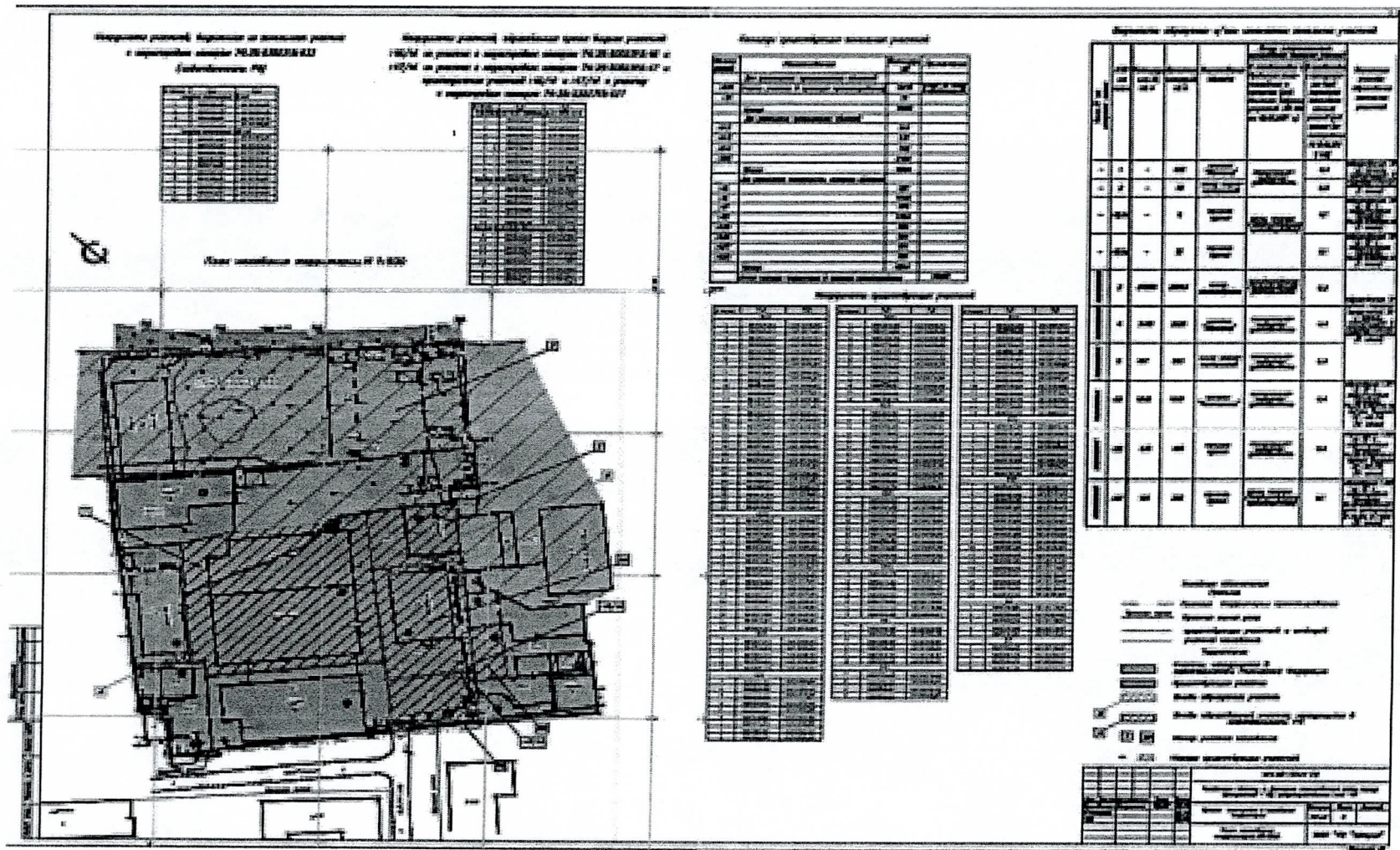
4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель Главы
Златоустовского городского округа
по строительству



В.А. Галимский

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Утверждено
распоряжением Администрации
Златоустовского городского округа
от 01.09.2020 г. № 1551-р/АДМ



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
Утверждено
распоряжением Администрации
Златоустовского городского округа
от 01.09.2020 г. № 1551-р/АДМ

ООО "ПУ "ШтриХ"

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ
территории, расположенной по адресному ориентиру:
Челябинская область, г. Златоуст,
планировочный район города - Центральный-02,
градостроительная зона -17.

Планировочные ограничения: с северной стороны -
р.Ай, с восточной ул. им. Б. Ручьева, д.2в,
с южной стороны-ул. им. Б. Ручьева,
с западной стороны - ул. им. Б. Ручьева, д.2, кор.144

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

Шифр: 464.28-ППиМ(У)
Заказчики: Омелькова В. Ф., Курлыкова Е. В., Чертов И. Ю.

Директор

Главный инженер проекта

г. Златоуст 2019 г.

Настоящий проект выполнен в соответствии с требованиями экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации.

Главный инженер проекта

СОДЕРЖАНИЕ

Состав проекта.....	4
1. Общая часть	5
2. Положение района в плане города	5
3. Современное использование территории.....	6
4. Проектная организация территории.....	6
6.1 Градостроительное зонирование территории.....	6
6.2 Архитектурно-планировочное и объемно-пространственное решения.....	7
6.3 Благоустройство и озеленение.....	7
5. Организация транспорта и улично-дорожной сети.....	7
7.1 Улично-дорожная сеть (УДС).....	7
7.2 Городской транспорт	8
7.3 Сооружения и устройства для хранения транспортных средств	8
6. Инженерное оборудование территории.....	8
7. Межевание территории.....	9
8. Основные технико-экономические показатели проекта.....	9

Состав проекта основной (утверждаемой) части

№	Наименование	№ томов листов	Кол-во листов	Инв. №
1	2	3	4	6
Текстовая часть				
1	Пояснительная записка	1	13	
Графическая часть				
1	Общие данные	2	1	
2	План красных линий и планировки территории М 1:500.	2	1	
3	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети М 1:500.	2	1	
4	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:500.	2	1	
5	План межевания территории М 1:500	2	1	

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Проект планировки и межевания территории, расположенной по адресному ориентиру: Челябинская область, г. Златоуст, планировочный район города - Центральный-02, градостроительная зона -17 разработан на основании:

- Распоряжения Администрации Златоустовского городского округа № 2555-р от 18.10.2018г., по заказу Омельковой В. Ф., Курлыковой Е. В., Чертова И. Ю..

- задания на разработку проекта планировки и межевания территории, расположенной по адресному ориентиру: Челябинская область, г. Златоуст, планировочный район города - Центральный-02, градостроительная зона -17;
- карты градостроительного зонирования территории города Златоуста;
- топографической съемки проектируемой территории в М1:500;
- заключения инженерно-геологических исследований на проектируемом участке.

Проектом планировки и межевания решены следующие градостроительные задачи:

- определена рациональная планировочная структура территории;
- выделение элементов планировочной структуры: красная линия проездов, пешеходных путей, размещение сооружений и коммуникаций транспорта (дорожные знаки и разметка);
- разработка предложений по формированию улично-дорожной сети и транспортному обслуживанию территории;
- разработка предложений по инженерному оборудованию и инженерной подготовке территории;
- максимальный учет и сохранение естественного ландшафта и природных ценностей при разработке предложений по благоустройству и озеленению территории.

2. ПОЛОЖЕНИЕ РАЙОНА В ПЛАНЕ ГОРОДА

Проектируемая территория расположена в Центральном планировочном районе г. Златоуста, градостроительная зона 17.

Планировочные ограничения: с северной стороны - р.Ай, с восточной ул. им. Б. Ручьева, д.2в, с южной стороны - ул. им. Б. Ручьева, с западной стороны - ул. им. Б. Ручьева, д.2, кор.144.

3. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Рассматриваемая территория расположена в Центральном планировочном районе г. Златоуста по адресному ориентиру: ул. им. Б. А. Ручьева, 2.

Площадь проектируемой территории в границах благоустройства составляет 1,59 га.

На рассматриваемой территории расположены объекты торгового и складского назначения, трансформаторная подстанция.

По проектируемой территории проходят теплотрасса и электрические кабели.

4. ПРОЕКТНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ

4.1 Градостроительное зонирование территории

Проектируемая территория находится в кадастровом квартале 74:25:0302315.

По градостроительному зонированию территории города Златоуста проектируемая территория находится в зоне Г.1. – зоне для размещения промышленных объектов.

Проектом предлагается частично реформировать участки и отводы под строительство и размещение объектов капитального строительства в данном квартале в соответствии с действующим правилам землепользования и застройки г. Златоуста и законодательством РФ с целью детализации функционального использования проектируемой территории.

4.2 Архитектурно-планировочные и объемно-пространственные решения

Проектные предложения по планировочной организации территории строятся с учетом нормативных требований, сложившихся ландшафтно-градостроительных особенностей участка проектирования, а так же интересов заказчика, сформулированных в задании на проектирование и высказанных на стадии промежуточных согласований проекта.

В границах проектируемой территории в результате строительного освоения сложился центр торговли строительными материалами в районе ул. им. К. Маркса и ул. им. Б. А. Ручьева. Торговый комплекс «Стройдвор» находится на селитебной территории в зоне жилой многоэтажной застройки.

Дальнейшее развитие планировочного решения предполагает расширение торговых и складских площадей в границах вновь сформированных участков.

Функционально связанная совокупность зданий и прилегающей среды приведут к единству композиции застройки.

4.3 Благоустройство и озеленение

Территория проектирования с северной стороны ограничена рекой Ай, поэтому основная цель проекта в плане благоустройства исключить негативное воздействие на водные биоресурсы и среду их обитания.

Благоустройство территории включает организацию проездов с твердым покрытием, пешеходных путей, устройство наружного освещения, организацию автостоянок, сохранение озеленения в прибрежной зоне.

Сбор мусора и отходов производить на специально отведенной площадке в закрытые бункеры-накопители с последующим вывозом на полигон ТБО.

Проектными решениями не предусматривается использование реки ай как источника забора водных ресурсов, а также сброса сточных вод.

5. ОРГАНИЗАЦИЯ ТРАНСПОРТА И УЛИЧНО-ДОРОЖНОЙ СЕТИ

5.1 Улично-дорожная сеть (УДС)

Улично-дорожная сеть запроектирована в виде непрерывной системы с учетом функционального назначения проездов, интенсивности транспортного и пешеходного движения.

В соответствии с табл. 7 СП 42.13330.2016, классификация проездов на проектируемой территории определена - как внутриквартальные. Внутриквартальные проезды по территории торгового комплекса «Стройдвор» соединены с улицей им. Б. А. Ручьева, которая является транспортно-пешеходной магистральной улицей районного значения.

Улица им. Б. А. Ручьева выходит на ул. К. Маркса, по которой осуществляется транспортная и пешеходная связь между жилыми районами города.

Подъезд транспортных средств к торговым объектам, расположенным на проектируемой территории, предусмотрен по внутриквартальным проездом.

Проезды запроектированы с учетом противопожарного обслуживания.

Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных с проездом тротуаров. Выход к остановкам общественного транспорта и учреждениям обслуживания по кратчайшим расстояниям осуществляется по ул. им. Б. А. Ручьева.

5.2 Городской транспорт

Движение общественного транспорта осуществляется по ул. им. К. Маркса. Остановки оборудованы посадочными площадками, установлены крытые павильоны.

5.3 Сооружения и устройства для хранения транспортных средств

Перед торговым комплексом «Стройдвор» имеется парковка для автомобилей, в том числе с местами для инвалидов. Предусмотрены автостоянки для временного хранения автотранспортных средств и для посетителей магазинов внутри территории торгового комплекса.

6. ИНЖЕНЕРНОЕ ОБРУДОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

По проектируемой территории проходят существующие инженерные сети: теплотрасса и силовые кабели.

Подключение к инженерным сетям новых объектов проектом планировки и межевания не предусмотрено.

7. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории выполнен в целях установления границ вновь образуемых земельных участков:

- путем выдела частей площадями 536 м² и 39 м² из земельного участка с кадастровым номером 74:2560302315:633 и перераспределения существующих земельных участков и земельных участков, находящихся в собственности РФ;

- с кадастровым номером 74:2560302315:3У1 путем выдела земельного участка :46п1 площадью 9 м² из земельного участка с кадастровым номером 74:2560302315:46;

- с кадастровым номером 74:2560302315:3У2 путем выдела земельного участка :47п1 площадью 10 м² из земельного участка с кадастровым номером 74:2560302315:47;

- с кадастровым номером 74:2560302315:3У3 путем присоединения земельных участков :46п1 и :47п1 к земельному участку с кадастровым номером 74:2560302315:627.

Земельный участок с кадастровым номером 74:2560302315:633 находится в собственности РФ (собственность 74/025/2018-1 от 26.01.2018 г.)

Межевание территории служит основой для перенесения проекта на местность.

На чертеже «План межевания территории М 1:500» выделены территории по функциональному назначению, закоординированы вновь образуемые участки.

Ведомость образуемых и/или изменяемых земельных участков

№ п/п по опорному плану	№ЗУ на плане	Площадь исх.ЗУ, кв.м	Проектная площадьЗУ, кв.м	Наименование объекта	Виды разрешенного использования земельных участков		Возможные способы образования земельных участков
					В соответствии с Правилами земле- пользования и застройки (утв. Решением Собрания депутатов ЗГО №10 от 02.03.2007 г.)	В соответствии с классификато- ром видов разрешенного использования земельных участков (утв. приказом Мин- экономразвития РФ от 09.2014 № 540)	
-	1	-	536	магазин "Евроград"	коммунально- складская деятельность	4.4	образование ЗУ из земель, находящихся в государственной собственности (I этап)
-	2	-	39	склад строи- материалов		6.9	
-	46/п1	-	9	офисное здание	офисы, конторы (сопутствующие производствам)	4.1	образование ЗУ из ЗУ с кадастровым номером 74:25:0302315:46 (I этап)
-	47/п2	-	10	офисное здание		4.1	образование ЗУ из ЗУ с кадастровым номером 74:25:0302315:47 (I этап)
74:25:0302315:63	3	27200	26653	ангар автомобильный	производственная (промышленная) деятельность	6.2	образование ЗУ путем перерас- пределения ЗУ и земель, находящихся в государственной собственности (II этап)
74:25:0302315:65	4	2406	2925	магазин "Евроград"	коммунально- складская деятельность	4.4	
74:25:0302315:45	5	487	533	склад строи- материалов	коммунально- складская деятельность	6.9	
74:25:0302315:46	:301	1045	1036	магазин "Плюстрелла"	коммунально- складская деятельность	4.4	образование :ЗУ из ЗУ с кадастровым номером 74:25:0302315:46 путем выдела ЗУ :46/п1 (III этап)
74:25:0302315:47	:302	470	460	нежилое здание	коммунально- складская деятельность	4.4	образование :ЗУ из ЗУ с кадастровым номером 74:25:0302315:47 путем выдела ЗУ :47/п1 (III этап)
74:25:0302315:627	:303	184	203	офисное здание	офисы, конторы (сопутствующие производствам)	4.1	образование :ЗУ из ЗУ с кадастровым номером 74:25:0302315:627 путем присоединения ЗУ :46/п1 и ЗУ :47/п1 (III этап)

**8. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ
ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ**

Площадь проектируемой территории	- 15900 м ²
Площадь застройки	- 6863 м ²
Площадь покрытий улиц и дорог	- 5776 м ²
Площадь озеленения	- 3261 м ²