



ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

АДМИНИСТРАЦИЯ ЗЛАТОУСТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА РАСПОРЯЖЕНИЕ

26.05.2020 № 935-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, Решением Собрании депутатов от 17.04.2020 г. № 21-ЗГО, Комиссией по территориальному планированию № 8 от 13.05.2020 г.:

1. Утвердить проект планировки и межевания территории расположенной по адресному ориентиру: Челябинская область, г. Златоуст, планировочные районы города - Центральный – 02 и Юго-Восточный - 03. Планировочные ограничения: в границах территориальной зоны 02 44 09 Б.1. в составе:

- Основная часть. Чертеж красных линий (приложение 1);
- План межевания территории М 1:1000 (приложение 2);
- 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.

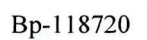
3. Отделу по взаимодействию со средствами массовой информации Администрации Златоустовского городского округа (Письменный М.Ю.) опубликовать настоящее распоряжение в официальных средствах массовой информации и разместить на официальном сайте Златоустовского городского округа в сети «Интернет».

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель Главы
Златоустовского городского округа
по строительству



В.А. Галимский

[illegible]

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
Утверждено
распоряжением Администрации
Златоустовского городского округа
от 26.05.2020 № 935-р/АДМ

ООО «ГрандПроект»

Проект планировки и межевания территории
в границах территориальной зоны 02 44 09 Б.1
Центрального-02 и Юго-Восточного-03
планировочных районов города Златоуст
Челябинской области

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
(основная часть)

Директор ООО «ГрандПроект»

К.В. Авдеев

Главный архитектор проекта

Д.И. Тагиров

Разработчик

Ю.Н. Трегубова

г. Челябинск
2019 год

Вр-118720

«Документация по планировке территории (Проект планировки и межевания территории в границах территориальной зоны 02 44 09 Б.1 Центрального-02 и Юго-Восточного-03 планировочных районов города Златоуст Челябинской области, выполнен ООО «ГРАНДПроект» по заказу Управление архитектуры и градостроительства Администрации Златоустовского городского округа на основании распоряжения Администрации Златоустовского городского округа от 07.02.2019 № 221-р на разработку документации по планировке территории и задания, являющегося приложением к указанному документу.

Проект выполнен в соответствии с требованиями градостроительного законодательства Российской Федерации, правилами землепользования и застройки и документами технического регулирования в части нормативов градостроительного проектирования, стандартами оформления.

Главный архитектор проекта – Д.И. Тагиров.

2. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Документация по планировке территории разработана с целью упорядочения планировочной структуры территории с определением размеров, границ земельных участков и предельных (максимальных) параметров существующих, реконструируемых и планируемых к размещению объектов капитального строительства, выделение территорий общего пользования и границ зон действия сервитутов (линейных объектов).

Проектные решения выполнены с учетом границ земельных участков фактического землепользования, зарегистрированных в Государственном кадастре недвижимости (по материалам публичной кадастровой карты).

Согласно «Правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Златоуст»» территория относится к зоне Б.1. – административно-деловая, торгово-бытовая, культурно-просветительная, общественно-коммерческая.

3. НОРМАТИВНАЯ ЛИТЕРАТУРА

Разработка проекта основывается на следующих нормативно-правовых документах и нормативах градостроительного проектирования:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (п. 3.2.2.);
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2005 № 840 «О форме градостроительного плана земельного участка»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Златоустовского городского округа», утвержденные решением Собрания депутатов Златоустовского городского округа №15-ЗГО от 16.03. 2015 г.
- Федеральный закон «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ.

4. СОСТАВ ПРОЕКТА

Графическая часть (чертежи):

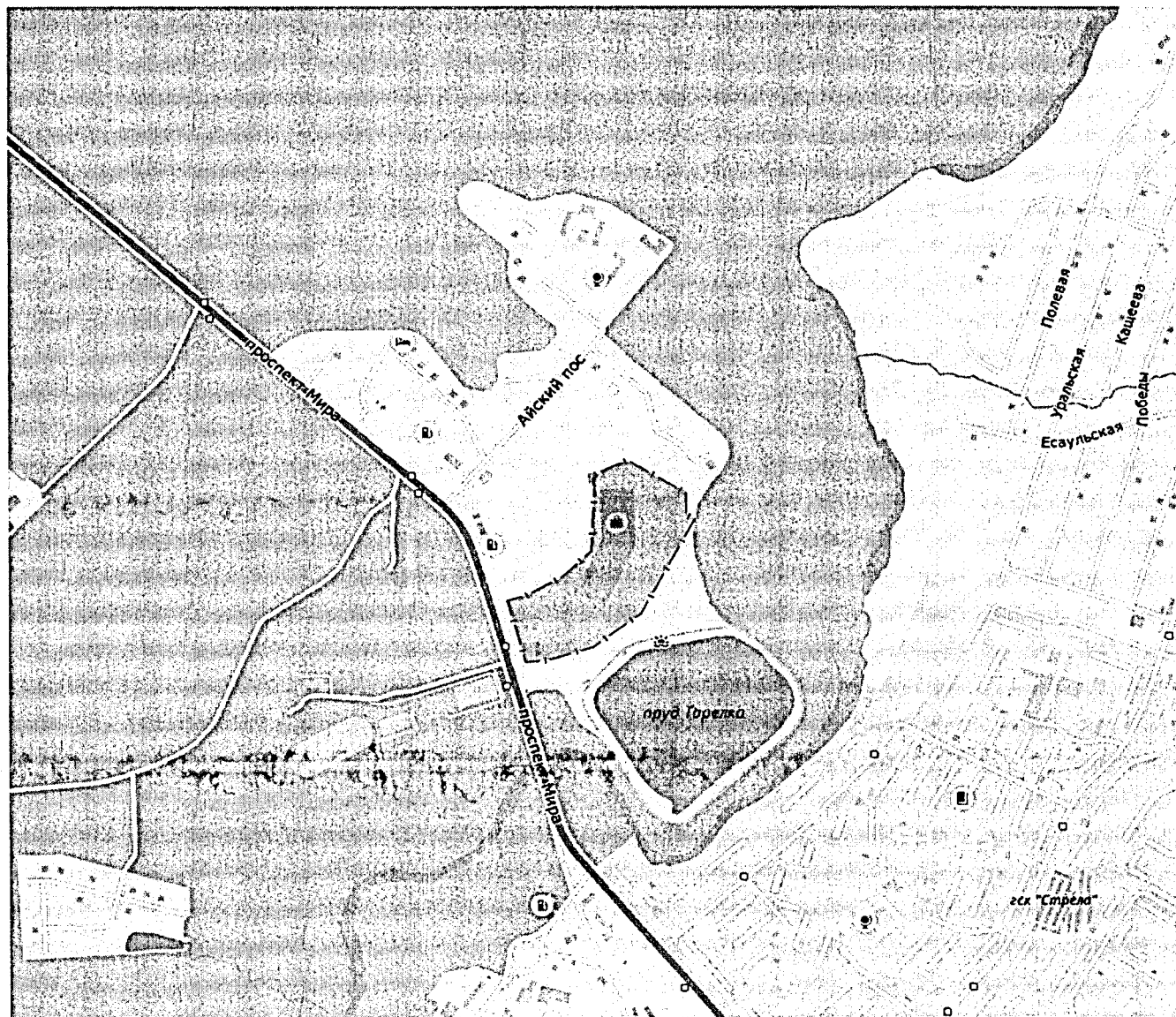
Лист 1	План фактического использования территории в период подготовки проекта (опорный план)	М 1:1000
Лист 2	Основной чертеж	М 1:1000
Лист 3	Схема организации транспорта и улично-дорожной сети	М 1:1000
Лист 4	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	М 1:1000
Лист 5	Разбивочный чертеж красных линий	М 1:1000
Лист 6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:1000
Лист 7	План межевания	М 1:1000
Лист 8	Координаты	М 1:1000

Текстовая часть (пояснительная записка):

Введение	2
Общие данные	2
Нормативная литература	2
Состав проекта	3
Положение территории в структуре города	3
Современное использование территории	4
Проектное решение	4
Планировочная структура территории	5
Баланс территории	5
Места хранения автотранспорта	5
Межевание	5
Коэффициенты застройки и плотности застройки	5
Положение о размещении ОКС	6
Основные технико-экономические показатели	6
Материалы проекта межевания	7
Правила землепользования и застройки	7

5. ПОЛОЖЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ В СТРУКТУРЕ ГОРОДА

Планируемая территория расположена в юго-восточной части Центрального и северо-западной части Юго-Восточного планировочных районов города на ССЗ от пруда «Тарелка» в границах территориальной зоны 02 44 09 Б.1.



6. СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

На планируемой территории размещены торговый центр, зеленые насаждения и элементы благоустройства территории.

Показатели баланса территории определены обмером листа 1 «План фактического использования территории в период подготовки проекта (опорный план)».

7. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ

7.1. Планировочная структура территории

Планом красных линий определены территории общественно-деловой зоны, на которой расположены такие объекты капитального строительства, как торговый центр, обслуживающие его здания и сооружения, также на планируемой территории размещены элементы благоустройства и зеленые насаждения.

Потребность в местах хранения автомобильного транспорта удовлетворена посредством размещения наземных автостоянок.

Озеленение общественной зоны присутствует в виде газонов.

Рассчитаны основные технико-экономические показатели, параметры застройки и баланс территории.

Планировочная структура планируемой территории отражена на листе 2 «План красных линий».

7.2. Баланс территории проектирования

№	Наименование элемента планировочной структуры	Площадь, га	Площадь, %
1	Площадь территории в границах проектирования	7,17	-
2	Площадь территории в границах красных линий	-	-
3	Общественно-деловая зона административно-деловых, торгово-бытовых и культурно-просветительных зданий:		
	Площадь территории в границах красных линий	7,17	100
	Площадь застройки	1,84	26
	Площадь озеленения	1,08	15
	Площадь покрытий	4,25	59

7.3. Места хранения автотранспорта

Для существующего и проектируемого населения количество автостоянок рассчитано по СП 42.13330.2016.

Общая площадь торгового центра = 34856,82 м²

Из расчета 1 маш.-место на 50 м² общей площади получаем 34856,82:50=698 маш.-места, проектом предусмотрено 698 маш.-мест, таким образом, потребность в местах хранения автотранспорта на планируемой территории обеспечена.

8. МЕЖЕВАНИЕ

Целью межевания жилой планировочной единицы является определение границ формируемых земельных участков

На листе №2 «План красных линий» графических материалов проекта приведены параметры земельных участков, баланс территории, основные технико-экономические показатели микрорайона.

9. КОЭФФИЦИЕНТЫ ЗАСТРОЙКИ И ПЛОТНОСТИ ЗАСТРОЙКИ

5.1. Общественно-деловая зона

Коэффициент застройки (проект./норм. значение) 0,25/1

Коэффициент плотности застройки (проект./норм. значение) 0,5/3

Площадь общественно-деловой зоны - 71700 кв.м

Площадь застройки существующих и проектируемых зданий и сооружений на плане составит: 17657 кв.м

$K_z = 17657 \text{ кв.м} / 71700 \text{ кв.м} = 0,25$

Площадь этажей по внешнему обмеру зданий на плане составит:

35995,4 кв.м

$K_{\text{плот.застр.}} = 35995,4 \text{ кв.м} / 71700 \text{ кв.м} = 0,5$

9.3 Положение о размещении объектов капитального строительства

№ объекта на плане	Наименование	Количество этажей	Площадь, кв. м	
			Застройки	Общая
1.1	Торгово-развлекательный комплекс	2	17139,4	34856,8
2.1	Газовая котельная	1	138,8	111,0
7.1	Склад для хранения спортивного инвентаря	1	546,8	524,8
7.2	Кафе	1	166,7	153,9
7.3	Контрольно-пропускной пункт	1	7,0	4,0
7.4	Контрольно-пропускной пункт	1	7,0	4,0
8.1	Нежилое здание	1	262,9	233,1
9.1	Административно-хозяйственное здание	1	114,3	107,7

9.4 Основные технико-экономические показатели

№	Наименование показателя	Единица измерения	По расчету	По проекту
1	Территория, в том числе:			
	в границах проектирования	га	7,17	
	в границах красных линий		-	
2	Параметры существующих объектов и объектов нового строительства общественно-деловой зоны административно-деловых, торгово-бытовых и культурно-просветительных зданий			
	Общая площадь существующих зданий и сооружений	тыс. кв. м	35,995	
	Общая площадь проектируемых, строящихся, реконструируемых зданий и сооружений		-	
3	Расчет коэффициентов застройки и плотности застройки общественно-деловой зоны			
	Коэффициент застройки	-	1	0,3
	Коэффициент плотности застройки	-	3	0,5
4	Автостоянки для хранения легковых автомобилей, в том числе:			
	постоянного хранения	маш.-мест	-	-
	временного хранения	маш.-мест	698	698

10. Материалы проекта межевания.

10.1 Ведомость участков межевания.

№ на опорном плане	Площадь земельного участка до межевания, га	№ на плане межевания	Площадь земельного участка после межевания, га	Вид разрешенного использования		Возможные способы образования земельного участка
				В соответствии с правилами землепользования и застройки муниципального образования "город Златоуст"	В соответствии с классификатором	
①	2,9314	①	2,9314	Торговые центры, демонстрационные залы, магазины без ограничения профиля или ассортимента	4.2	Исправление реестровой ошибки в местоположении и границ земельного участка с КН 74:25:0305503:1 01

②	0,0200	②	0,0365	Инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и подобные объекты	3.1.1	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с КН 74:25:0305503:1 02 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
---	--------	---	--------	--	-------	---

10.2 Координаты

Координаты участков межевания, линии застройки, устанавливаемых красных линий показаны на Листе 8 графической части.