

ООО «АРХ-ЦЕНТР»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСНОМУ ОРИЕНТИРУ:
ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЗЛАТОУСТ, ПЛАНИРОВОЧНЫЙ
РАЙОН ГОРОДА – ЦЕНТРАЛЬНЫЙ – 03, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ
ЗОНА – 12.**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
(Основная часть проекта
планировки и межевания)**

Заказчик: Индивидуальный предприниматель Ковалев А.И.

Главный архитектор проекта

К.С. Комаров

г. Златоуст 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Состав проекта.....	3
1. Введение.....	4
2. Характеристика планируемого развития территории.....	4
2.1 Параметры застройки территории.....	5
2.2 Транспортная инфраструктура.....	6
3. Очередность планируемого развития территории.....	7
4. Межевание территории.....	7
4.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках.....	7
4.2 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.....	10
4.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.....	11
4.4 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования земельного участка	11
4.5 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.....	11

Состав проекта

№	Наименование	№ томов листов	Кол-во листов	Инв. №
1	2	3	4	6
Текстовая часть				
1	Общая пояснительная записка	1	13	
Графическая часть				
1	Ситуационный план. Общие данные	1	1	
2	План красных линий и планировки территории (опорный план) М 1:500	2	1	
3	План межевания территории М 1:500	3	1	
4	План границ зон действия публичных сервитутов М 1:500	4	1	

1. Введение

Настоящий проект планировки с проектом межевания в его составе территории, расположенной по адресному ориентиру: Челябинская обл., г. Златоуст, планировочный район города - Центральный - 03, градостроительная зона - 12, разработан ООО АРХ-ЦЕНТР по заказу индивидуального предпринимателя Ковалев А.И., с целью установления границ застроенных и незастроенных земельных участков, 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 распоряжение Администрации Златоустовского городского округа о разработке проекта планировки и межевания территории № 2557-р от 18.10.2018г.

Для разработки проекта была использована следующая исходная документация:

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

2. Характеристика планируемого развития территории

Территория проектируемых земельных участков размещается в сложившейся застройке, которая ограничена улицами 40-летия Победы и Южно-Есаульская

Рассматриваемая территория расположена в планировочном районе города – Центральный, градостроительная зона 12.

Площадь участка в границах благоустройства составляет 7411,0 кв.м. На рассматриваемом участке расположены объекты жилого и социально-бытового назначения.

По проектируемой территорией проходят различные инженерные сети: бытовая канализация, газопровод, связь, водопровод, теплотрасса.

Рельеф площадки сравнительно ровный. Высотные отметки земной поверхности по устью скважины составляют 443,86м.

По геологическим и климатическим условиям территория в границах проекта планировки пригодна для размещения объектов капитального строительства различного назначения.

2.1 Параметры застройки территории

В настоящее время участок застроен жилыми домами со встроенно-пристроенными помещениями различного назначения, озеленен и благоустроен. На рассматриваемой территории размещены различные объекты капитального строительства (жилые дома со встроенно-пристроенными помещениями, торгово-офисное здание «Атриум», торговые павильоны), которые в настоящее время функционируют, а так же имеют полное инженерное обеспечение.

Планировочная структура участка сохраняется и дополняется предложением по благоустройству территории межевания.

Проектом планировки устанавливаются красные линии. Красная линия включает в себя все объекты, находящиеся на территории общего пользования: проезжую часть, в том числе карманы для парковки личного автотранспорта, тротуары, магистральные инженерные сети.

Основные показатели плотности застройки сложившейся территории сохраняются в неизменном виде.

Благоустройство территории включает организацию пешеходной зоны, установка малых архитектурных форм (скамьи, урны), так же освещение территории и озеленение с посадкой деревьев и кустарников, которое будет уточнено и детализировано на дальнейших стадиях проектирования.

Площадь благоустраиваемой территории	- 7411,0 м ²
Площадь застройки	- 956,0 м ²
Площадь покрытий улиц и дорог	- 2070,0 м ²
Площадь тротуаров с асфальтобетонным покрытием	- 1775,0 м ²
Площадь озеленения	- 2610,0 м ²

2.2 Транспортная инфраструктура

Проектом планировки предлагается доступ транспорта на проектируемую территорию путем выезда на магистральную улицу районного значения – ул. 40-летия Победы и выездом на улицу местного значения – ул. Южно-Есаульская.

На территории торгово-офисного здания «Атриум» и на прилегающей к ней территории расположены автостоянки для посетителей и работников для временного хранения личного автотранспорта, в том числе для маломобильных групп населения.

Ширина всех проездов в границе проекта планировки отвечают противопожарным требованиям.

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

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

На территории в границах проекта планировки и проекта межевания в его составе были установлены границы застроенного земельного участка, предназначенного для размещения объектов капитального строительства местного (муниципального) значения.

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

Правообладатель земельного участка	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования
ИП Ковалев А.И.	74:25:0305803:57	3500,0	Общественно-деловая застройка
Данные отсутствуют	74:25:0305803:7	400,0	Для размещения торгового павильона
Данные отсутствуют	74:25:0305803:73	22,0	Для размещения временного сооружения - киоска по продаже печатной продукции

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

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

- предложение по планировочной организации территории;
- устанавливаемые красные линии с координатами поворотных точек;
- 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.

Лист 4 План границ зон действия публичных сервитутов выполнен на топографической основе М 1:500, на котором указаны:

- устанавливаемые красные линии;
- граница территории межевания;
- охранные зоны существующих инженерных коммуникаций.

Площадь территории межевания составляет 0,01025 га.

Таблица 4.1.2-Ведомость образуемых земельных участков

Номер участка	Целевое назначение земельного участка	Площадь, га
Площадь территории в границах проектирования		0,7411
1	Территория, подлежащая межеванию	0,01025
	- образуемый участок в кадастровом квартале 74:25:0305803	0,01025
	Сохраняемые земельные участки, попавшие в границу благоустройства:	0,3922
	- земельный участок с кадастровым номером 74:25:0305803:57	0,3500
	- земельный участок с кадастровым номером 74:25:0305803:7	0,0400
	- земельный участок с кадастровым номером 74:25:0305803:73	0,0022
Территория совместного использования		0,33865

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 данных земельных участков.

4.3 Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

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 существующих объектов (торгово-офисное здание, жилые дома, торговые павильоны) расположена в градостроительной зоне В.2. – зона многоэтажной застройки.

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

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

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

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

Таблица 4.5.1- Ведомость координат образуемых земельных участков

Номер участка	Номер точки	х	у	Площадь участка, кв.м	Целевое назначение
1	1	603355.71	2216471.13	102,5	Земли населенных пунктов (общественно-деловые здания, учреждения системы образования и здравоохранения, земли рекреационного назначения, жилая застройка многоквартирными и индивидуальными домами, а также земля коммерческого назначения)
	2	603370.73	2216471.24		
	3	603370.51	2216477.2		
	4	603365.0	2216477.16		
	5	603364.99	2216478.52		
	6	603355.57	2216478.46		