



ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

АДМИНИСТРАЦИЯ ЗЛАТОУСТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.03.2020 г. № 94-П/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:

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и межевания территории квартала "Березовая роща", расположенного по адресному ориентиру: Челябинская область, г. Златоуст, планировочный район города - Юго-Восточный – 03, градостроительная зона – 56. Планировочные ограничения: северо-западнее д. 8 по ул. Садовая, СНТ "Коллективный сад №17 ПО "ЗМЗ", городские леса квартал 13, выдел 2, земельный участок с кадастровым номером 74:25:0310203:2 в составе:

- Основная часть. Чертеж красных линий (приложение 1);
- План межевания территории М 1:1000 (приложение 2);
- Положение о характеристиках планируемого развития территории (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 постановление в официальных средствах массовой

информации и разместить на официальном сайте Златоустовского городского округа в сети «Интернет».

4. Контроль за выполнением настоящего постановления оставляю за собой.

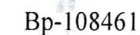
Глава

Златоустовского городского округа



М.Б. Пекарский

постановлением Администрации
Златоустовского городского округа
от 05.03.2020 г. № 94-П/АДМ



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
Утверждено
постановлением Администрации
Златоустовского городского округа
от 05.03.2020 г. № 94-П/АДМ

ООО «АРХ-ЦЕНТР»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ КВАРТАЛА «БЕРЕЗОВАЯ
РОЩА», РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСНОМУ ОРИЕНТИРУ:
ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ЗЛАТОУСТ, ПЛАНИРОВОЧНЫЙ
РАЙОН ГОРОДА – ЮГО-ВОСТОЧНЫЙ – 03, ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ
ЗОНА – 56.**

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

Заказчик: Администрация Златоустовского городского округа

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.....	6
4. Межевание территории.....	6
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.....	9
4.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.....	9
4.4 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования земельного участка	10
4.5 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.....	10

Состав проекта

№	Наименование	№ томов листов	Кол-во листов	Инв. №
1	2	3	4	6
Текстовая часть				
1	Общая пояснительная записка	1	15	
Графическая часть				
1	Ситуационный план	1	1	
2	План красных линий и планировки территории (опорный план) М 1:1000	2	1	
3	План межевания территории М 1:1000	3	1	
4	Схема градостроительных планов земельных участков М 1:1000	4	1	
5	План границ зон действия публичных сервитутов М 1:1000	5	1	

1. Введение

Настоящий проект планировки с проектом межевания в его составе территории, расположенной по адресному ориентиру: Челябинская обл., г. Златоуст, планировочный район города – Юго-Восточный - 03, градостроительная зона - 56, разработан ООО АРХ-ЦЕНТР, 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 № 787-р от 09.04.2019г.

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 на частично сложившейся территории, которая ограничена улицей Садовая, а садовым кооперативом, лесным массивом.

Рассматриваемая территория расположена в планировочном районе города – Юго-Восточный - 03, градостроительная зона - 56.

Площадь участка в границах благоустройства составляет 8,5 га. На рассматриваемом участке расположены объекты жилого и социально-бытового назначения.

По проектируемой территорией проходят различные инженерные сети: ЛЭП 6кВ, сеть электроснабжения, бытовая канализация, ливневая канализация, водопровод, теплотрасса.

Рельеф площадки гористый, характеризуется значительным уклоном в северо-западном направлении.

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 на рассматриваемой территории размещаются два жилых дома этажностью 8 и 10 этажей, с благоустроенной придомовой территорией.

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 квартала.

Благоустройство территории включает формирование рекреационной зоны для жителей квартала, 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	- 8,5 га
Площадь застройки	- 0,88 га
Площадь покрытий улиц и дорог	- 1,35 га
Площадь тротуаров и площадок	- 1,37 га
Площадь озеленения	- 4,9 га

2.2 Транспортная инфраструктура

Проектом планировки предлагается доступ транспорта на проектируемую территорию путем выезда на магистральную улицу районного значения – ул. Садовая.

Планировочное решение проездов и тротуаров на территории квартала предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех существующих и проектируемых объектов. Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных тротуаров, отделенных от проезжих частей газонами.

Вокруг всех домов обеспечивается возможность проезда пожарных машин.

Покрытие проездов, стоянок и тротуаров – асфальтобетонное на щебеночном основании. Их освещение и водоотведение необходимо предусмотреть при рабочем проектировании.

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 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	74:25:0310203:14	Для многоэтажной застройки	12775,0
2	74:25:0000000:15757	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (под строительство теплотрассы), временный	2896,0
3	74:25:0310203:16	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (под строительство трассы канализации), временный	158,0
4	74:25:0310203:18	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (под строительство трассы электроснабжения), временный	158,0
5	74:25:0310203:19	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (под строительство трассы водопровода), временный	181,0

Существующие земельные участки со статусом «временный» подлежат снятию с кадастрового учета.

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 1:1000, 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 1:1000, на котором указаны:

- граница территории межевания с координатами поворотных точек;
- граница территории комплексного освоения;
- границы существующих земельных участков с номерами.

Лист 4 Схема градостроительных планов земельных участков М 1:1000, на котором указаны:

- границы земельных участков;
- информация о расположенных в границах земельных участков объектах капитального строительства;
- границы зоны размещения проектируемых объектов.

Лист 5 План границ зон действия публичных сервитутов выполнен на топографической основе М 1:1000, на котором указаны:

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

Площадь территории межевания составляет 3,3493 га.

Таблица 4.1.2-Ведомость образуемых земельных участков

Номер участка	Целевое назначение земельного участка	Площадь, га
Площадь территории в границах проектирования		8,5
1	Территория, подлежащая межеванию	6,1678
	- образуемый земельный участок под многоэтажное жилое здание	0,6715
	- образуемый земельный участок под многоэтажное жилое здание	0,8386
	- образуемый земельный участок под многоэтажное жилое здание	0,8409
	- изменяемый земельный участок с кадастровым номером 74:25:0310203:14 под многоэтажные жилые здания	1,2775
	- образуемый земельный участок для размещения детского сада	0,7724
	- образуемый земельный участок для размещения административного здания	0,2072
	- образуемый земельный участок для размещения трансформаторной подстанции	0,0361
	- образуемый земельный участок для размещения трансформаторной подстанции	0,021
	- образуемый земельный участок для размещения трансформаторной подстанции	0,021
10	- образуемый земельный участок для размещения парка	0,6110
	- образуемый земельный участок для размещения проезда в жилой застройке	0,3526

11	- образуемый земельный участок для размещения проезда в жилой застройке	0,5181
12		
Территория совместного использования		2,3322

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

Проектом планировки и межевания территории предусмотрено образование трех земельных участков общего пользования. На плане межевания территории: участок № 10 – для размещения парка; участки № 11 и № 12 – для размещения проезда в жилой застройке.

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 проектируемых и существующих объектов капитального строительства, а также элементы благоустройства прилегающих территорий расположены в градостроительной зоне В.2. – зона многоэтажной застройки.

Основными видами использования зоны 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	599238.48	2216409.97	6715,0	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	599230.51	2216417.69		
	3	599141.11	2216440.74		
	4	599124.14	2216380.74		
	5	599137.96	2216348.26		
	6	599177.66	2216367.49		
	7	599225.23	2216369.32		
2	8	599285.95	2216382.86	8386,0	
	9	599287.69	2216388.21		
	10	599293.09	2216404.73		
	11	599281.65	2216408.47		
	12	599301.15	2216434.90		
	13	599395.89	2216402.48		
	14	599420.18	2216400.26		
	15	599417.06	2216366.11		
	16	599407.74	2216337.51		
	17	599375.14	2216341.45		
	18	599306.30	2216363.79		
3	12	599301.15	2216434.90	8409,0	
	13	599395.89	2216402.48		
	14	599420.18	2216400.26		
	20	599421.37	2216413.24		
	21	599434.30	2216452.89		
	22	599410.95	2216466.78		

	23	599348.67	2216508.13		
	24	599310.56	2216466.27		
	25	599306.51	2216453.90		
4	23	599348.67	2216508.13	1,2775	
	24	599310.56	2216466.27		
	25	599306.51	2216453.90		
	26	599246.68	2216473.41		
	27	599222.75	2216480.28		
	28	599194.48	2216555.23		
	29	599205.16	2216559.09		
	30	599205.08	2216570.88		
	31	599212.08	2216587.65		
	32	599220.35	2216589.22		
	33	599309.11	2216560.57		
5	42	599285.35	2216363.62	7724,0	
	43	599180.12	2216359.58		
	44	599169.62	2216336.31		
	45	599170.43	2216314.37		
	46	599191.59	2216295.77		
	47	599205.05	2216296.29		
	48	599205.79	2216277.00		
	49	599271.66	2216279.53		
	50	599269.29	2216341.00		
	51	599286.37	2216341.66		
6	12	599301.15	2216434.90	2072,0	
	25	599306.51	2216453.90		
	26	599246.68	2216473.41		
	52	599239.84	2216452.57		
	53	599245.71	2216446.62		
	54	599252.54	2216440.28		

	55	599261.98	2216433.28		
	56	599276.39	2216423.64		
	57	599288.65	2216417.96		
7	58	599198.91	2216572.22	361,0	
	59	599198.91	2216594.78		
	60	599179.0	2216588.69		
	61	599182.98	2216571.73		
8	9	599287.69	2216388.21	210,0	
	10	599293.09	2216404.73		
	11	599281.65	2216408.47		
	19	599276.25	2216391.94		
9	62	599197.42	2216486.65	210,0	
	63	599208.70	2216490.83		
	64	599202.52	2216507.07		
	65	599191.31	2216502.85		
10	65	599191.31	2216502.85	6110,0	
	62	599197.42	2216486.65		
	67	599222.62	2216419.83		
	69	599144.07	2216440.06		
	68	599156.41	2216581.78		
	66	599161.01	2216583.19		
11	11	599281.65	2216408.47	3526,0	
	56	599276.39	2216423.64		
	55	599261.98	2216433.28		
	54	599252.54	2216440.28		
	53	599245.71	2216446.62		
	52	599239.84	2216452.57		
	27	599222.75	2216480.28		
	28	599194.48	2216555.23		
	29	599205.16	2216559.09		

	30	599205.08	2216570.88		
	31	599212.08	2216587.65		
	32	599220.35	2216589.22		
	34	599208.59	2216594.28		
	35	599208.71	2216603.48		
	36	599197.47	2216597.47		
	59	599198.91	2216594.78		
	61	599182.98	2216571.73		
	37	599175.07	2216564.17		
	38	599197.32	2216505.11		
	64	599202.52	2216507.07		
	63	599208.70	2216490.83		
	39	599203.48	2216488.87		
	40	599209.22	2216473.64		
	41	599227.89	2216443.38		
	70	599235.26	2216435.86		
	71	599242.94	2216428.73		
	72	599253.33	2216421.02		
	73	599266.18	2216412.43		
12	68	599156.41	2216581.78	5181,0	
	69	599144.07	2216440.06		
	3	599141.11	2216440.74		
	4	599124.14	2216380.74		
	5	599137.96	2216348.26		
	45	599170.43	2216314.37		
	46	599191.59	2216295.77		
	47	599205.05	2216296.29		
	74	599190.88	2216276.43		
	75	599160.05	2216303.53		
	76	599125.24	2216339.87		

	77	599108.27	2216379.73		
	78	599130.55	2216458.53		
	79	599141.04	2216578.14		
	80	599142.61	2216577.56		