

ООО «АРХ-ЦЕНТР»

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

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

Заказчик: ООО «Энком»

Главный архитектор проекта

К.С. Комаров

г. Златоуст 2021 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.....	12
4.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.....	13
4.4 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования земельного участка	13
4.5 Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.....	13

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	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.

Проект планировки и межевания изменен на основании: Распоряжение Администрации Златоустовского городского округа о внесении изменений в проект планировки и межевания территории № 832-р/АДМ от 08.04.2021г.

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 8,5га. На рассматриваемом участке расположены объекты жилого и социально-бытового назначения.

По проектируемой территории 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	- 0,842 га
Площадь покрытий улиц и дорог	- 1,34 га
Площадь тротуаров и площадок	- 1,37 га
Площадь озеленения	- 4,948 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	158,0

		электроснабжения), временный	
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.

В связи с развитием территории частично застроенной территории земельный участок с кадастровым номером 74:25:0310203:14 подлежит перераспределению в соответствии со ст. 11.7 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019).

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 территория межевания;

- охранные зоны существующих инженерных коммуникаций.

Площадь территории межевания составляет 6,2098 га.

Таблица 4.1.2-Ведомость образуемых земельных участков

Номер участка	Объект	№ на плане межевания	Вид разрешенного использования		Площадь исходного земельного участка, кв.м.	Площадь земельного участка после межевания, кв.м.	Возможные способы образования земельного участка
			Код по классификатору видов разрешённого использования земельных участков (Приказ № 540 от 01.09.2014г.)	Правила землепользования и застройки муниципального образования г. Златоуста			
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Многоэтажный жилой дом	1	2.6	Участок для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	-	6708	Образование из земель, заходящих в муниципальной или государственной собственности
2	Многоэтажный жилой дом	2	2.6	Участок для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	-	8386	Образование из земель, заходящих в муниципальной или государственной собственности
3	Многоэтажный жилой дом	3	2.6	Участок для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	-	8409	Образование из земель, заходящих в муниципальной или государственной собственности

1	2	3	4	5	6	7	8
4	Многоэтж-ные жилые дома	4.1	2.6	Участок для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	12775	12775	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:25:0310203:14 и земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
		4.2	-	-		197	-
		4.3				194	
		4.4				821	
		4.5				15	
		4.6				176	
5	Детский сад на 80 мест	5			3.5.1	Участок для объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	
6	Административное здание	4.2	4.1	Участок для объектов делового управления	197	2343	Образование путем перераспределения земельных участков 4.2, 4.3 и земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
		4.3					
7	Магазин	7	4.4	Участок для объектов торговли (магазины)	-	361	Образование из земель, заходящихся в муниципальной или государственной собственности
8	Трансформаторная подстанция	8	3.1.1	Участок для предоставления коммунальных услуг	-	209	Образование из земель, заходящихся в муниципальной или государственной собственности
9	Трансформаторная подстанция	4.5	3.1.1	Участок для предоставления коммунальных услуг	15	209	Образование путем перераспределения земельного участка 4.5 и земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности

1	2	3	4	5	6	7	8
10	Парк отдыха	4.6	3.6.2	Участок для размещения парков культуры и отдыха	176	6349	Образование путем перераспределения земельного участка 4.6 и земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
11	Проезд в жилой застройке	4.4	12.0.1	Участок для размещения улично-дорожной сети	821	3432	Образование путем перераспределения земельного участка 4.4 и земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
12	Проезд в жилой застройке	12	12.0.1	Участок для размещения улично-дорожной сети	-	5193	Образование из земель, заходящих в муниципальной или государственной собственности
13	Автоматизированная газовая котельная	13	3.1.1	Участок для предоставления коммунальных услуг	-	160	Образование из земель, заходящих в муниципальной или государственной собственности

Таблица 4.1.3-Технико-экономические показатели (баланс территории)

Номер участка	Целевое назначение земельного участка	Площадь, га
Площадь территории в границах проектирования		8,5
	Территория, подлежащая межеванию	6,2258
1	- образуемый земельный участок под многоэтажное жилое здание	0,6708
2	- образуемый земельный участок под многоэтажное жилое здание	0,8386
3	- образуемый земельный участок под многоэтажное жилое здание	0,8409
4	- образуемый земельный участок под многоэтажные жилые здания	1,2775
5	- образуемый земельный участок для размещения детского сада	0,7725
6	- образуемый земельный участок для размещения административного здания	0,2343
7	- образуемый земельный участок для размещения трансформаторной подстанции	0,0361
8	- образуемый земельный участок для размещения трансформаторной подстанции	0,0209
9	- образуемый земельный участок для размещения трансформаторной подстанции	0,0209
10	- образуемый земельный участок для размещения парка отдыха	0,6348
11	- образуемый земельный участок для размещения проезда в жилой застройке	0,3432
12	- образуемый земельный участок для размещения проезда в жилой застройке	0,5193
13	- образуемый земельный участок для размещения автоматизированной газовой котельной	0,016
Территория совместного использования		2,2742

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 проектируемых и существующих объектов капитального строительства, а так же элементы благоустройства прилегающих территорий расположены в градостроительной зоне А 4.1.- парки, скверы, бульвары, набережные; 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- Координаты поворотных точек границ земельных участков

№ на плане межевания	Номер точки	Координаты, м		Площадь, кв.м.
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	1	599238.48	2216409.97	6708
	2	599230.51	2216417.69	
	3	599222.66	2216419.72	
	4	599145.42	2216439.64	
	5	599141.11	2216440.74	
	6	599124.14	2216380.74	
	7	599137.96	2216348.26	
	8	599177.66	2216367.49	
	9	599225.23	2216369.32	
	1	599238.48	2216409.97	
2	10	599285.95	2216382.86	8386
	11	599287.69	2216388.21	
	12	599293.09	2216404.73	
	13	599281.65	2216408.47	
	14	599288.65	2216417.96	
	15	599301.15	2216434.90	
	16	599395.89	2216402.48	
	17	599420.18	2216400.26	
	18	599417.06	2216366.11	
	19	599407.74	2216337.51	
	20	599375.14	2216341.45	
	21	599306.30	2216363.79	
10	599285.95	2216382.86		
3	15	599301.15	2216434.90	8409
	16	599395.89	2216402.48	
	17	599420.18	2216400.26	
	22	599421.37	2216413.24	
	23	599434.30	2216452.89	
	24	599410.95	2216466.78	
	25	599348.67	2216508.13	
	26	599310.56	2216466.27	
	27	599306.51	2216453.90	
15	599301.15	2216434.90		
4	25	599348.67	2216508.13	12775
	26	599310.56	2216466.27	
	27	599306.51	2216453.90	
	28	599300.96	2216455.73	
	29	599270.65	2216465.59	
	30	599246.67	2216473.41	
31	599222.75	2216480.28		

	32	599205.37	2216526.35	
	33	599202.10	2216535.01	
	34	599205.16	2216559.09	
	35	599205.08	2216570.88	
	36	599212.08	2216587.65	
	37	599220.35	2216589.22	

1	2	3	4	5
4	38	599245.92	2216580.97	
	39	599261.38	2216584.79	
	40	599273.65	2216572.05	
	41	599309.11	2216560.57	
	25	599348.67	2216508.13	
5	42	599285.35	2216363.62	7725
	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	
	42	599285.35	2216363.62	
6	14	599288.65	2216417.96	2343
	15	599301.15	2216434.90	
	27	599306.51	2216453.90	
	28	599300.96	2216455.73	
	29	599270.65	2216465.59	
	30	599246.67	2216473.41	
	31	599222.75	2216480.28	
	52	599234.94	2216460.56	
	53	599239.84	2216452.57	
	54	599245.71	2216446.62	
	55	599252.54	2216440.28	
	56	599261.98	2216433.28	
	57	599276.39	2216423.64	
	14	599288.65	2216417.96	
7	58	599198.91	2216572.22	361
	59	599198.91	2216594.78	
	60	599179.00	2216588.69	
	61	599182.98	2216571.73	
	58	599198.91	2216572.22	
8	11	599287.69	2216388.21	209
	12	599293.09	2216404.73	
	13	599281.65	2216408.47	
	62	599276.25	2216391.94	
	11	599287.69	2216388.21	
9	63	599205.61	2216489.66	209
	64	599208.70	2216490.83	
	65	599205.55	2216499.27	
	66	599202.52	2216507.07	

	67	599197.32	2216505.11	
	68	599191.31	2216502.85	
	69	599197.42	2216486.65	
	70	599203.48	2216488.87	
	63	599205.61	2216489.66	

1	2	3	4	5
10	67	599197.32	2216505.11	6348
	68	599191.31	2216502.85	
	69	599197.42	2216486.65	
	70	599203.48	2216488.87	
	71	599205.66	2216483.09	
	72	599209.22	2216473.64	
	73	599224.41	2216449.04	
	74	599222.65	2216447.11	
	3	599222.66	2216419.72	
	4	599145.42	2216439.64	
	75	599156.41	2216478.35	
	76	599162.46	2216530.63	
	77	599161.35	2216558.91	
	78	599156.83	2216581.91	
	60	599179.00	2216588.69	
	61	599182.98	2216571.73	
	79	599175.07	2216564.17	
	11	67	599197.32	
13		599281.65	2216408.47	
14		599288.65	2216417.96	
57		599276.39	2216423.64	
56		599261.98	2216433.28	
55		599252.54	2216440.28	
54		599245.71	2216446.62	
53		599239.84	2216452.57	
52		599234.94	2216460.56	
31		599222.75	2216480.28	
32		599205.37	2216526.35	
33		599202.10	2216535.01	
34		599205.16	2216559.09	
35		599205.08	2216570.88	
36		599212.08	2216587.65	
80		599208.59	2216594.28	
81		599208.71	2216603.48	
82		599197.47	2216597.47	
59		599198.91	2216594.78	
58		599198.91	2216572.22	
61		599182.98	2216571.73	
79		599175.07	2216564.17	
67		599197.32	2216505.11	
66		599202.52	2216507.07	
65	599205.55	2216499.27		
64	599208.70	2216490.83		
63	599205.61	2216489.66		
70	599203.48	2216488.87		

	71	599205.66	2216483.09	
	72	599209.22	2216473.64	
	73	599224.41	2216449.04	
	83	599227.97	2216443.25	
	84	599235.26	2216435.86	
	85	599242.94	2216428.73	

1	2	3	4	5
11	86	599253.33	2216421.02	
	87	599266.18	2216412.43	
	13	599281.65	2216408.47	
12	48	599205.79	2216277.00	5193
	47	599205.05	2216296.29	
	46	599191.59	2216295.77	
	45	599170.43	2216314.37	
	7	599137.96	2216348.26	
	6	599124.14	2216380.74	
	5	599141.11	2216440.74	
	4	599145.42	2216439.64	
	75	599156.41	2216478.35	
	76	599162.46	2216530.63	
	77	599161.35	2216558.91	
	78	599156.83	2216581.91	
	88	599142.40	2216577.50	
	89	599146.41	2216557.05	
	90	599147.43	2216531.20	
	91	599141.65	2216481.28	
	92	599130.95	2216443.60	
	93	599126.66	2216444.82	
	94	599108.27	2216379.73	
	95	599125.24	2216339.87	
96	599160.05	2216303.53		
97	599190.88	2216276.43		
48	599205.79	2216277.00		
13	98	599434.01	2216419.64	160
	99	599438.97	2216434.85	
	100	599429.46	2216437.95	
	101	599424.5	2216422.74	