

Согласовано			
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	

Обозначение						Наименование						Примечание		
2825-ППТ1-С						Содержание тома								
2825-ППТ1.ТЧ						Текстовая часть								
2825-ППТ1.ГЧ						Графическая часть								

Содержание

Стр.

Введение

1	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	2
1.1	Современное и проектное использование территории	3
1.2	Красные линии	5
1.3	Жилищный фонд и учреждения обслуживания	7
1.4	Транспортная инфраструктура	7
1.5	Инженерная инфраструктура	7
1.6	Инженерная подготовка территории	8
1.7	Охрана окружающей среды	8
1.8	Санитарная очистка территории	9
2	Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур	10
3	Технико-экономические показатели проекта планировки	10

Приложения

A	Задание на подготовку документации по планировке территории	11
	Таблица регистрации изменений	12

Согласовано												
Взам. инв. №												
Подпись и дата												
Инв. № подл.												

						2825-ППТ1.ТЧ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата					
Разраб.	Догадина				03.23	Текстовая часть				
Нач.отд.	Суворов				03.23					
ГИП	Колбин				03.23					
						Стадия	Лист	Листов		
						П	1	12		
						АО «Уралпромпроект»				

Введение

Проект планировки территории разрабатывается в границах земельных участков с кадастровыми номерами 74:25:0308101:170, 74:25:0308101:172, 74:25:0308101:152, 74:25:0308101:179, 74:25:0308101:499, 74:25:0308101:22, 74:25:0308101:30, 74:25:0308101:168, 74:25:0308101:173, 74:25:0308101:75, 74:25:0308101:9, 74:25:0308101:31, 74:25:0308101:145, 74:25:0308101:169, 74:25:0308101:498, 74:25:0308101:503, 74:25:0308101:7, 74:25:0308101:83, 74:25:0308101:177, 74:25:0308101:32, 74:25:0308101:179, 74:25:0308101:14 и прилегающей территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры территории.

Задачи проекта:

- 1 Выделение элементов планировочной структуры.
Установление зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- 2 Установление границ территорий общего пользования.
- 3 Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.
- 4 Определение местоположения границ проектного земельного участка условным номером 74:25:0308101::ЗУ1 путем перераспределения участков с номером 74:25:0308101:170 и участка без номера.
- 5 Определение и установление функционального назначения для участка с кадастровым номером 74:25:0308101:ЗУ1.

Основание для подготовки документации – Договор № 2825.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. При разработке проекта планировки и проекта межевания территории учтены и использованы следующие нормативные правовые акты и документы:

- градостроительный кодекс Российской Федерации;
- земельный кодекс Российской Федерации;

Лист	2825-ППТ1.ТЧ						
2							
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

- Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- свод правил СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Златоустовского городского округа, утвержденные решением Совета депутатов Златоустовского городского округа № 33-ЗГО от 01.06.2022 г.;
- иные нормативные правовые акты Российской Федерации, Челябинской области, Златоустовского округа.

Исходные данные, используемые при составлении проекта планировки:

- топографический план, предоставленный Заказчиком;
- выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости - кадастровый квартал 74:25:0308101.

1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

1.1 Современное и проектное использование территории

Проектируемая территория, расположенная в юго-восточном планировочном районе города Златоуст в кадастровом квартале 74:25:0308101 по адресу: Челябинская область, г. Златоуст, ул. Шоссейная.

Инв. № подл.	Подпись и дата						Взам. инв. №					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2825-ППТ1.ТЧ						Лист
												3

Площадь территории проектирования составляет 12,6 га.

На момент проектирования территория представляет собой частично застроенную территорию, расположенную в центральной части города Златоуст на правом берегу реки Ай, в зоне промышленной застройки. Территория ограничена с северо-запада – западной объездной дорогой, с северо-востока – улицей Шоссейной, с юга-востока – территорией гаражных боксов и заболоченной, свободной от застройки территорией, с юго-западной - свободной от застройки территорией.

Проектом предусмотрено определение и установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства для проектного земельного участка с условным номером 74:25:0308101:3У1, образованного из участка с кадастровым номером 74:25:0308101:170 с установленным градостроительным регламентом, относящегося к территориальной зоне П.2, и частью земельного участка, не имеющего кадастрового номера (отсутствуют сведения в ЕГРН), без установленного градостроительного регламента, расположенного в территориальной зоне П.2, согласно карте градостроительного зонирования Златоустовского городского округа.

Проектом предусмотрено установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером 74:25:0308101:172 по границе этого участка. Под планируемый объект установлена зона размещения объекта капитального строительства коммунально-складского назначения.

Планировочные решения проекта выполнены с учетом сложившихся на момент проектирования территориальных условий, кадастрового деления территории, планировочной структуры, определенной материалами Генерального плана.

На проектируемой территории установлены красные линии, регулирующие обозначение планируемых границ территорий общего пользования, линии регулирования застройки, а также зона планируемого размещения объекта, которая регламентирует размещение объектов капитального строительства в границах земельного участка.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ и в целях регулирования градостроительной деятельности и определения назначения территорий устанавливаются границы территориальных зон.

Лист	2825-ППТ1.ТЧ						
4							
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

В соответствии с внесением изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Златоустовского городского округа на территории проектирования расположены следующие функциональные зоны: производственная зона и коммунально-складская зона.

Проектом не предусмотрено внесение изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Златоустовского городского округа. Планируемое размещение объекта коммунально-складского назначения соответствует действующему территориальному и функциональному зонированию.

В соответствии со сведениями из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в границах проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют.

1.2 Красные линии

На проектируемой территории определены устанавливаемые красные линии, регулирующие обозначение существующих границ территорий общего пользования. Красные линии запроектированы с учетом:

- планируемой и существующей застройкой, расположенной по ул. Шоссейной и западной обьездной дороге;
- границ земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет;
- функционального зонирования территории, которое установлено в соответствии с внесением изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Златоустовского городского округа.
- категорий улиц, дорог согласно генеральному плану ЗГО.

Красные линии установлены в соответствии с Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), утвержденной Постановлением Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 г. № 18-30.

В таблице 1 представлена ведомость координат характерных точек красных линий.

Инв. № подл.	Подпись и дата		Взам. инв. №		2825-ППТ1.ТЧ						Лист
											5
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата						

Таблица 1
Ведомость координат характерных точек красных линий

Система координат МСК-74

Номер	X	Y	Длина линии, м	Дирекционный угол
т1	601337.56	2214554.62	206.14	38° 31' 25"
т2	601498.84	2214683.01		37° 54' 44"
т3	601518.49	2214698.32	24.91	
т4	601600.41	2214762.51	104.08	38° 4' 54"
т5	601633.97	2214789.17	42.86	38° 27' 51"
т6	601661.32	2214811.00	34.99	38° 35' 38"
т7	601712.20	2214892.73	96.27	58° 5' 52"
т8	601698.42	2214953.93	62.73	102° 41' 13"
т9	601680.96	2214974.45	26.95	130° 23' 36"
т10	601671.77	2214981.87	11.81	141° 2' 33"
т11	601661.55	2214989.36	12.67	143° 48' 3"
т12	601612.35	2215013.25	54.69	154° 6' 3"
т13	601461.94	2215072.56	161.69	158° 28' 39"

1.3 Жилищный фонд и учреждения обслуживания

В границах проектирования существующая жилая застройка отсутствует. Размещение новых объектов жилого назначения не предусматривается.

1.4 Транспортная инфраструктура

Существующая улично-дорожная сеть представлена:

- улицей Шоссейной – улица местного значения в зоне промышленной застройки с асфальтовым покрытием, 2 полосы движения, с шириной проезжей части 6,5 - 7 метров;

Лист	2825-ППТ1.ТЧ						
6							
		Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

- западной объездной дорогой – магистральная городская дорога регулируемого движения с асфальтовым покрытием, 2 полосы движения, шириной проезжей части 10-11 метров.

Остановочные пункты общественного транспорта в границах проектирования отсутствуют. Строительство новых остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта на рассматриваемой территории не предусматривается. Движение общественного пассажирского транспорта осуществляется вдоль проспекта Мира.

Для временного хранения автомобилей предусмотрены стоянки транспортных средств на территориях предприятий.

Изменение существующей улично-дорожной сети не запланировано.

1.5 Инженерная инфраструктура

К инженерной инфраструктуре проектируемой территории относятся существующие инженерные коммуникации.

Проектом не предусмотрено строительство новых участков сетей и объектов инженерно-технического обеспечения.

Параметры планируемых линейных объектов (трассировка, способ прокладки, протяженность) подлежат уточнению в рабочей и проектной документации на объект. Перенос и переустройство существующих инженерных сетей не предусматривается.

1.6 Инженерная подготовка территории

Инженерная подготовка территории направлена на установление мероприятий по обеспечению пригодности территории для градостроительного использования и обеспечению оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий.

В границах рассматриваемой территории инженерная подготовка территории выполнена в виде отсыпки и вертикальной планировки.

Для того, чтобы создать на территории благоприятные условия для строительства и проживания, проектом рекомендуются следующие мероприятия:

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	Инженерная подготовка территории направлена на установление мероприятий по обеспечению пригодности территории для градостроительного использования и обеспечению оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий. В границах рассматриваемой территории инженерная подготовка территории выполнена в виде отсыпки и вертикальной планировки. Для того, чтобы создать на территории благоприятные условия для строительства и проживания, проектом рекомендуются следующие мероприятия:					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2825-ППТ1.ТЧ		Лист
								7

- организации/устройство ливневой канализации вдоль улиц;
- сохранение нормативных уклонов по проезжим частям для обеспечения стока с минимальной подсыпкой и выемкой грунта.

1.7 Охрана окружающей среды

Часть территории проектирования имеет естественное озеленение. Озеленение территории, кроме декоративно-планировочной функции, выполняет санитарно-гигиенические функции (очищение воздуха от пыли и газа), а также шумо- и ветрозащитные функции. При строительстве новой застройки предлагается создать систему зеленых насаждений с сохранением существующего.

Предусмотрены следующие мероприятия по охране окружающей среды:

- организация мониторинга загрязнения атмосферного воздуха;
- целенаправленное формирование крупных насаждений в составе озелененных территорий общего пользования;
- посадка газонов на площадях, не занятых дорожным покрытием, для предотвращения образования пылящих поверхностей;
- организация плано-регулярной системы санитарной очистки территории, своевременный сбор и вывоз бытовых отходов;
- освещение территории.

Мероприятия по охране окружающей среды позволят снизить техногенную нагрузку на окружающую природную среду, уменьшить загрязнение территории и сохранить природные богатства. Необходимо проводить мониторинг и мероприятия по охране окружающей среды.

Чрезвычайные ситуации техногенного характера на территории проекта планировки могут возникнуть в результате аварий на объектах инженерной инфраструктуры и при аварии на автомобильном транспорте.

Чрезвычайные ситуации природного характера на проектируемой территории могут возникнуть в результате сильного ветра, сильного снегопада, гололедных явлений, заморозков, тумана, грозы.

Пожарная охрана на территории проекта планировки обеспечивается пожарной частью № 8 ПСО ФПС ГПС ГУ МЧС России по Челябинской области, расположенной за границами проекта планировки по адресу: ул. Северная, 27.

Лист							
8	2825-ППТ1.ТЧ	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

1.8 Санитарная очистка территории

Одним из первоочередных мероприятий по охране территории от загрязнений является организация санитарной очистки, хранение отходов в специально отведенных местах с последующим размещением на специализированном полигоне.

Санитарная очистка территории осуществляется по плановой системе очистки с удалением и обезвреживанием бытового мусора и других твердых отходов ликвидационным методом со сбором твердых бытовых отходов в существующие площадки ТБО.

2 Положение об очередности планируемого развития территории, содержащее этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

- 1 этап. Утверждение градостроительной документации, устанавливающей расположение красных линий, границ земельного участка и объекта капитального строительства.
- 2 этап. Проведение кадастровых работ – подготовка межевого плана на земельный участок, постановка на государственный кадастровый учет земельного участка (внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости).
- 3 этап. Подготовка проектной документации на объект.
- 4 этап. Получение разрешения на строительство объекта. Строительство планируемого объекта капитального строительства, инженерной и транспортной инфраструктуры.
- 5 этап. Создание благоустройства территории.
- 6 этап. Ввод объекта в эксплуатацию.

Снос зданий и сооружений для строительства не требуется.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист	
										9
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	2825-ППТ1.ТЧ				

3 Технико-экономические показатели проекта планировки

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.	Общая площадь территории в границах проекта,	га	12,6	12,6
	в том числе территории:			
1.1	Производственная зона	га	8,3	8,3
1.2	Коммунально-складская зона	га	4,3	4,3
2	Транспортная инфраструктура			
2.1	Протяженность улично-дорожной сети	км	-	-
2.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта	км	-	-
3	Зона планируемого размещения объекта капитального строительства	га	-	6,8225

Вып. Кузнецова 

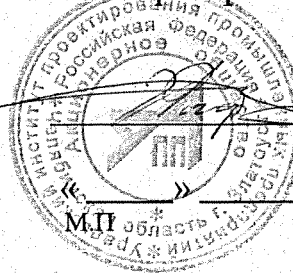
Лист							
10	2825-ППТ1.ТЧ	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Приложение А

УТВЕРЖДАЮ

Главный инженер

АО «Уралпромпроект»



И.М. Рафиков

2023 г.

Задание на подготовку документации по планировке территории

1. Основание для подготовки проекта	Договор №2825
2. Инициатор	ИП Волков Алексей Евгеньевич
3. Разработчик	АО «Уралпромпроект»
4. Цели проекта	4.1. Выделение элементов планировочной структуры. 4.2. Установление границ территорий общего пользования. 4.3. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. 4.4. Определение характеристик и очередности планируемого развития территории. 4.5. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.
7. Исходные материалы	7.1. Состав и объем инженерных изысканий установить с учетом требований технических регламентов (ч. 5 ст. 41.2 Градостроительного кодекса РФ). 7.2. Сбор исходных данных в объеме, необходимом для подготовки проекта, Разработчик может осуществлять самостоятельно и (или) с привлечением Инициатора.
8. Состав проекта планировки территории и проекта межевания территории	8.1. Проект планировки территории выполнить в соответствии с требованиями ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации. 8.2. Проект межевания территории выполнить в соответствии с требованиями ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
9. Требования к проектным материалам, передаваемым на проверку и утверждение	9.1. На проверку в Администрацию ЗГО представить подготовленную документацию по планировке территории, на бумажном носителе (в двух экземплярах) и в форме электронного документа (в одном экземпляре). 9.2. После утверждения документации по планировке территории в Администрацию ЗГО передаются: 1) один экземпляр документации по планировке территории на бумажном носителе и один экземпляр в форме электронного документа на материальном носителе для передачи в архив Администрации ЗГО; 2) электронный носитель информации (CD, DVD диск)

Приложение А

	для направления в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области.
10. Согласование документации по планировке территории. Проверка документации по планировке территории	10.1. Документация по планировке территории подлежит согласованию с органами исполнительной власти, а также с лицами, согласование документации по планировке территории с которыми является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации. 10.2. Представить документацию по планировке территории на проверку в Администрацию ЗГО.
11. Общественные обсуждения, публичные слушания	11.1. Общественные обсуждения или публичные слушания проводит орган местного самоуправления. 11.2. Подготовку и публикацию заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет орган местного самоуправления. 11.3. Демонстрационные материалы для проведения обсуждений документации по планировке территории на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подготавливает Разработчик.
12. Особые условия	12.1. Подготовка перечня координат характерных точек, графической части документации по планировке территории осуществляется в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. 12.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий.

Приложение: Схема территории.

ГИП



Е.В. Колбин

Нач. Отд. №8



А.П. Суворов

[illegible]

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

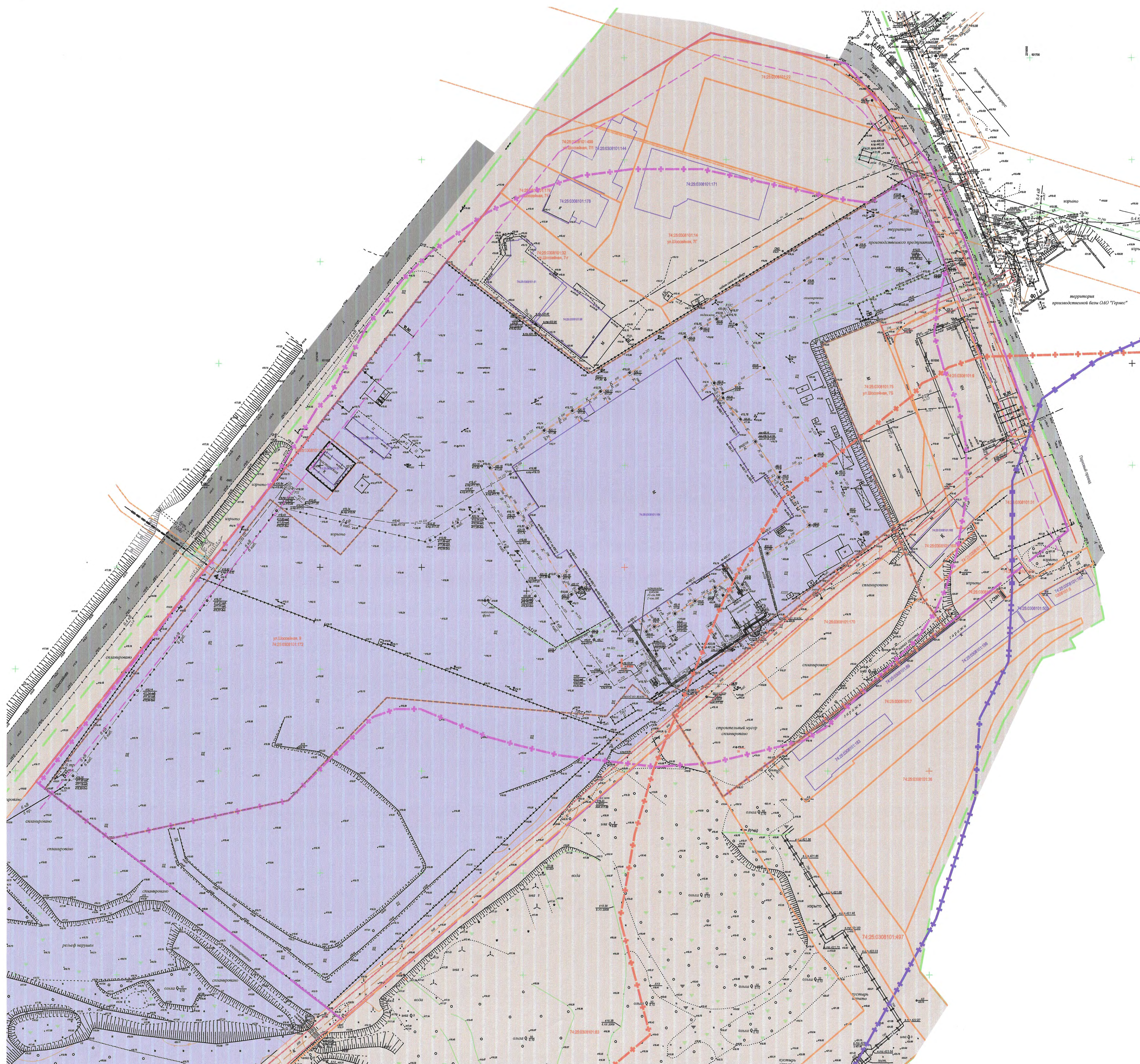
2825-ППТ1.ТЧ

Лист

12



Чертеж планировки территории



Условные обозначения:

- граница территории, в отношении которой подготовлены проект планировки и проект межевания.
- устанавливаемые красные линии.
- линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.
- граница проектируемого земельного участка.
- зона планируемого размещения объекта капитального строительства.
- охранная зона сети канализации.

Сведения из Единого государственного реестра недвижимости:

- граница кадастрового квартала № 74:25:0308101.
- земельный участок, сведения о котором содержатся в ЕГРН.
- здание, сооружение, сведения о котором содержатся в ЕГРН.
- кадастровый номер земельного участка.
- охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.
- зона затопления территории Златоустовского городского округа Челябинской области, прилегающей к р. Ай в нижнем бьефе гидроузла Златоустовского пруда, затопляемая при пропуске гидроузлами паводков 0,5 % обеспеченности.
- санитарно-защитная зона для промышленной площадки АО «Златмаш».
- санитарно-защитная зона для действующего предприятия «Комплекс по производству продуктов питания».

Улично-дорожная сеть

- магистральная городская дорога регулируемого движения.
- улица местного значения.

Функциональное зонирование

- П1 - производственная зона.
- П2 - коммунально-складская зона.

						2025-ПТ1ГЧ		
						Челябинская область, г. Златоуст, ул. Шоссейная		
Изм.	Кол. уч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Проект планировки и межевания территории, расположенной в юго-восточном планировочном районе в кадастровом квартале 74:25:0308101	Статус	Лист	Листов
Разраб.	Догадина	1/1	23.03.25	23.03.25	Основная часть проекта планировки территории.	ПП		1
Проверил	Петров				Чертеж планировки территории. М 1:500			
Н. контр.	Смирнова			23.03.25				
Нач. отд.	Сударов			23.03.25				