

ООО «АРХ-ЦЕНТР»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА:
«СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ НА 1000
МЕСТ В Г.ЗЛАТОУСТЕ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ»**

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

Заказчик: МБУ «Капитальное строительство»

Главный архитектор проекта



К.С. Комаров

г. Златоуст 2025 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Содержание.....	1
1. Введение.....	2
2. Характеристика планируемого развития территории.....	2
2.1 Параметры застройки территории.....	3
2.2 Транспортная инфраструктура.....	4
3. Очередность планируемого развития территории.....	4
4. Межевание территории.....	5
4.1 Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках.....	5
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
Графическая часть	

1. Введение

Настоящий проект планировки с проектом межевания в его составе территории, расположенной по адресному ориентиру: Челябинская обл., г. Златоуст, ул. Просвещения, 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 разработан на основании: Технического задания на разработку проекта планировки и межевания территории для объекта: «Строительство общеобразовательного учреждения на 1000 мест в г. Златоусте Челябинской области».

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 сложившейся территории, которая с севера граничит с территорией индивидуальных жилых домов, с запада – с жилыми домами средне и многоэтажной застройки, а также территорией взрослой городской больницы, с востока – с территорией среднеэтажных жилых домов, территорией детской городской больницы, с юга – с территорией ДК «Победа» (объект культурного наследия).

Рассматриваемая территория находится на землях населенных пунктов, в кадастровых кварталах 74:25:0308305, 74:25:0308205, 74:25:0308701, 74:25:0000000.

Площадь участка в границах благоустройства составляет 12,3952 га. На рассматриваемом участке расположены объекты жилого и общественного назначения, а так же зона рекреации.

По проектируемой территорией проходят различные инженерные сети: кабельная линия 6кВ, бытовая канализация, водопровод, теплотрасса, газопровод.

Рельеф площадки гористый, с общим уклон территории работ на запад.

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 размещается здание общеобразовательной школы №21, которое на сегодняшний день признано аварийным, учебная деятельность в данной школе не ведется. Обследование данного объекта было произведено в 2024 году организацией АО «Уралпромпроект».

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.

Проектом планировки размещается общеобразовательная организация на 960 учащихся. В объеме территории школы заложены спортивные и игровые площадки, выделена хозяйственная зона.

Кроме того, благоустройство территории включает формирование рекреационной зоны парка для жителей прилегающей жилой застройки, организацию пешеходной зоны, зону открытых автостоянок, так же освещение территории и озеленение с посадкой деревьев и кустарников, которое будет уточнено и детализировано на дальнейших стадиях проектирования.

Расчет территории общеобразовательной организации.

Согласно таблице Д.1 СП 42.13330.2016 при вместимости общеобразовательной организации учащихся от 800 до 1100 принимаем 36 м² на одного учащегося.

В проекте принято 960 учащихся, требуемый размер земельного участка составляет 34560,0м². Выделенная проектом территория для размещения общеобразовательной организации составляет 35 126,0м².

2.2 Транспортная инфраструктура

Рассматриваемая территория граничит с улицами местного значения улиц ул. им. Максима Горького и ул. им. В.В. Маяковского.

Планировочное решение проездов и тротуаров на проектируемой территории предполагает организацию подъездных путей для техники МЧС и обслуживания проектируемых зданий. Пешеходное движение осуществляется по системе взаимосвязанных тротуаров, обеспечивающих доступ ко всем элементам планировочной структуры.

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

Покрытие основных тротуаров предусмотрено из асфальтобетона и мощение тротуарной плиткой.

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 один 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	74:25:0000000:15577	Участок для размещения детского парка	105 217,0
2	74:25:0308407:10	Участок для размещения школы	9 378,0

В связи с развитием рассматриваемой территории земельные участки с кадастровыми номерами 74:25:0000000:15577 и 74:25:0308407:10 подлежит перераспределению с последующим объединением в соответствии со статьями 11.6, 11.7 и 39.28, п.1, п.2 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024).

Межевание территории осуществляется в 2 этапа:

- 1 этап межевания заключается в определении границ земельных участков ЗУ:1, ЗУ:2, ЗУ:3, ЗУ:4, ЗУ:5, ЗУ:6, ЗУ:7 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000:15577, осуществляется в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утверждаемым проектом межевания территории. Определение границ земельных участков ЗУ:8, ЗУ:9, ЗУ:10, ЗУ:11 путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствие с утверждаемым проектом межевания территории.

- 2 этап образование земельного участка ЗУ:12 путем объединения земельного участка с кадастровым номером 74:25:0308407:10 со смежными земельными участками ЗУ:3, ЗУ:8 и ЗУ:11. Образование земельного участка ЗУ:13 путем объединения смежных земельных участков ЗУ:7 и ЗУ:9.

Границы земельных участков 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.

Листы 3.1 и 3.2 – 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 – 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 123 952,0 кв.м.

I этап.

Определении границ земельных участков ЗУ:1, ЗУ:2, ЗУ:3, ЗУ:4, ЗУ:5, ЗУ:6, ЗУ:7 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000:15577, определение границ земельных участков ЗУ:8, ЗУ:9, ЗУ:10, ЗУ:11 путем перераспределения земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Целью перераспределения является приведения границ земельных участков в соответствие с утверждаемым проектом межевания территории

В результате перераспределения границ будет образовано восемь земельных участков, данные о которых приведены в таблице № 4.1.2

Таблица 4.1.2 – Ведомость образуемых земельных участков I этапа

Но- мер п/п	Объект	№ на плане межева- ния	Вид разрешенного использования		Площадь исходного земельного участка, кв.м.	Площадь земель- ного участка после межева- ния, кв.м.	Возможные способы образования земельного участка
			Код по классификатору видов разрешённого использования земельных участков (Приказ № П/0412 от 10.11.2020г.)	Правила землепользо- вания и застройки муниципаль- ного образования г. Златоуста			
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Городской парк	ЗУ1	3.6.2	Парки культуры и отдыха	105 217,0	75 506,0	Образование путем перераспреде- ния земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000: 15577
2	Инженерно- техническое сооружение	ЗУ2	3.1.1.	Предоставление коммунальных услуг		2535,0	
3	Здание общеобразователь- ной организации на 960 учащихся	ЗУ3	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование		23 774,0	
4	Котельная	ЗУ4	3.1.1.	Предоставление коммунальных услуг		1368,0	
5	Трансформаторна- я подстанция (существующая)	ЗУ5	3.1.1.	Предоставление коммунальных услуг		111,0	
6	Пешеходная сеть	ЗУ6	12.0.1	Улично- дорожная сеть		532,0	

7	Открытая автостоянка	ЗУ7	12.0.1	Улично-дорожная сеть		1391,0	
8	Здание общеобразовательной организации на 960 учащихся	ЗУ8	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	-	1210,0	Образование из земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
9	Открытая автостоянка	ЗУ9	12.0.1	Улично-дорожная сеть	-	1959,0	Образование из земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
10	Открытая автостоянка	ЗУ10	12.0.1	Улично-дорожная сеть	-	5424,0	Образование из земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
11	Здание общеобразовательной организации на 960 учащихся	ЗУ11	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	-	764,0	Образование из земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности

В соответствии с данным проектом межевания территории будет осуществляться постановка на Государственный кадастровый учет земельных участков.

II этап.

Образование земельного участка ЗУ:12 путем объединения земельного участка с кадастровым номером 74:25:0308407:10 со смежными земельными участками ЗУ:3, ЗУ:8 и ЗУ:11. Образование земельного участка ЗУ:13 путем объединения смежных земельных участков ЗУ:7 и ЗУ:9.

В результате объединения границ смежных участков будет образовано два земельных участка, данные о которых приведены в таблице № 4.1.3

Таблица 4.1.3 – Ведомость образуемых земельных участков 2 этапа

Но-мер участ-ка	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	Правила землепользования и застройки муниципальной			

			участков (Приказ № П/0412 от 10.11.2020г.)	ного образования г. Златоуста			
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Здание общеобразователь- ной организации на 960 учащихся	ЗУ12	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	9 378,0	35 126,0	Образование путем объединения земельного участка с кадастровым номером 74:25:0308407:10 со смежными земельными участками ЗУ:3, ЗУ:8 и ЗУ:11
					23 774,0		
					1 210,0		
					764,0		
2	Открытая автостоянка	ЗУ13	12.0.1	Улично- дорожная сеть	1391,0	3350,0	Образование путем объединения смежных земельных участков ЗУ:7 и ЗУ:9
					1959,0		

В соответствии с данным проектом межевания территории будет осуществляться постановка на Государственный кадастровый учет земельных участков.

Таблица 4.1.3 – Техничко-экономические показатели (баланс территории)

Номер участка	Целевое назначение земельного участка	Площадь, кв.м.
Площадь территории в границах проектирования		123 952,0
1	- образуемый земельный участок для размещения парка	75 506,0
2	- площадь территорий для размещений сооружений инженерно-технического назначения	2535,0
4	- площадь территорий для размещений сооружений инженерно-технического назначения	1368,0
5	- площадь территорий для размещений сооружений инженерно-технического назначения	111,0
6	- площадь территории для размещения пешеходной сети	532,0
10	- площадь территории для размещения улиц, дорог, парковок	5424,0
12	- образуемый земельный участок под строительство общеобразовательной организации на 960 учащихся	35 126,0
13	- площадь территории для размещения улиц, дорог, парковок	3350,0

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

Проектом планировки и межевания территории образуются три земельных участка, предназначенных для общего пользования:

- участок ЗУ6 на плане предназначен для строительства пешеходной сети.

Площадь участка составляет 532,0 кв.м.

- участок ЗУ10 на плане предназначен для строительства открытой автостоянки. Площадь участка составляет 5424,0 кв.м.

- участок ЗУ13 на плане предназначен для строительства открытой автостоянки. Площадь участка составляет 3350,0 кв.м.

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 градостроительных зонах О1 – многофункциональная общественно-деловая зона, Р1 – зона рекреационного назначения.

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

В территориальной зоне О1 размещены следующие формируемые земельные участки:

- ЗУ:12 – для размещения общеобразовательной организации на 960 учащихся;
- ЗУ:5 – для размещения трансформаторной подстанции;
- ЗУ:4 – для размещения котельной;
- ЗУ:2 – для размещения инженерно-технического сооружения;
- ЗУ:13 – для размещения открытой парковки.

Основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны является:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование (код по классификатору – 3.5.1);
- предоставление коммунальных услуг (код по классификатору – 3.1.1);
- улично-дорожная сеть (код по классификатору – 12.0.1).

В территориальной зоне Р1 размещены следующие формируемые земельные участки:

- ЗУ:1 – для размещения парка;
- ЗУ:10 – для размещения открытой парковки.

Основными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны является:

- отдых (рекреация) (код по классификатору – 5.0);
- улично-дорожная сеть (код по классификатору – 12.0.1).

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 1 этапа

№ участка на плане	Номер точки	Координаты, м		Площадь, кв.м.
		X	Y	
1	2	3	4	5
ЗУ:1	1	600704.83	2216230.12	75 506,0
	2	600957.19	2216321.52	
	3	600971.27	2216284.78	
	4	601012.1	2216298.45	
	5	601069.39	2216326.39	
	6	601092.17	2216335.23	
	7	601172.94	2216365.57	
	8	601181.45	2216366.94	
	9	601152.8	2216401.48	
	10	601268.56	2216498.37	
	11	601236.08	2216516.67	
	12	601238.5	2216529.76	

	13	601153.13	2216594.85	
	14	601132.28	2216580.82	
	15	601120.96	2216583.1	
	16	601100.47	2216566.49	
	17	601013.58	2216496.02	
	18	600988.31	2216483.92	
	19	600887.2	2216435.53	
	20	600835.08	2216423.16	
	21	600828.08	2216418.89	
	22	600857.06	2216371.06	
	23	600818.10	2216347.64	
	24	600828.75	2216330.23	
	25	600722.86	2216266.61	
3Y:2	21	600828.08	2216418.89	2535.0
	22	600857.06	2216371.06	
	23	600818.10	2216347.64	
	26	600789.3	2216395.26	
3Y:3	1	600704.83	2216230.12	23 774,0
	25	600722.86	2216266.61	
	24	600828.75	2216330.23	
	23	600818.10	2216347.64	
	26	600789.3	2216395.26	
	27	600767.56	2216382.01	
	28	600677.14	2216326.90	
	29	600669.55	2216322.28	
	30	600589.04	2216272.64	
	31	600588.45	2216272.4	
	32	600600.06	2216255	
	33	600593.17	2216241.5	
	34	600588.92	2216231.96	
	35	600565.97	2216222.63	

	36	600566.01	2216221.36	
	37	600584.97	2216175.83	
	38	600591.91	2216164.65	
	39	600625.77	2216179.53	
	40	600688.07	2216204.73	
3Y:4	43	600567.05	2216168.41	1368,0
	44	600572.11	2216158.41	
	45	600578.56	2216145.65	
	46	600596.64	2216157	
	47	600629.26	2216171.23	
	48	600677.04	2216190.56	
	49	600677.76	2216189.12	
	40	600688.07	2216204.73	
	39	600625.77	2216179.53	
	38	600591.91	2216164.65	
	37	600584.97	2216175.83	
	50	600578.83	2216174.66	
3Y:5	43	600567.05	2216168.41	111,0
	51	600558.19	2216163.71	
	52	600563.21	2216153.87	
	44	600572.11	2216158.41	
3Y:7	35	600565.97	2216222.63	1391,0
	58	600550.22	2216216.57	
	59	600549.42	2216216.58	
	60	600549.25	2216202.11	
	61	600550.73	2216168.16	
	54	600551.06	2216160.62	
	53	600552.49	2216160.68	
	51	600558.19	2216163.71	
	43	600567.05	2216168.41	
	50	600578.83	2216174.66	

	37	600584.97	2216175.83	
	36	600566.01	2216221.36	
3У:8	35	600565.97	2216222.63	1210,0
	34	600588.92	2216231.96	
	33	600593.17	2216241.5	
	32	600600.06	2216255	
	31	600588.45	2216272.4	
	41	600583.27	2216269.12	
	42	600564.61	2216268.15	
3У:9	42	600564.61	2216268.15	1959,0
	62	600542.66	2216268.76	
	63	600542.21	2216264.93	
	64	600541.45	2216260.14	
	65	600539.92	2216253.19	
	66	600537.44	2216244.95	
	67	600534.13	2216236.56	
	68	600530.07	2216228.45	
	69	600515.94	2216210.63	
	70	600521.46	2216209.24	
	71	600524.78	2216208.6	
	72	600527.69	2216208.12	
	73	600535.88	2216207.33	
	74	600541	2216207.63	
	75	600544.89	2216208.17	
	76	600546.61	2216167.98	
	61	600550.73	2216168.16	
	60	600549.25	2216202.11	
	59	600549.42	2216216.58	
	58	600550.22	2216216.57	
	35	600565.97	2216222.63	
	16	601100.47	2216566.49	

ЗУ:10	77	601087.86	2216569.27	5424,0
	78	601052.54	2216574.28	
	79	601049.12	2216579.22	
	80	600973.21	2216526.71	
	81	600960.48	2216524.15	
	18	600988.31	2216483.92	
	17	601013.58	2216496.02	
ЗУ:11	27	600767.56	2216382.01	764,0
	82	600763.66	2216388.4	
	83	600674.41	2216333.54	
	84	600677.51	2216328.41	
	28	600677.14	2216326.90	

Таблица 4.5.1 – Координаты поворотных точек границ земельных участков 2

этапа

№ участка на плане	Номер точки	Координаты, м		Площадь, кв.м.
		X	Y	
1	2	3	4	5
ЗУ:12	1	600584.97	2216175.83	35126,0
	2	600591.91	2216164.65	
	3	600625.77	2216179.53	
	4	600688.07	2216204.73	
	5	600704.83	2216230.12	
	6	600722.86	2216266.61	
	7	600828.75	2216330.23	
	8	600818.10	2216347.64	
	9	600789.3	2216395.26	
	10	600767.56	2216382.01	
	11	600763.66	2216388.4	
	12	600720.86	2216458.04	
	13	600694.36	2216456.26	

	14	600677.22	2216446.12	
	15	600643.06	2216424.76	
	16	600641.86	2216387.18	
	17	600677.51	2216328.41	
	18	600677.14	2216326.90	
	19	600669.55	2216322.28	
	20	600589.04	2216272.64	
	21	600588.45	2216272.4	
	22	600583.37	2216269.12	
	23	600564.61	2216268.15	
	24	600566.01	2216221.36	
3Y:13	23	600564.61	2216268.15	3350,0
	25	600542.66	2216268.76	
	26	600542.21	2216264.93	
	27	600541.45	2216260.14	
	28	600539.92	2216253.19	
	29	600537.44	2216244.95	
	30	600534.13	2216236.56	
	31	600530.07	2216228.45	
	32	600515.94	2216210.63	
	33	600521.46	2216209.24	
	34	600524.78	2216208.6	
	35	600527.69	2216208.12	
	36	600535.88	2216207.33	
	37	600541	2216207.63	
	38	600544.89	2216208.17	
	39	600546.61	2216167.98	
	40	600550.73	2216168.16	
	41	600551.06	2216160.62	
	42	600552.49	2216160.68	
	43	600558.19	2216163.71	

	44	600567.05	2216168.41	
	45	600578.83	2216174.66	
	1	600584.97	2216175.83	
	24	600566.01	2216221.36	

Ведомость чертежей графической части

№	Наименование	№ томов листов	Кол-во листов	Инв. №
1	2	3	4	6
1	Ситуационный план	1	1	
2	План красных линий и планировки территории (опорный план) М 1:1000	2	1	
3	План межевания территории 1 этап М 1:1000	3.1	1	
4	План межевания территории 2 этап М 1:1000	3.2	1	
5	План границ зон действия публичных сервитутов М 1:1000	4	1	







