ООО «АРХ-ЦЕНТР»

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОД ЗАСТРОЙКУ ЗДАНИЯ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВА СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
(Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории)

Заказчик: ООО «Грани Таганая»

Главный архитектор проекта **К.С. Комаров**

г. Златоуст 2023 г.

Состав проекта..... 2

Пояснительная записка

Введение……..…….. 4

1. Характеристика участка ……..…… 5

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства…… 6

3. Территории объектов культурного наследия……. 10

4. Зоны с особыми условиями использования территории ……. 10

5. Транспортная инфраструктура…… 11

6. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов…….…….. 12

7. Местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам…….. 15

8. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории …… 16

9. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне…….…….. 17

10. Перечень мероприятия по охране окружающей среды…… 21

11. Обоснование очередности планируемого развития территории… 22

12. Инженерная подготовка территории…… 22

Приложения

Графическая часть

№ п/п	Наименование документа	Примечание
1	2	3
1	Фрагмент карты планировочной структуры территорий городского округа	М 1:10000
2	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:1000
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	М 1:1000
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия	М 1:1000
5	Схема планировочной организации территории	М 1:1000
6	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, организацию уличной сети	М 1:1000
7	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	М 1:1000
8	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:1000

Введение

Данный проект вносит изменения в ранее разработанную документацию по планировки и межевании территории, расположенной по адресному ориентиру: Челябинская область, Златоустовский городской округ, г. Златоуст, проезд Парковый, 2. Проект планировки и межевания, подлежащий изменению, был разработан в 2014 г. компанией ООО «Проектное управление Штрих» на основании задания на проектирование от заказчика ООО "Грани Таганая", договора подряда на выполнение проектных работ № 270 от 10 апреля 2014 года и утвержденного постановлением Администрации Златоустовского городского округа № 225-П от 29.05.2014г. (приложение 1).

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории осуществляется на основании заявления заказчика ООО «Грани Таганая» с целью изменения границ межевания территории путем перераспределения в соответствии со ст. 11.7 "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 06.02.2023).

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ подготовка документации по планировке территории осуществлена с учетом возможности ее рационального функционального использования, обеспечения устойчивого развития, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории выполнен в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

– Градостроительный кодекс РФ;

– Земельный кодекс РФ;

- СП 18.13330.2019 «Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка. (Генеральные планы промышленных предприятий)».

–СП 42.13330.2016 СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

– СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей»;

– СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007г. № 74;

– Правила землепользования и застройки территории Златоустовского городского округа.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

1. Характеристика участка

Согласно градостроительному регламенту Златоустовского городского округа рассматриваемая территория расположена в территориальной зоне П1.

С востока проектируемая территория ограничена территорией АО «Златмаш», с юго-западной стороны железной дорогой для обслуживания нужд ПС 500кВ «Златоуст» и с северной стороны высоковольтной линией электропередачи 110кВ.

На сегодняшний день рассматриваемая территория застроена зданиями и сооружениями производственного назначения, налажена технологическая и транспортная связь, проложены инженерные коммуникации.

Территория частично благоустроена, местами рельеф нарушен, территория частично покрыта древесно-кустарниковой растительность.

Рельеф площадки строительства сложный, изрытый с понижением в западную сторону.

Климат района - континентальный, с продолжительной умеренно-холодной многоснежной зимой и умеренно теплым летом. Среднегодовая температура +2,8 °С. Средняя температура января минус 18°С, июля плюс 18°С. Средний абсолютный минимум температуры воздуха составляет минус 41°С, абсолютный максимум плюс 38°С. Согласно карте климатического районирования рассматриваемая территория расположена в строительно-климатической зоне – IВ. Расчетная температура наружного воздуха минус 34°С.

Территория относится к потенциально подтопляемым в результате длительных климатических изменений (увеличение годовой суммы осадков, подъем уровней водоемов, водохранилищ и т.п.), экстремальных природных ситуаций (в многоводные годы, при катастрофических паводках и т.п.) и техногенных воздействий (нарушенном поверхностном стоке при строительстве и т.п.).

2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства устанавливается с учетом сложившейся градостроительной ситуацией и существующими ограничениями, и регламентами.

Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства установлены в соответствии с правилами землепользования и застройки, с учетом охранных зон существующих инженерных сетей, охранных зон железнодорожных путей, санитарно-защитной зоны предприятия АО «Златмаш».

Вышеуказанные проектные решения позволят исключить возможность появления территорий, использование которых согласно утвержденным градостроительным регламентам не представляется возможным, а также экономически нецелесообразно.

Планируемая территория расположена по адресу: Челябинская область, Златоустовский городской округ, г. Златоуст, проезд Парковый, 2, земельные участки с кадастровыми номерами 74:25:0308103:392 и 74:25:0308103:737.

Границы проектирования проходит по земельным участкам, учтенных в ЕГРН (см. лист 2 «Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам»).

В соответствии с Генеральным планом Златоустовского городского округа в границах территории проектирования установлены функциональные зоны:

- производственная зона.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Златоустовского городского округа зона производственной деятельности предназначена для размещения объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

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

- производственная деятельность;
- недропользование;
- тяжелая промышленность;
- автомобиле-строительная промышленность;
- легкая промышленность;
- фармацевтическая промышленность;

- пищевая промышленность;
- нефтехимическая промышленность;
- строительная промышленность;
- энергетика;
- связь;
- склады;
- складские площадки;
- целлюлозно-бумажная промышленность;
- научно-производственная деятельность;
- проведение научных исследований;
- проведение научных испытаний;
- скотоводство;
- звероводство;
- птицеводство;
- свиноводство;
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- обеспечение сельскохозяйственного производства;
- заготовка древесины;
- ветеринарное обслуживание;
- амбулаторно-ветеринарное обслуживание;
- приюты для животных;
- магазины;
- обеспечение обороны и безопасности;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- коммунальное обслуживание;
- предоставление коммунальных услуг;
- административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;

- деловое управление;

- общественное питание;

- гостиничное обслуживание;

- служебные гаражи;

- объекты дорожного сервиса;

- заправка транспортных средств;

- обеспечение дорожного отдыха;

- автомобильные мойки;

- ремонт автомобилей;

- земельные участки (территории) общего пользования;

- улично-дорожная сеть;

- благоустройство территории.

На сегодняшний день на рассматриваемой территории размещены следующие здания и сооружения: производственный корпус с АБК, гараж, склад упаковки, АЗС, 2 здания КПП, склад ГСМ, ГРПШ, очистные сооружения ливневых стоков. Все здания и сооружения соответствуют основным видам разрешенного использования земельного участка, размещенного в территориальной зоне П1, установленных градостроительным регламентов Златоустовского городского округа.

Проектируемая территория является сложившейся с организованной транспортной инфраструктурой, обеспечивающих транспортные внешние и внутренние связи.

С южной и западной сторон территория граничит с железной дорогой для обслуживания нужд ПС 500кВ «Златоуст». Существующая железная дорога является линейным объектом

3. Территории объектов культурного наследия

Непосредственно на рассматриваемой территории объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) ранее выявлены не были.

В случае выявления в ходе земляных работ каких-либо объектов археологического наследия или участков культурного слоя, работы на данном локальном участке необходимо приостановить, вызвать сотрудников отдела по охране культурного наследия и специалистов-археологов.

4. Зоны с особыми условиями использования территории

Рассматриваемая территория обременена: ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Территория попадает в границы санитарно-защитной зоны предприятия АО «Златмаш». Установлены ограничения в соответствии с п.п. 5.1, 5.2 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007г. №74. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для

фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады производственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

5. Транспортная инфраструктура

Подъезд к проектируемой территории осуществляется с ул. Уржумская.

На территории обеспечена логистическая цепь транспортного сообщения между вспомогательными и основными зданиями, обеспечен проезд техники МЧС.

Смотри лист 6 «Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающая местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающая существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, организацию уличной сети».

6. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов

Рассматриваемая территория с существующим комплексом зданий промышленного назначения расположена в градостроительной зоне П1 – производственная зона. Площадь проектирования составляет 203 832,0 кв.м. Территория обременена сервитутами, установленных по границе охранных зон инженерных коммуникаций, внутренних железнодорожных путей, а также санитарно-защитной зоны предприятия АО «Златмаш».

В соответствии с правилами землепользования и застройки Златоустовского городского округа для производственных зон минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не менее 10 метров. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.

На данном земельном участке сложно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отступления от параметров разрешенной застройки. Параметры отклонения определяются требуемой мерой компенсации физических недостатков земельного участка, которые не позволяют рационально использовать его в рамках предельных параметров, установленных Правилами землепользования и застройки ЗГО.

Рассматриваемый земельный участок имеет сложный рельеф, включающий в себя в том числе значительные перепады высот, что осложняет формирование площадки с минимальными перепадами, допустимыми при соблюдении технологии процесса производства и необходимыми для маневренности большегрузного транспорта.

На основании изложенного, в соответствии со статьей 40 ГК РФ, статьей 17 тома 1 «Порядок применения и внесения изменений» Правил землепользования и застройки ЗГО, допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части сокращения минимального отступа от границ земельного участка, а именно:

- с северной стороны – 7 метров;
- с восточной стороны – 10 метров;
- с южной стороны – 10 метров;
- с западной стороны – 10 метров.

Данное сокращение необходимо в связи со сложившейся застройкой производственного назначения рассматриваемого земельного участка и примыкающих к нему территорий, включающего в себя определенные неразрывные взаимосвязанные технологические процессы.

Данные отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части сокращения минимального отступа от границ земельного участка не повлекут за собой нарушения противопожарных расстояний, установленных Федеральным законом № 123-ФЗ от 22.07.2008 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности». Размещаемые объекты не требуют установления санитарно-защитных зон, не несут дополнительную экологическую нагрузку на рассматриваемую территорию.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" производственный корпус, предназначенный для производства строительных материалов относится к III классу с санитарно-защитной зоной 300м.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта: здания административного назначения, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне исключено размещение: жилой застройки, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха, территорий

садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

Территория проектирования не попадает в перечень зон, накладывающих ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации; Федеральный закон от 31 марта 1999 года № 69-ФЗ "О газоснабжении в Российской Федерации"; СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"; СНиП 2.05.06-85* "Магистральные трубопроводы"; Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Правилами охраны магистральных трубопроводов, утвержденные Постановлением Госгортехнадзора России от 22 апреля 1992 года № 9; Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года № 10 "О введении в действие Санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения, СанПиН 2.1.4.1110-02"; СНиП П-04-2003г. устанавливающие следующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Златоустовского городского округа:

- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения
- водоохранные зоны рек, прибрежные защитные полосы;

- территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (зоны подтопления, подтопления-затопления грунтовыми водами);

- зоны регулирования застройки на территориях охраны памятников истории и культуры.

7. Местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам

В границах проекта планировки территории:

- существующие здания и сооружения: производственный корпус с АБК, гараж, склад упаковки, АЗС, 2 здания КПП, склад ГСМ, ГРПШ, очистные сооружения ливневых стоков.
- проходят линейные объекты (инженерные сети): водопровод, бытовая канализация, ливневая канализация, газопровод, сети электроснабжения;
- проходят линейные объекты – железнодорожные пути;
- отсутствуют объекты, подлежащие сносу и объекты незавершенного строительства;
- не предусмотрено проходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам по причине отсутствия водных объектов общего пользования.

Смотри лист 2 «Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам».

8. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории

Проектом не предусмотрено

9. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне

Чрезвычайная ситуация - это обстановка на определенной территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Источником природной чрезвычайной ситуации является опасное природное явление, т.е. событие природного происхождения или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду. В связи с общими тенденциями повышения глобальной климатической температуры, а также прогнозами МЧС России, в перспективе можно предположить:

- увеличение количества неблагоприятных краткосрочных природных явлений и процессов с аномальными параметрами

(внеурочных периодов аномально теплой погоды и заморозков, сильных ветров, снегопадов и т.п.);

- увеличение проявлений засух и природных пожаров;
- уменьшение периода изменений погоды – 3 - 4 дня против обычных 6 - 7 дней, что вызовет определенные трудности в прогнозировании стихийных гидрометеорологических явлений, скажется на степени оперативности оповещения о них и, в большей степени, на возможность прогнозирования последствий.

На территории возможно возникновение следующих техногенных чрезвычайных ситуаций:

- аварии на системах жизнеобеспечения;
- аварии на потенциально-опасных объектах;
- пожары;
- аварии на транспорте и транспортных коммуникациях.

Предупреждение чрезвычайных ситуаций как в части их предотвращения (снижения рисков их возникновения), так и в плане уменьшения потерь и ущерба от них (смягчения последствий) проводится по следующим направлениям:

- защита систем жизнеобеспечения населения - осуществление планово-предупредительного ремонта инженерных коммуникаций, линий связи и электропередач, а также контроль состояния жизнеобеспечивающих объектов энерго-, тепло- и водоснабжения;

- меры по снижению аварийности на транспорте - введение средств оповещения водителей и транспортных организаций о неблагоприятных метеоусловиях;

- снижение возможных последствий ЧС природного характера - осуществление в плановом порядке противопожарных и профилактических работ, направленных на предупреждение возникновения, распространения и

развития пожаров, проведение комплекса инженерно-технических мероприятий по организации метеле - и ветрозащите путей сообщения, а также снижению риска функционирования объектов жизнеобеспечения в условиях сильных ветров и снеговых нагрузок, проведение сейсмического районирования территории.

К перечню мероприятий по защите от чрезвычайных ситуаций относятся:

- информирование населения о потенциальных природных и техногенных угрозах на территории проживания - проверка систем оповещения и подготовка к заблаговременному оповещению о возникновении и развитии чрезвычайных ситуаций населения и организаций, аварии на которых способны нарушить жизнеобеспечение населения, информирование населения о необходимых действиях во время ЧС;
- мониторинг и прогнозирование чрезвычайных ситуаций - систематическое наблюдение за состоянием защищаемых территорий, объектов и за работой сооружений инженерной защиты, периодический анализ всех факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций с последующим уточнением состава необходимых пассивных и активных мероприятий.

Мероприятия по защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций должны осуществляться в соответствии с Федеральными законами № 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера" от 24 декабря 1994 г., № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" и Методическими рекомендациями по реализации Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации" в области гражданской обороны, защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций, обеспечения пожарной безопасности и безопасности людей на водных объектах».

Противопожарные мероприятия приняты с учетом требований Федерального закона№123-ФЗ от 22.07.08 "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности", и нормативными документами по пожарной безопасности.

На обеспечение пожарной безопасности направлены планировочные, конструктивные и инженерные решения проекта, которые реализованы следующими мероприятиями:

● соблюдение нормативных противопожарных расстояний между зданиями, между зданиями и открытыми площадками для хранения легковых автомобилей;

● устройство пожарных проездов шириной не менее 3,5 м, совмещенных с функциональными проездами и подъездами с конструкцией покрытия, допускающей проезд пожарной техники;

● устройство площадок для разворота пожарной техники размером не менее 15х15 м в тупиковых проездах протяженностью не более 150 м;

● устройство противопожарного водопровода совмещенного с хозяйственно- питьевым;

● расчетное количество одновременных пожаров принято равным 1, время тушения пожара 3 часа;

● наружное пожаротушение зданий не менее чем от двух гидрантов при принятом расходе воды на наружное пожаротушение 15 л/с;

● расстановка гидрантов на участках кольцевой водопроводной сети, на расстоянии от объекта защиты не более 200 м с учетом прокладки рукавных линий по дорогам с твердым покрытием;

● расположение пожарных гидрантов вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, либо на проезжей части, но не ближе 5м от стен зданий;

● установка соответствующих указателей в местах размещения гидрантов;

● обеспечение свободного проезда пожарной техники к гидрантам в любое время года;

● запрещение размещения на территории объектов повышенной пожарной опасности.

Ближайшее подразделение пожарной охраны к проектируемой территории является отдельный пост 8 пожарно-спасательной части ФГКУ «1 ОФПС Челябинской области», дислоцированный при СПСЧ – 4 ФГКУ «СУ ФПС №29 МЧС России» по адресу : г. Златоуст, ул. Горького, 13. Расстояние от ближайшего подразделения до проектируемой территории составляет 1,2км, расчетное время прибытия 3 минуты.

10. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Источниками загрязнения воздушной среды застройки является автотранспорт. Для снижения негативного влияния его вредных выбросов в атмосферу и на почту проектом предусмотрена система проездов, отделяемых от застройки газонами; санитарная очистка с уборкой и поливом твердых покрытий; озеленение.

Источниками загрязнения атмосферы в период благоустройства территории будут преимущественно строительная техника, автотранспорт. Все выбросы неорганизованные, временные, нерегулярные.

Учитывая временный характер выброса при осуществлении строительства и в связи с неопределенностью в режиме выброса в атмосферу в период строительства, оценка влияния на атмосферу с расчетами рассеивания проводится на стадии рабочего проектирования. Учет выбросов в атмосферу, в период строительства и отчетность проводится строительной организацией в установленном для данной категории источников порядке.

Оценку уровня загрязнения атмосферного воздуха с расчетом рассеивания выбросов вредных веществ необходимо выполнить на следующих стадиях проектирования.

На охрану почв направлена организация инженерной подготовки территории под строительство, включающая снятие плодородного грунта с последующим использованием при работах по благоустройству, а также организация благоустроенных площадок мусорных контейнеров и санитарная очистка территории.

Принятая система инженерного обеспечения застройки, благоустройство территории направлены на снижение антропогенной нагрузки на все элементы природной среды – воздух, почвы, грунтовые воды.

11. Обоснование очередности планируемого развития территории

Настоящим проектом планировки не предусмотрена очередность развития территории

12. Инженерная подготовка территории

Инженерные мероприятия проработаны в объеме соответствующем стадии проектирования и подлежат детализации на последующих стадиях проектирования.

Организация отвода поверхностных стоков решается вертикальной планировкой территории, формирование проездов и площадок с твердым покрытием.

Отвод поверхностных вод с территории предусматривается по лоткам проездов в существующую сеть ливневой канализации.

Смотри лист 7 «Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории».

Приложение 1

ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

АДМИНИСТРАЦИЯ
ЗЛАТОУСТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

29.05.2014 г. № 225-П
г. Златоуст

Об утверждении документации
по планировке территории

В соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Златоустовского городского округа, протоколом комиссии по землеотводам № 12 от 08.05.2014 года, протоколом проведения публичных слушаний от 30.05.2014 года, заключением о результатах публичных слушаний от 30.05.2014 года,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект планировки и межевания территории на земельный участок с кадастровым номером 74:25:0308103:313 расположенный по адресному ориентиру: проезд Парковый д. 1, в г. Златоусте Челябинской области (приложение).

2. Считать утвержденную документацию по планировке территории основанием для дальнейшего архитектурно-строительного проектирования отдельных объектов капитального строительства, инженерной инфраструктуры (инженерные сети и т.п.), размещаемых на данной территории.

3. Отделу по взаимодействию со средствами массовой информации Администрации Златоустовского городского округа (Алексюк Н.В.) опубликовать настоящее постановление в официальных средствах массовой информации и разместить на официальном сайте Златоустовского городского округа в сети «Интернет».

4. Организацию выполнения настоящего постановления возложить на заместителя Главы Златоустовского городского округа по строительству Арслангареева Д.А.

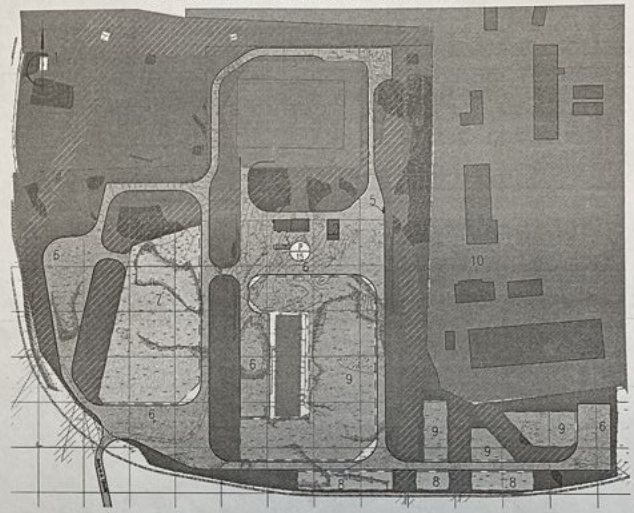
Глава
Златоустовского городского округа В.А. Жилин

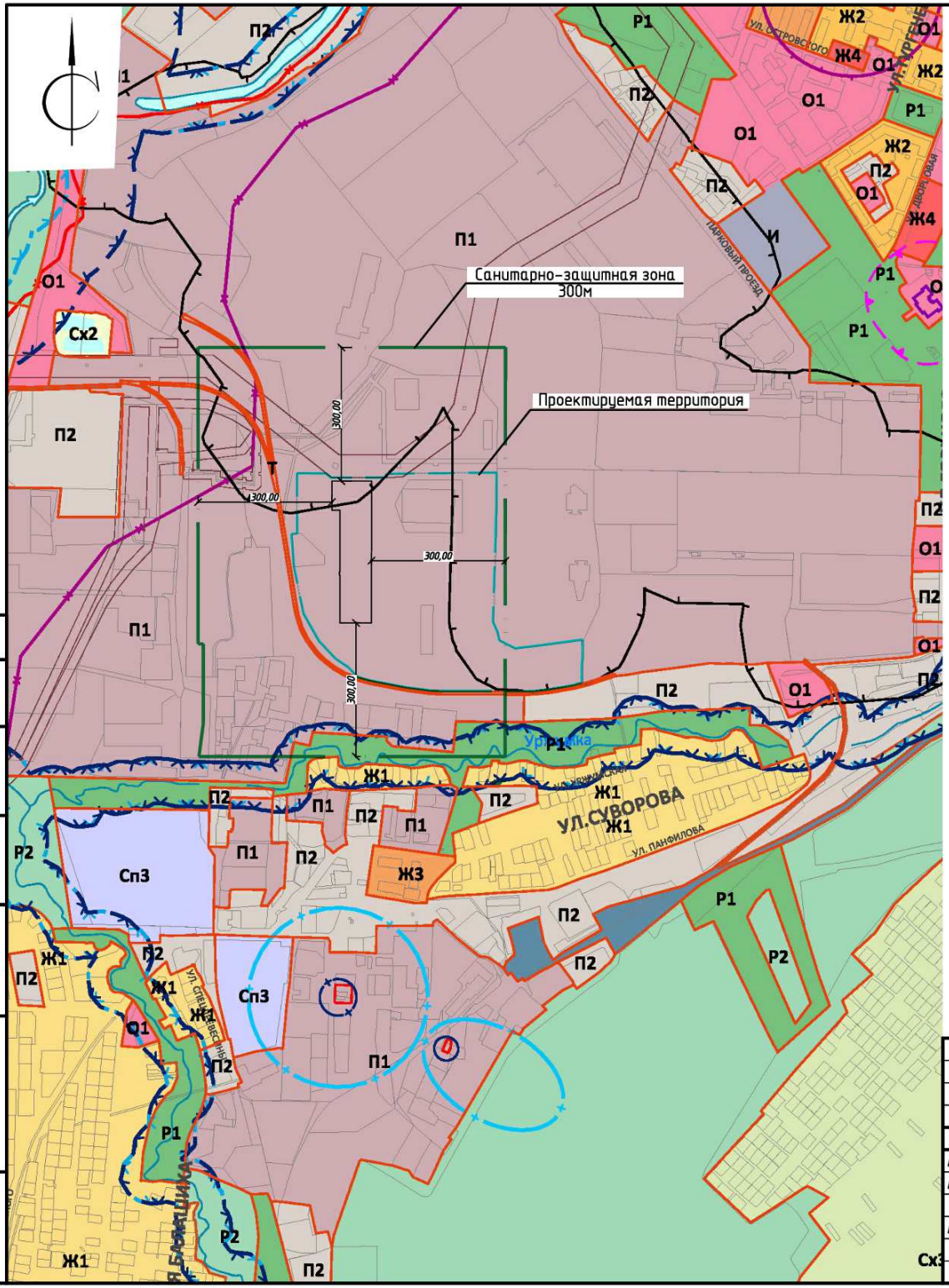
Рассылка: прокуратура, Арслангарееву Д.А., УАиГ-2, ПУ, ООВ, ОВСМИ.

КОПИЯ ВЕРНА
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ
ОТДЕЛА ПО ОБЩИМ ВОПРОСАМ
АЛАБУШКИНА Н.С.
20.03.2023

ПРИЛОЖЕНИЕ
к постановлению Администрации
Златоустовского городского округа
от 29.05.2014 г. № 225-П

Схема планировочной организации земельного участка М 1:2000





ГРАНИЦЫ:

- ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ
- ГОРОДСКОГО ОКРУГА
- НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

ОБОЗНАЧЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ НА ПЛАНЕ:

Ж1 — ВИД ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ

ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН:

- Ж1 — ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
- Ж2 — ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
- Ж3 — ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
- Ж4 — ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ
- О-1 — МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА
- О-2 — ЗОНА СМЕШАННОЙ И ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
- П1 — ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА
- П2 — КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА
- И — ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- Т — ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- Сх2 — ЗОНА, ЗАНЯТАЯ ОБЪЕКТАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- Сх3 — ЗОНА ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА И ОГОРОДНИЧЕСТВА
- Р1 — ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- Р2 — ЗОНА ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ
- Сп1 — ЗОНА КЛАДБИЩ
- Сп2 — ЗОНА СКЛАДИРОВАНИЯ И ЗАХОРОНЕНИЯ ОТХОДОВ
- Сп3 — ЗОНА РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

ЛЕСА

ВОДНЫЕ ОБЪЕКТЫ

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

- НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПАРК
- ПАМЯТНИК ПРИРОДЫ
- САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ
- САНИТАРНЫЙ РАЗРЫВ ОТ ЖЕЛЕЗНОЙ ДОРОГИ ДО ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
- ЗОНА МИНИМАЛЬНО ДОПУСТИМЫХ РАССТОЯНИЙ ОТ ГАЗОПРОВОДА
- ОХРАННЫЕ ЗОНЫ
- ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
- ГРАНИЦА ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
- ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ 1 ПОЯСА ИСТОЧНИКА ВОДОСНАБЖЕНИЯ
- ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ 2 ПОЯСА ИСТОЧНИКА ВОДОСНАБЖЕНИЯ
- ЗОНА САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ 3 ПОЯСА ИСТОЧНИКА ВОДОСНАБЖЕНИЯ
- ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА
- ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ
- ЗОНА ЗАТОПЛЕНИЯ
- ЗОНА ПОДТОПЛЕНИЯ
- ОХРАННАЯ ЗОНА СТАЦИОНАРНЫХ ПУНКТОВ НАБЛЮДЕНИЯ ЗА СОТОЯНИЕМ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ, ЕЁ ЗАГРЯЗНЕНИЕМ

Согласовано

Взам. № инв.

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Иванова			04.23
Пров.		Полянский			04.23
Н. контр		Лавринов			04.23

0037-23-ППиМ

Челябинская область, Златоустовский городской округ, г. Златоуст, проезд Парковый, 2

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории под застройку здания для производства строительных материалов

Стадия	Лист	Листов
ППиМ(С)	1	8

Фрагмент карты планировочной структуры территорий городского округа М 1:10000

Общество с ограниченной ответственностью "Арх-Центр"

Формат А3

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Производственный корпус с АБК	существующий
2	Гараж	существующий
3	Склад упаковки	существующий
4	АЗС	существующая
5	КПП (2 шт)	существующие
6	Склад ГСМ	существующий
7	ГРПШ	существующий
8	Очистные сооружения ливневых стоков	существующие

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Границы
	Границы земельных участков, зарегестрированных в ЕГРН
	Граница разрабатываемой территории
	Здания и сооружения
	Здания производственного назначения
	Территории
	Проезды, парковки с асфальтобетонным покрытием
	Площадки с щебеночным покрытием
	Площадки, тротуары с цементным покрытием
	Железнодорожные пути
	Нарушенный рельеф
	Газон
	Объекты инженерной инфраструктуры
В	Сеть водоснабжения
Кб	Сеть бытовой канализации
Кл	Сеть ливневой канализации
Г	Сеть газоснабжения
	Сеть электроснабжения

Согласовано

Инв.№ подл. | Подп. и дата | Взам.№ инв.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Иванова			04.23
Пров.		Полянский			04.23
Н. контр.		Лабинов			04.23

0037-23-ППиМ

Челябинская область, Златоустовский городской округ, г. Златоуст, проезд Парковый, 2

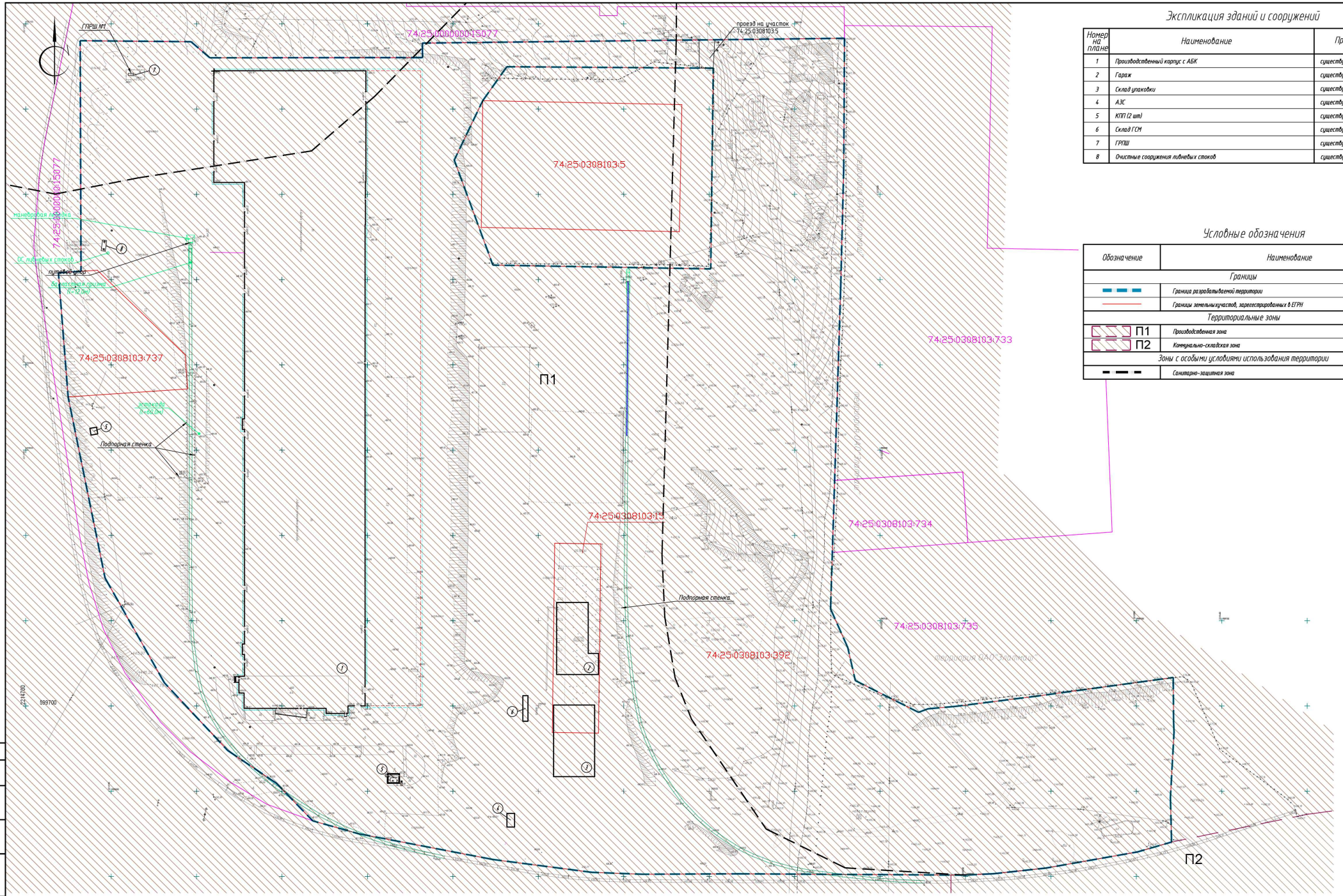
Внесение изменений в проект планировки и межевания территории под застройку здания для производства строительных материалов

Стадия	Лист	Листов
ППиМ(С)	2	

Текст пояснительной записки объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также границы с выделением объектов капитального строительства и их перечень в масштабе 1:1000

Изготовлено с применением автоматизированных систем "Арх-Центр"

Формат А1



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Производственный корпус с АБК	существующий
2	Гараж	существующий
3	Склад упаковки	существующий
4	АЗС	существующая
5	КПП (2 шт)	существующие
6	Склад ГСМ	существующий
7	ГРПШ	существующий
8	Очистные сооружения ливневых стоков	существующие

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Границы
	Граница разрабатываемой территории
	Границы земельных участков, зарегестрированных в ЕГРН
	Территориальные зоны
П1	Производственная зона
П2	Коммунально-складская зона
	Зоны с особыми условиями использования территории
	Санитарно-защитная зона

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Иванова			04.23
Пров.		Полянский			04.23
Н. контр.		Лабринов			04.23

0037-23-ППиМ

Челябинская область, Златоустовский городской округ, г. Златоуст, проезд Парковый, 2

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории под застройку здания для производства строительных материалов

Стадия	Лист	Листов
ППиМ(С)	3	

Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000

Шаблон с применением программного комплекса "Арх-Центр"

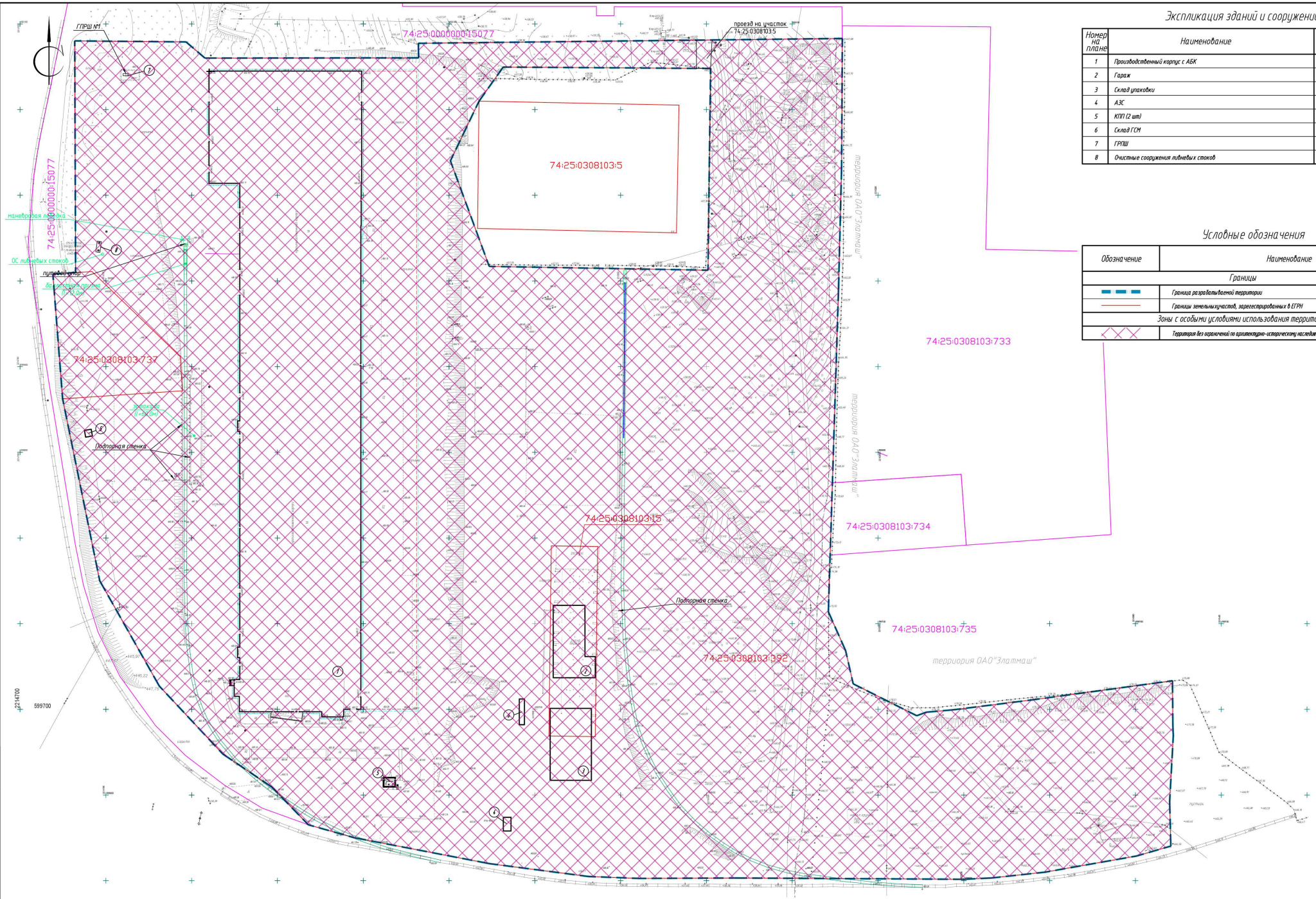
Формат А1

Согласовано

Взам. № инв.

Подп. и дата

Инв. № подл.



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Производственный корпус с АБК	существующий
2	Гараж	существующий
3	Склад упаковки	существующий
4	АЗС	существующая
5	КПП (2 шт)	существующие
6	Склад ГСМ	существующий
7	ГРПШ	существующий
8	Очистные сооружения ливневых стоков	существующие

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Границы
	Граница разрабатываемой территории
	Границы земельных участков, зарегестрированных в ЕГРН
	Зоны с особыми условиями использования территории
	Территория без ограничений по архитектурно-историческому наследию федерального и регионального значения

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Иванова			04.23
Пров.		Полянский			04.23
Н. контр.		Лавринов			04.23

0037-23-ППиМ

Челябинская область, Златоустовский городской округ, г. Златоуст, проезд Парковый, 2

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории под застройку здания для производства строительных материалов

Стадия	Лист	Листов
ППиМ(С)	4	

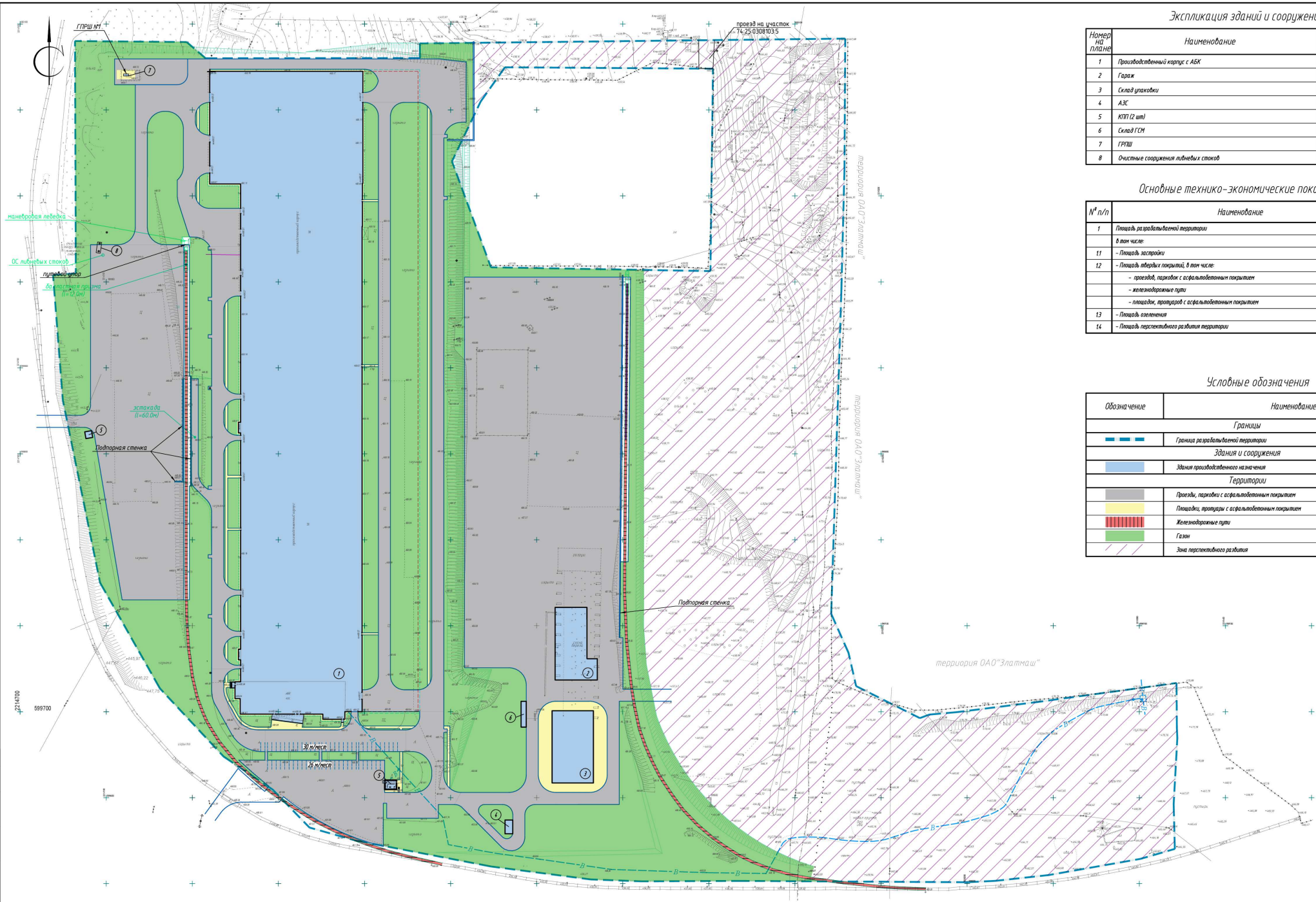
Схема границ территории объектов культурного наследия М 1:1000

Мастерская строительной документации "Арх-Центр"

Согласовано

Инв.№ подл. | Подп. и дата | Взам.№ инв.

Формат А1



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Производственный корпус с АБК	существующий
2	Гараж	существующий
3	Склад упаковки	существующий
4	АЗС	существующая
5	КПП (2 шт)	существующие
6	Склад ГСМ	существующий
7	ГРПШ	существующий
8	Очистные сооружения ливневых стоков	существующие

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Площадь, м²	%
1	Площадь разрабатываемой территории	203 832,0	100
	в том числе:		
1.1	- Площадь застройки	29 820,0	15
1.2	- Площадь твердых покрытий, в том числе:	56 557,0	28
	- проездов, парковок с асфальтобетонным покрытием	(52 095,0)	
	- железнодорожные пути	(1 380,0)	
	- площадок, тротуаров с асфальтобетонным покрытием	(3 082,0)	
1.3	- Площадь озеленения	49 469,0	24
1.4	- Площадь перспективного развития территории	68 306,0	33

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Границы
	Граница разрабатываемой территории
	Здания и сооружения
	Здания производственного назначения
	Территории
	Проезды, парковки с асфальтобетонным покрытием
	Площадки, тротуары с асфальтобетонным покрытием
	Железнодорожные пути
	Газон
	Зона перспективного развития

						0037-23-ППиМ	
						Челябинская область, Златоустовский городской округ, г. Златоуст, проезд Парковый, 2	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		
Разраб.		Иванова			04.23	Внесение изменений в проект планировки и межевания территории под застройку здания для производства строительных материалов	Стадия: ППиМ(С)
Пров.		Полянский			04.23		Лист: 5
Н. контр.		Лавринов			04.23	Схема планировочной организации территории М 1:1000	Листов:
							Изготовлено с применением автоматизации "Арх-Центр"

Согласовано

Инв.№ подл. | Подп. и дата | Взам. инв.№

Формат А1

Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Производственный корпус с АБК	существующий
2	Гараж	существующий
3	Склад упаковки	существующий
4	АЗС	существующая
5	КПП (2 шт)	существующие
6	Склад ГСМ	существующий
7	ГРПШ	существующий
8	Очистные сооружения ливневых стоков	существующие

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Границы
	Граница разрабатываемой территории
	Здания и сооружения
	Здания производственного назначения
	Транспортное обеспечение
	Основные пути движения по территории
	Ждижение железнодорожного транспорта
P	Организованные открытые автостоянки

Согласовано

Инв.№ подл. | Подп. и дата | Взам. Инв.№

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Иванова			04.23
Пров.		Полянский			04.23
Н. контр.		Лабринов			04.23

0037-23-ППиМ

Челябинская область, Златоустовский городской округ, г. Златоуст, проезд Парковый, 2

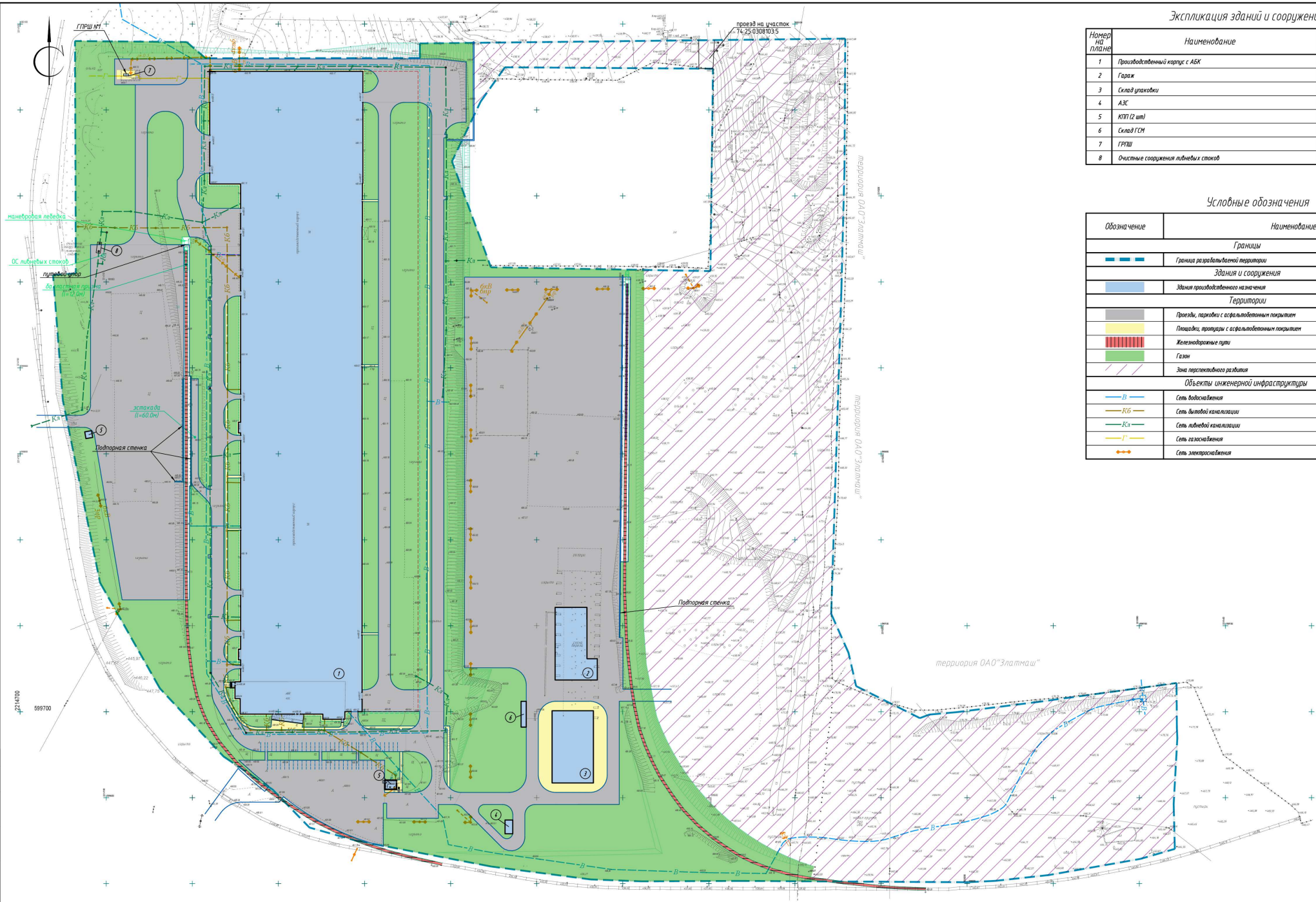
Внесение изменений в проект планировки и межевания территории под застройку здания для производства строительных материалов

Стадия	Лист	Листов
ППиМ(С)	5	

Схема границ зоны планируемого размещения линейных объектов, подлежащих изъятию, с перечнем координат характерных точек границ зоны планируемого размещения линейных объектов, с перечнем координат характерных точек границ территорий, расположенных в границах зоны планируемого размещения линейных объектов

Изготовлено с применением автоматизированной системы "Арх-Центр"

Формат А1



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Производственный корпус с АБК	существующий
2	Гараж	существующий
3	Склад упаковки	существующий
4	АЗС	существующая
5	КПП (2 шт)	существующие
6	Склад ГСМ	существующий
7	ГРПШ	существующий
8	Очистные сооружения ливневых стоков	существующие

Условные обозначения

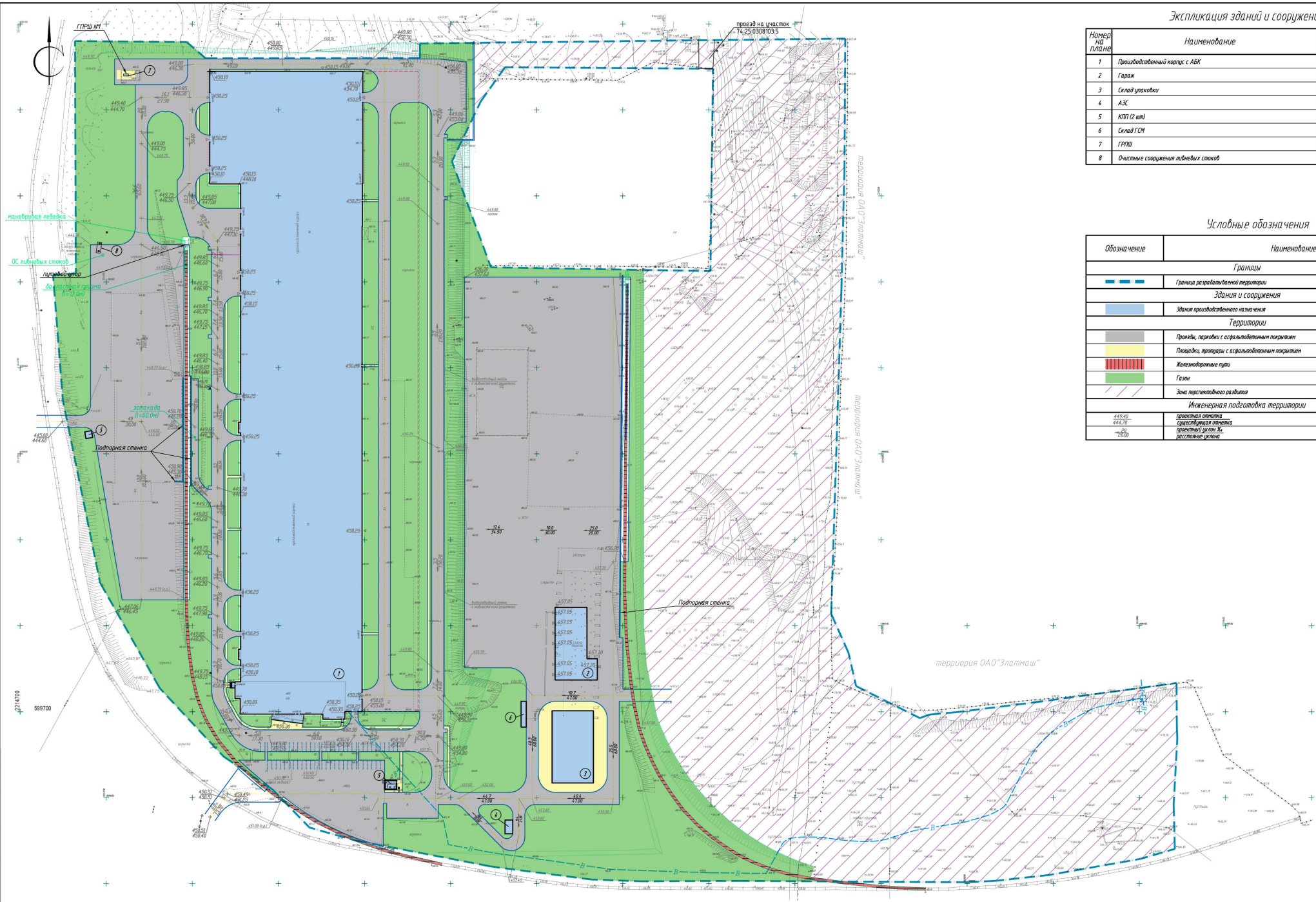
Обозначение	Наименование
	Границы
	Граница разрабатываемой территории
	Здания и сооружения
	Здания производственного назначения
	Территории
	Проезды, парковки с асфальтобетонным покрытием
	Площадки, тротуары с асфальтобетонным покрытием
	Железнодорожные пути
	Газон
	Зона перспективного развития
	Объекты инженерной инфраструктуры
B	Сеть водоснабжения
Кб	Сеть бытовой канализации
Кл	Сеть ливневой канализации
Г	Сеть газоснабжения
	Сеть электроснабжения

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	0037-23-ППиМ		
Челябинская область, Златоустовский городской округ, г. Златоуст, проезд Парковый, 2								
Разраб.		Иванова			04.23	Внесение изменений в проект планировки и межевания территории под застройку здания для производства строительных материалов	Стадия	Лист	Листов
Пров.		Полянский			04.23		ППиМ(С)	7	
Н. контр.		Лавринов			04.23	Схема размещения инженерных сетей и сооружений М 1:1000	Изгото-витель: строительная компания "Арх-Центр"		

Согласовано

Инв.№ подл. | Подп. и дата | Взам. Инв.№

Формат А1



Экспликация зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Производственный корпус с АБК	существующий
2	Гараж	существующий
3	Склад упаковки	существующий
4	АЗС	существующая
5	КПП (2 шт)	существующие
6	Склад ГСМ	существующий
7	ГРПШ	существующий
8	Очистные сооружения ливневых стоков	существующие

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Границы
	Граница разрабатываемой территории
	Здания и сооружения
	Здания производственного назначения
	Территории
	Проезды, парковки с асфальтобетонным покрытием
	Площадки, тротуары с асфальтобетонным покрытием
	Железнодорожные пути
	Газон
	Зона перспективного развития
	Инженерная подготовка территории
449.40 / 444.70	проектная отметка / существующая отметка
0,6 / 200.00	проектный уклон, % / расстояние уклона

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.		Иванова			04.23
Пров.		Полянский			04.23
Н. контр.		Лаврикова			04.23

0037-23-ППиМ

Челябинская область, Златоустовский городской округ, г. Златоуст, проезд Парковый, 2

Внесение изменений в проект планировки и межевания территории под застройку здания для производства строительных материалов

Стадия	Лист	Листов
ППиМ(С)	8	

Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории М 1:1000

Выполнено с применением автоматизированной системы "Арх-Центр"

Согласовано

Инв.№ подл. | Взам.№ инв. | Подп. и дата

Формат А1