



ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ

АДМИНИСТРАЦИЯ ЗЛАТОУСТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА РАСПОРЯЖЕНИЕ

06.06.2022 г. № 1444-р/АДМ
г. Златоуст

Об утверждении проекта о внесении
изменений в проект планировки
и межевания территории

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Златоустовского городского округа, протоколом комиссии по территориальному планированию № 10 от 26.05.2022 г.:

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

- Приложение 1. Пояснительная записка;
- Приложение 2. План красных линий;
- Приложение 3. План межевания.

2. Считать утвержденный проект планировки и межевания территории основанием для дальнейшего архитектурно-строительного проектирования отдельных объектов капитального строительства, инженерной инфраструктуры (инженерные сети и тому подобное) и других объектов, размещаемых на данной территории.

3. Пресс-службе Администрации Златоустовского городского округа (Валова И.А.) опубликовать настоящее распоряжение в официальных средствах массовой информации и разместить на официальном сайте Златоустовского

городского округа в сети «Интернет» в течение семи дней.

4. Контроль за выполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

Заместитель Главы
Златоустовского городского округа
по строительству



В.А. Галимский

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Утверждено
распоряжением Администрации
Златоустовского городского округа
от 06.06.2022 г. № 1444-р/АДМ

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 СК «Эмирада»

Главный архитектор проекта

К.С. Комаров

г. Златоуст 2022 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: договора №013-22 от 22.02.2022 г.

Проект планировки и межевания изменен на основании распоряжения администрации Златоустовского городского округа № 126-р/АДМ от 21.01.2022г. о внесении изменений в проект планировки и межевания территории.

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

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

По геологическим и климатическим условиям территория в границах проекта планировки пригодна для размещения объектов капитального строительства различного назначения.

2.1 Параметры застройки территории

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

Планировочная структура участка сохраняется и дополняется предложением по благоустройству территории межевания.

Проектом планировки устанавливаются красные линии. Красная линия включает в себя все объекты, находящиеся на территории квартала.

Благоустройство территории включает формирование рекреационной зоны для жителей квартала, организацию пешеходной зоны, установка малых архитектурных форм (скамьи, урны), так же освещение территории и озеленение с посадкой деревьев и кустарников, которое будет уточнено и детализировано на дальнейших стадиях проектирования.

Площадь благоустраиваемой территории - 8,5 га

Площадь застройки - 0,9522 га

Площадь покрытий улиц и дорог	- 1,34 га
Площадь тротуаров и площадок	- 1,449 га
Площадь озеленения	- 4,7588 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,	158,0

		характерных для населенных пунктов (под строительство трассы канализации), временный	
4	74:25:0310203:18	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (под строительство трассы электроснабжения), временный	158,0
5	74:25:0310203:19	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов (под строительство трассы водопровода), временный	181,0
6	74:25:0310203:324	Участок для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	8386,0
7	74:25:0310203:323	Участок для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	8409,0
8	74:25:0310203:322	Участок для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	6708,0
9	74:25:0310203:321	Участок для предоставления коммунальных услуг (трансформаторная подстанция)	209,0
10	74:25:0310203:677	Участок для предоставления коммунальных услуг (котельная)	160,0

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

В связи с развитием 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). Так же

настоящим изменением проекта планировки и межевания территории корректируются объемно-планировочные показатели жилого дома №4 на плане и ранее сформированный участок с кадастровым номером 74:25:0310203:322 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	Многоэтжный жилой дом	1.1	2.6	Участок для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)	6708	8965	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:25:0310203:322 и земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности
		1.2			2257		
4	Многоэтжные 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 100 мест	5	3.5.1	Участок для объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	-	7725	Образование из земель, заходящих в муниципальной или государственной собственности
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			194		
7	Магазин	7	4.4	Участок для объектов торговли (магазины)	-	361	Образование из земель, заходящих 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
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

Таблица 4.1.3-Технико-экономические показатели (баланс территории)

Номер участка	Целевое назначение земельного участка	Площадь, га
Площадь территории в границах проектирования		8,5
1	Территории, подлежащие кадастровому учету	6,4515
	- образуемый земельный участок под многоэтажное жилое здание	0,8965
	2 - сформированный земельный участок с кадастровым номером 74:25:0310203:324 под многоэтажное жилое здание	0,8386
	3 - сформированный земельный участок с кадастровым номером 74:25:0310203:323 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 магазина	0,0361
	8 - сформированный земельный участок с кадастровым номером 74:25:0310203:321 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
	сформированный земельный участок с кадастровым номером	0,016

13	74:25:0310203:677 для размещения автоматизированной газовой котельной	
Территории общего пользования (не подлежащие кадастровому учету)		2,0485

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 жителей формируемого микрорайона:

- участок № 10 на плане предназначен для формирования общественного пространства – парка отдыха. Площадь участка составляет 6349,0 кв.м.
- участки № 11 и 12 на плане предназначены для обеспечения транспортных коммуникаций на территории микрорайона – проезды в жилой застройке. Площадь земельного участка № 11 составляет 3432,0 кв.м., земельного участка № 12 – 5193,0 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 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

№ участка на плане	Номер точки	Координаты, м		Площадь, кв.м.
		X	Y	
1	2	3	4	5
1	1	599238.48	2216409.97	8965
	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	599170.43	2216314.37	
	9	599169.62	2216336.31	
	10	599180.12	2216359.58	
	11	599252.48	2216362.36	
	12	599251.12	2216397.73	
4	1	599238.48	2216409.97	12775
	13	599306.51	2216453.90	
	14	599310.56	2216466.27	
	15	599348.67	2216508.13	
	16	599309.11	2216560.57	
	17	599273.65	2216572.05	
	18	599261.38	2216584.79	
	19	599245.92	2216580.97	
	20	599220.35	2216589.22	

	21	599212.08	2216587.65	
	22	599205.08	2216570.88	
	23	599205.16	2216559.09	
	24	599202.10	2216535.01	
	25	599205.37	2216526.35	
	26	599222.75	2216480.28	
	27	599246.67	2216473.41	
	28	599270.65	2216465.59	
	29	599300.96	2216455.73	
	13	599306.51	2216453.90	
5	30	599191.59	2216295.77	7725
	31	599205.05	2216296.29	
	32	599205.79	2216277.00	
	33	599271.66	2216279.53	
	34	599269.29	2216341.00	
	35	599286.37	2216341.66	
	36	599285.35	2216363.62	
	11	599252.48	2216362.36	
	10	599180.12	2216359.58	
	9	599169.62	2216336.31	
	8	599170.43	2216314.37	
6	30	599191.59	2216295.77	2343
	13	599306.51	2216453.90	
	29	599300.96	2216455.73	
	28	599270.65	2216465.59	
	27	599246.67	2216473.41	
	26	599222.75	2216480.28	
	37	599234.94	2216460.56	
	38	599239.84	2216452.57	
	39	599245.71	2216446.62	
	40	599252.54	2216440.28	
	41	599261.98	2216433.28	
7	42	599276.39	2216423.64	361
	43	599288.65	2216417.96	
	44	599301.15	2216434.90	
	13	599306.51	2216453.90	
	45	599198.91	2216572.22	
9	46	599198.91	2216594.78	209
	47	599179.00	2216588.69	
	48	599182.98	2216571.73	
	45	599198.91	2216572.22	
	49	599205.61	2216489.66	
	50	599208.70	2216490.83	
	51	599205.55	2216499.27	
	52	599202.52	2216507.07	
10	53	599197.32	2216505.11	6348
	54	599191.31	2216502.85	
	54	599191.31	2216502.85	

	55	599197.42	2216486.65	
	56	599203.48	2216488.87	
	57	599205.66	2216483.09	
	58	599209.22	2216473.64	
	59	599224.41	2216449.04	
	60	599222.65	2216447.11	
	3	599222.66	2216419.72	
	4	599145.42	2216439.64	
	61	599156.41	2216478.35	
	62	599162.46	2216530.63	
	63	599161.35	2216558.91	
	64	599156.83	2216581.91	
	47	599179.00	2216588.69	
	48	599182.98	2216571.73	
	65	599175.07	2216564.17	
	53	599197.32	2216505.11	
11	43	599288.65	2216417.96	3432
	42	599276.39	2216423.64	
	41	599261.98	2216433.28	
	40	599252.54	2216440.28	
	39	599245.71	2216446.62	
	38	599239.84	2216452.57	
	37	599234.94	2216460.56	
	26	599222.75	2216480.28	
	25	599205.37	2216526.35	
	24	599202.10	2216535.01	
	23	599205.16	2216559.09	
	22	599205.08	2216570.88	
	21	599212.08	2216587.65	
	66	599208.59	2216594.28	
	67	599208.71	2216603.48	
	68	599197.47	2216597.47	
	46	599198.91	2216594.78	
	45	599198.91	2216572.22	
	48	599182.98	2216571.73	
	65	599175.07	2216564.17	
	53	599197.32	2216505.11	
	52	599202.52	2216507.07	
	51	599205.55	2216499.27	
	50	599208.70	2216490.83	
	49	599205.61	2216489.66	
	56	599203.48	2216488.87	
	57	599205.66	2216483.09	
	58	599209.22	2216473.64	
	59	599224.41	2216449.04	
	69	599227.97	2216443.25	
	70	599235.26	2216435.86	
	71	599242.94	2216428.73	
	72	599253.33	2216421.02	
	73	599266.18	2216412.43	
	74	599281.65	2216408.47	
	43	599288.65	2216417.96	

12	32	599205.79	2216277.00	5193
	31	599205.05	2216296.29	
	30	599191.59	2216295.77	
	8	599170.43	2216314.37	
	7	599137.96	2216348.26	
	6	599124.14	2216380.74	
	5	599141.11	2216440.74	
	4	599145.42	2216439.64	
	61	599156.41	2216478.35	
	62	599162.46	2216530.63	
	63	599161.35	2216558.91	
	64	599156.83	2216581.91	
	75	599142.40	2216577.50	
	76	599146.41	2216557.05	
	77	599147.43	2216531.20	
	78	599141.65	2216481.28	
	79	599130.95	2216443.60	
	80	599126.66	2216444.82	
	81	599108.27	2216379.73	
	82	599125.24	2216339.87	
	83	599160.05	2216303.53	
	84	599190.88	2216276.43	
	32	599205.79	2216277.00	

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Утверждено
 распоряжением Администрации
 Златоустовского городского округа
 от 06.06.2022 г. № 1444-р/АДМ



