

**ООО «АРХ-ЦЕНТР»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО ПРОСПЕКТУ МИРА.  
Планировочные ограничения: ул. Олимпийская и ул. 40-летия Победы в  
г. Златоусте.**

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

*Заказчик: ИП Савченко К.В.*

**Главный архитектор проекта**

**К.С. Комаров**

**г. Златоуст 2020 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.....	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

---

**Состав проекта**

<b>№</b>	<b>Наименование</b>	<b>№ томов листов</b>	<b>Кол-во листов</b>	<b>Инв. №</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>6</b>
<b>Текстовая часть</b>				
1	Общая пояснительная записка	1	10	
<b>Графическая часть</b>				
1	Ситуационный план. Общие данные	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	План границ зон действия публичных сервитутов М 1:1000	4	1	

---

## 1. Введение

Настоящий проект межевания в его составе территории, расположенной по адресному ориентиру: Челябинская обл., г. Златоуст, планировочный район города – Юго-Восточный - 03, градостроительная зона - 19, разработан ООО АРХ-ЦЕНТР по заказу индивидуального предпринимателя Савченко К.В., 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.

Основанием для разработки проекта является распоряжение Администрации Златоустовского городского округа о разработке проекта планировки и межевания территории № 2029-р/АДМ от 19.10.2020г.

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 в сложившейся застройке, которая ограничена улицами 40-летия Победы и Олимпийская.

Рассматриваемая территория расположена в планировочный район города – Юго-Восточный - 03, градостроительная зона – 19.

---

Площадь участка в границах благоустройства составляет 21600,0 кв.м. На рассматриваемом участке расположены объекты жилого и социально-бытового назначения.

По проектируемой территорией проходят различные инженерные сети: бытовая канализация, газопровод, связь, водопровод, теплотрасса.

Рельеф площадки сравнительно ровный.

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 участок застроен жилыми домами со встроенно-пристроенными помещениями различного назначения, а так же магазинами и торговыми павильонами, которые в настоящее время функционируют, а так же имеют полное инженерное обеспечение. Рассматриваемая территория озеленена и благоустроена.

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 общего пользования: проезжую часть, в том числе карманы для парковки личного автотранспорта, тротуары, магистральные инженерные сети.

Основные показатели плотности застройки сложившейся территории сохраняются в неизменном виде.

Благоустройство территории включает организацию пешеходного перехода с установкой светофора на перекресте пр. Мира с ул. Олимпийская, а так же исключение действующего перехода через пр. Мира у остановочной платформы «Детский мир».

---

Площадь благоустраиваемой территории	- 21600,0 м <sup>2</sup>
Площадь застройки	- 490,0 м <sup>2</sup>
Площадь покрытий улиц и дорог	- 9780,0 м <sup>2</sup>
Площадь тротуаров и дорожек	- 6204,0 м <sup>2</sup>
Площадь озеленения	- 5126,0 м <sup>2</sup>

## **2.2 Транспортная инфраструктура**

Проектом планировки сохраняется существующее сообщение прилегающих к пр. Мира сообщений. Выход на магистральной улицей общегородского значения обеспечивает быструю, безопасную, удобную связь со всеми районами города.

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

На территории в границах проекта планировки и проекта межевания в его составе были установлены границы застроенного земельного участка, предназначенного для размещения объектов капитального строительства местного (муниципального) значения.

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*

Правообладатель земельного участка	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования
Савченко К.В.	74:25: 0307205:73	44,0	Для размещения нежилого здания: киоска
Савченко К.В.	74:25:0307205:1877	64,0	Для размещения временного сооружения – автобусного торгово-остановочного комплекса
Савченко К.В.	74:25:0307205:52	445,0	Для размещения временного сооружения – автобусного торгово-

			остановочного комплекса
Фефелов Е.В.	74:25: 0307205:18	240,0	Для размещения торгово-остановочного комплекса
Фефелов Е.В.	74:25: 0307205:1986	229,0	Для размещения нежилого здания: торгового павильона

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 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 0,01025 га.

Таблица 4.1.2-Ведомость образуемых земельных участков

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			
Торговый павильон	1	4.4	Участок для размещения торгово-бытовой застройки	44,0	58,74	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:25:0307205:73 и земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности

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

Проектом планировки и межевания территории не предусмотрено образование данных земельных участков.

#### **4.3 Виды разрешенного использования образуемых земельных участков**

На сегодняшний день сформированные участки и отводы под строительство и размещение объектов капитального строительства соответствуют действующим правилам землепользования и застройки г. Златоуста.

По правовому зонированию территории города Златоуста территория существующих объектов (торговый павильон) расположена в градостроительной зоне Б.1. – общественно-деловая зона.

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

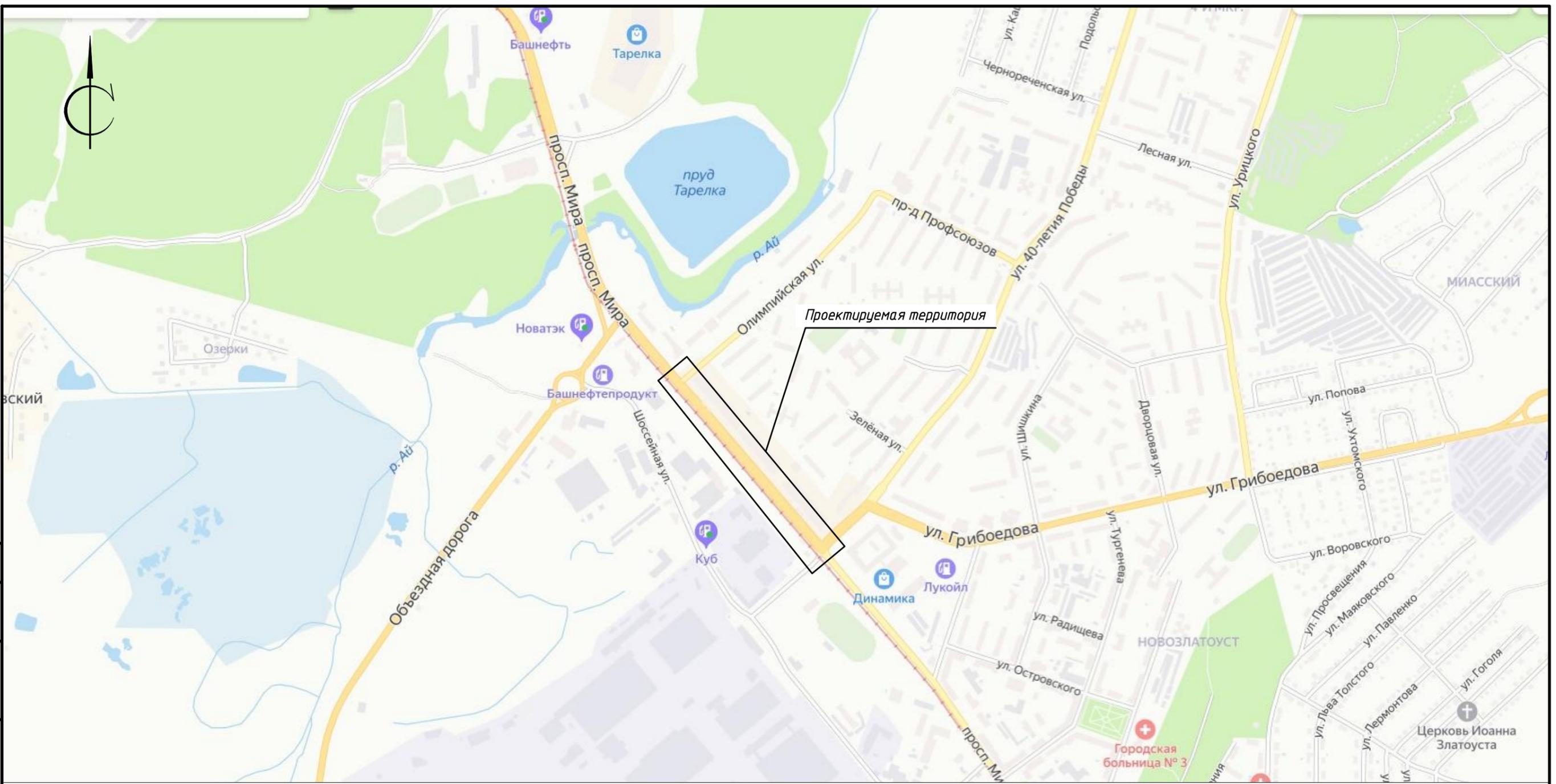
#### **4.4 Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования земельного участка**

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**

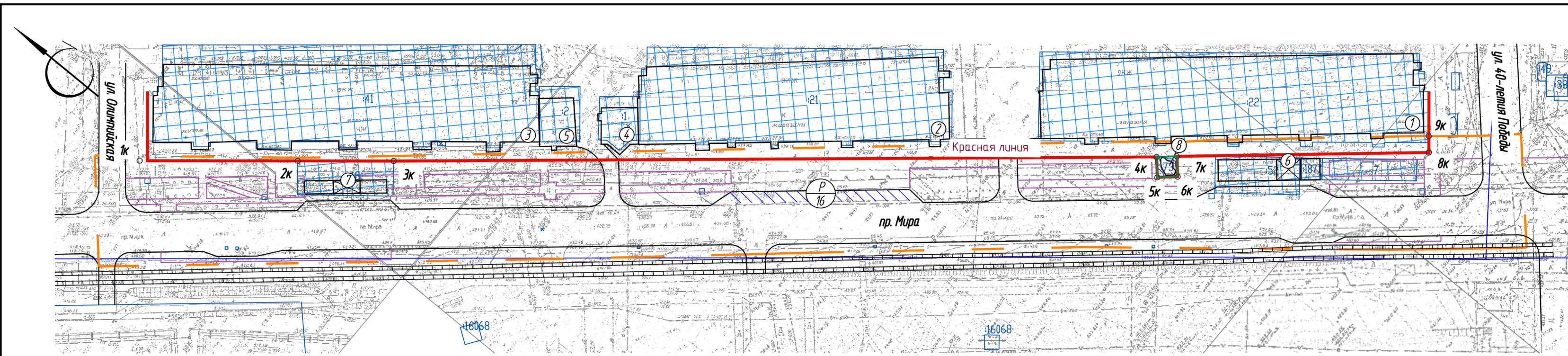
*Таблица 4.5.1- Ведомость координат образуемых земельных участков*

Номер участка	Номер точки	х	у	Площадь участка, кв.м	Целевое назначение
1	1	601439.35	2215368.09	58,74	Земли населенных пунктов (общественно-деловые здания, учреждения системы образования и здравоохранения, земли рекреационного назначения, жилая застройка многоквартирными и индивидуальными домами, а также земля коммерческого назначения)
	2	601434.25	2215362.34		
	3	601428.53	2215367.42		
	4	601433.63	2215373.17		



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

						0075-20-ПМ			
						Челябинская область, г. Златоуст, проспект Мира			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории по проспекту Мира. Планировочные ограничения: ул. Олимпийская и ул. 40-летия Победы в г. Златоусте	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Каранев		<i>Каранев</i>	12.20		ПМ(У)	1	4
Пров.		Комаров		<i>Комаров</i>	12.20				
Н. контр		Комаров		<i>Комаров</i>	12.20	Ситуационный план			



Экспликация зданий и сооружений

Обозначение на плане	Наименование	Примечание
1	9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями торгового назначения	Существующий
2	9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями торгового назначения	Существующий
3	9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями торгового назначения	Существующий
4	Пристроенный магазин	Существующий
5	Пристроенный магазин	Существующий
6	Остановочный павильон с помещениями торгового назначения	Существующий
7	Остановочный павильон с помещениями торгового назначения	Существующий
8	Торговый павильон	Существующий

Координаты Красной линии

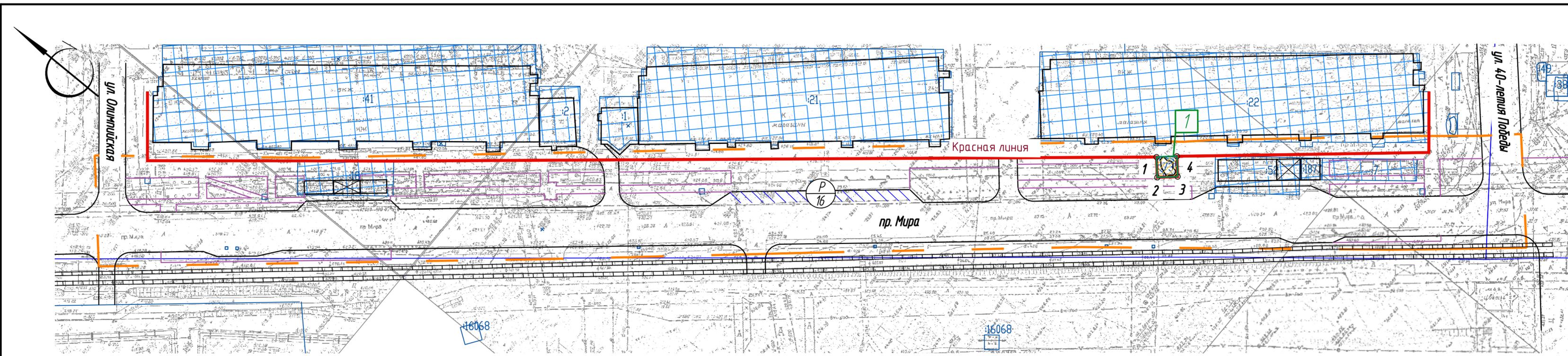
№ точки	X, метры	Y, метры
1к	601733.19	2215123.66
2к	601687.33	2215161.42
3к	601659.46	2215184.37
4к	601439.35	2215368.09
5к	601434.25	2215362.34
6к	601428.53	2215367.42
7к	601433.63	2215373.17
8к	601361.55	2215434.56
9к	601365.51	2215439.37

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
<u>Красная линия</u>	Красная линия улиц (устанавливаемая)
—	Граница земельного участка поставленного на кадастровый учет
74:25:0307205:1986	Кадастровый номер земельного участка
—	Граница разрабатываемой территории
—	Граница участка межевания

Согласовано  
Взам. № инв.  
Подп. и дата  
Инд. № подл.

0075-20-ПМ					
Челябинская область, г. Златоуст, проспект Мира					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Карнаев	1	12.20	Карнаев	12.20
Пров.	Комаров	2	12.20	Комаров	12.20
Н. контр.	Комаров	3	12.20	Комаров	12.20
Проект межевания территории по проспекту Мира. Планировочные ограничения: ул. Олимпийская и ул. 40-летия Победы в г. Златоусте				Стадия	Лист
План красных линий и планировки территории (опорный план) М 1:1000				ПМ(У)	2
				Общество с ограниченной ответственностью "Арх-Центр"	



Ведомость участков межевания

Координаты участков межевания

Условные обозначения

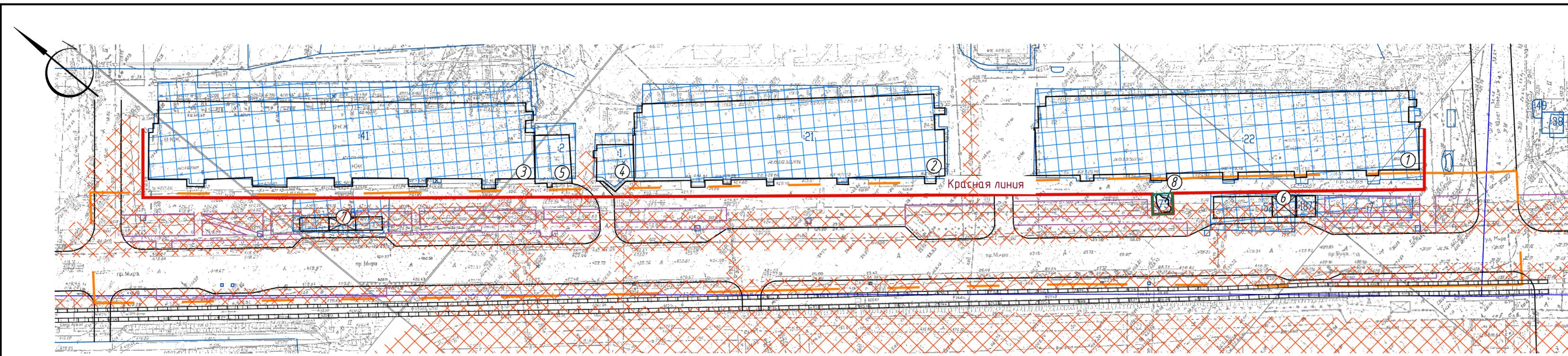
№ земельного участка	Объект	№ на плане	Вид разрешенного использования		Площадь исходного земельного участка, кв.м.	Площадь земельного участка после межевания, кв.м.	Возможные способы образования земельного участка
			Код по классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ № 540 от 01.09.2014г.)	Правила землепользования и застройки муниципального образования г. Златоуста			
1	Торговый павильон	1	4.4	Участок для размещения торгово-вытовой застройки	44,0	104,0	Образование путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 74:25:0307205:73 и земель, находящихся в муниципальной или государственной собственности

№ на плане	№ точки	X, метры	Y, метры	Площадь участка (кв.м)
1	1	601439.35	2215368.09	58,74
	2	601434.25	2215362.34	
	3	601428.53	2215367.42	
	4	601433.63	2215373.17	

Обозначение	Наименование
	Красная линия улиц (устанавливаемая)
	Граница земельного участка поставленного на кадастровый учет
	Кадастровый номер земельного участка
	Граница разрабатываемой территории
	Граница участка межевания

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

						0075-20-ПМ			
						Челябинская область, г. Златоуст, проспект Мира			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории по проспекту Мира. Планировочные ограничения: ул. Олимпийская и ул. 40-летия Победы в г. Златоусте	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Карнаев				12.20		ПМ(У)	3	
Проб.	Комаров				12.20				
Н. контр.	Комаров				12.20	План межевания территории М 1:1000	Общество с ограниченной ответственностью "Арх-Центр"		



Экспликация зданий и сооружений

Обозначение на плане	Наименование	Примечание
1	9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями торгового назначения	Существующий
2	9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями торгового назначения	Существующий
3	9-ти этажный жилой дом со встроенными помещениями торгового назначения	Существующий
4	Пристроенный магазин	Существующий
5	Пристроенный магазин	Существующий
6	Остановочный павильон с помещениями торгового назначения	Существующий
7	Остановочный павильон с помещениями торгового назначения	Существующий
8	Торговый павильон	Существующий

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
<u>Красная линия</u>	Красная линия улиц (устанавливаемая)
—	Граница земельного участка поставленного на кадастровый учет
74:25:0307205:1986	Кадастровый номер земельного участка
— —	Граница разрабатываемой территории
—	Граница участка межевания
⊗	Охранная зона инженерных коммуникаций

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

					0075-20-ПМ				
					Челябинская область, г. Златоуст, проспект Мира				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории по проспекту Мира. Планировочные ограничения: ул. Олимпийская и ул. 40-летия Победы в г. Златоусте	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Карнаев			А.Карнаев	12.20		ПМ(У)	4	
Пров.	Комаров			Комаров	12.20				
Н. контр.	Комаров			Комаров	12.20	План границ зон действия публичных сервитутов М 1:1000			

