

ООО «АРХ-ЦЕНТР»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**Земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000:16832,
расположенному по адресному ориентиру: Челябинская область г.
Златоуст, п. Балашиха, южнее земельного участка с кадастровым
номером 74:25:0000000:371**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**(Основная часть проекта
планировки)**

Заказчик: ООО «Златоустовский Завод Бетоносмесительного Оборудования»

Главный архитектор проекта

К.С. Комаров

г. Златоуст 2022г.

СОДЕРЖАНИЕ

Состав проекта.....	3
1. Введение.....	4
2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.....	4
3. Очередность планируемого развития территории.....	8

Состав проекта

№	Наименование	№ томов листов	Кол-во листов	Инв. №
1	2	3	4	6
Текстовая часть				
1	Общая пояснительная записка	1	10	
Графическая часть				
1	Ситуационный план. Общие данные	1	1	
2	План планировки территории (опорный план) М 1:1000	2	1	
3	План границ зон действия публичных сервитутов М 1:1000	3	1	
4	Объемно-планировочное решение	4	1	

1. Введение

Настоящий проект планировки в его составе, предусматривающий строительство транспортно-складского комплекса на территории, расположенной по адресному ориентиру: Челябинская обл., г. Златоуст, п. Балашиха, южнее земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000:371, разработан ООО АРХ-ЦЕНТР по заказу Общества с ограниченной ответственностью «Златоустовский Завод Бетоносмесительного Оборудования», с целью выделения элементов планировочной структуры, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства 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 договор № 072-22 от 24.11.2022г.

Для разработки проекта была использована следующая исходная документация:

- карта градостроительного зонирования территории города Златоуста;
- топографическая съемка территории, предоставленная заказчиком.

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

включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

В административном отношении рассматриваемая территория расположена в районе ул. Суворова, пос. Балашиха, г. Златоуст, Челябинской области. Площадь территории, разрабатываемой в рамках проекта планировки – 22 985,0 кв.м.

Проектируемая территория граничит:

- с южной стороны – земельный участок с кадастровым номером 74:25:0000000:16302, предназначенным для размещения объектов коммунально-складского назначения;
- с западной стороны – земельные участки с кадастровыми номерами 74:25:0310113:85 74:25:0310113:84, предназначенными для строительства производственной базы;
- с северной стороны – земельный участок с кадастровым номером 74:25:0000000:11301, предназначенный для строительства механосборочного корпуса;
- с восточной стороны – лесным массивом.

В границах проектирования расположен земельный участок, учтенный в ЕГРН, кадастровый номер 74:25:0000000:16832. Участок полностью размещен в градостроительной зоне П1 – 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 (код по классификатору – 6.0);
- тяжелая промышленность (код по классификатору – 6.2);
- автомобиле-строительная промышленность (код по классификатору – 6.2.1);
- склады (код по классификатору – 6.9);
- служебные гаражи (код по классификатору – 4.9);
- заправка транспортных средств (код по классификатору – 4.9.1.1);

Проектом планировки территории транспортно-складского комплекса выделены следующие функциональные зоны:

- зона для размещения объектов капитального строительства;
- складская зона;
- зона транспортной инфраструктуры;
- зона инженерной инфраструктуры с обозначением охранных зон инженерных сетей.

Данным проектом установлены минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- с западной стороны – 10 метров;
- с северной и восточной сторон – 5 метров;
- с южной стороны (соприжение с земельными участками с кадастровыми №№ 74:25:0000000:16302, 74:25:0000000:371, 74:25:0000000:16672) – 0 метров.

Территория обременена сервитутом, установленным по границе охранной зоны подземного газопровода среднего давления.

На рассматриваемой площадке размещены объекты капитального строительства, такие как складской корпус (код по классификатору – 6.9), гараж (код по классификатору – 4.9), а также вспомогательные постройки, такие как мобильная топливозаправочная станция (код по классификатору – 4.9.1.1), контрольно-пропускной пункт. Выделены открытые площадки для складирования и хранения продукции производственно-технического назначения. Все размещенные объекты капитального строительства, вспомогательные постройки и площадки соответствуют основным видам разрешенного использования, установленным для производственной зоны П1.

На территории обеспечена логистическая цепь транспортного сообщения между вспомогательными и основными зданиями транспортно-складского комплекса, обеспечен проезд техники МЧС, выделены площадки для хранения легкового и большегрузного транспорта.

Иные объекты транспортной инфраструктуры не входят в границы территории проекта планировки.

Технико-экономические показатели строительства

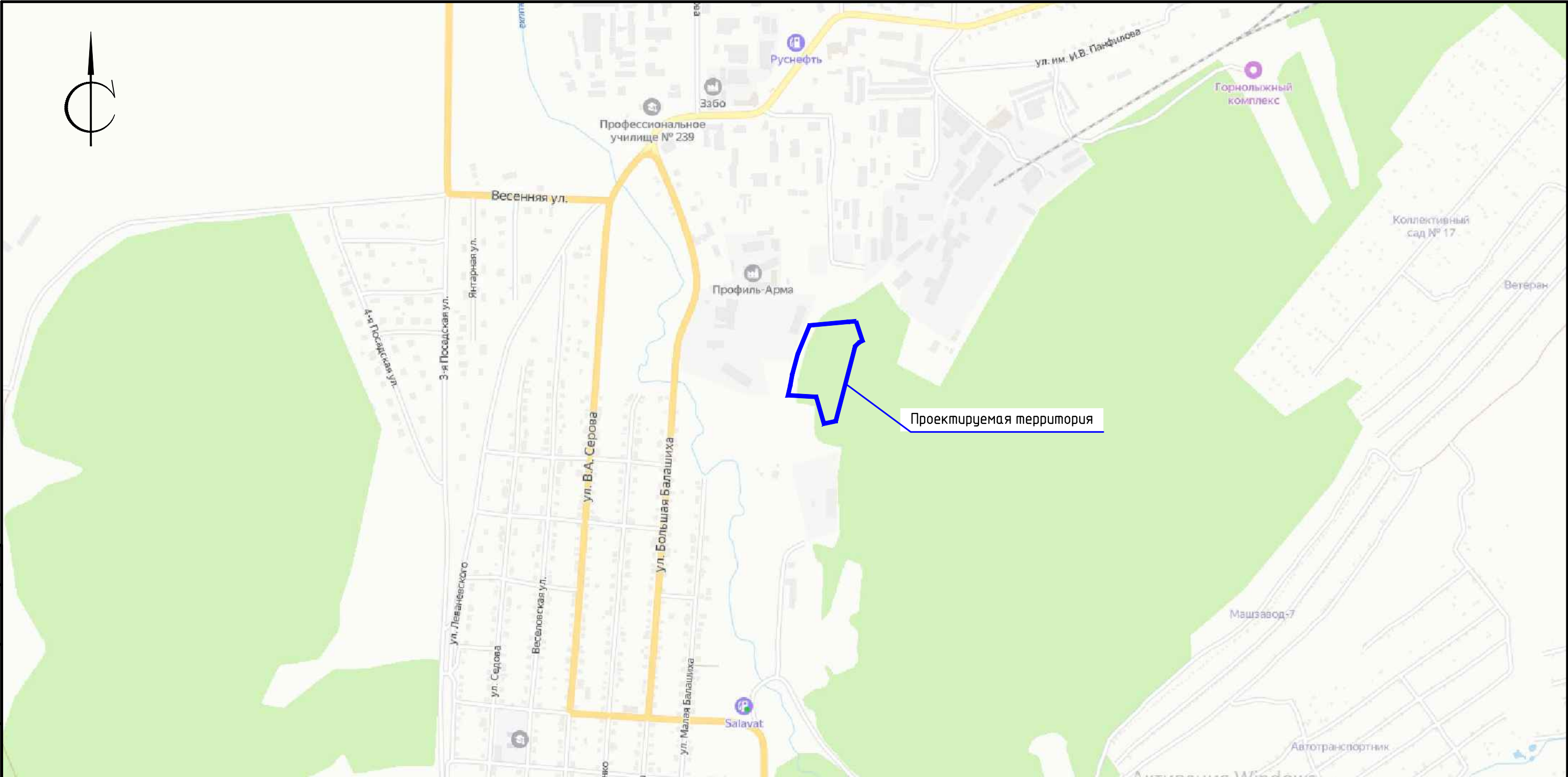
Поз.	Наименование	S проект. м ²	%
1	Площадь земельного участка 74:25:0000000:16832	22 985,0	
2	Площадь благоустраиваемой территории	22 985,0	100
	в том числе:		
2.1	- площадь застройки	5 308,0	23,0
2.2	- площадь твердых покрытий, в том числе:	14 582,0	63,4
2.2.1	- площадь проездов, тротуаров, площадок для хранения автотранспорта	(13 678,0)	
2.2.2	- площадь открытых площадок складирования	(904,0)	
2.3	- площадь озеленения	3 095,0	13,6

3. Очередность планируемого развития территории

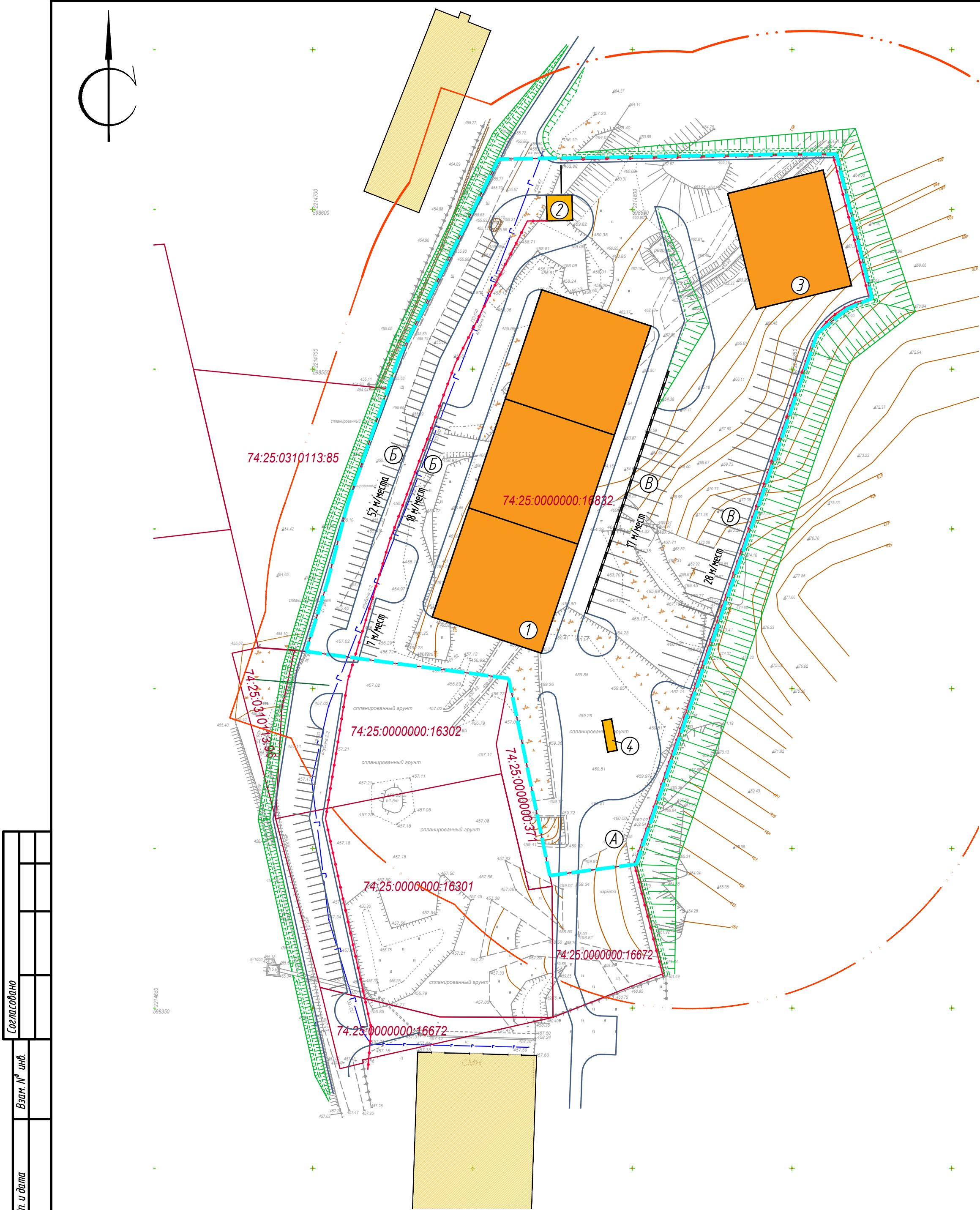
Настоящим проектом планировки предусмотрена следующая очередность развития территории:

- строительство контрольно- пропускного пункта в 1 этап;
- строительство гаража в 1 этап;
- строительство складского корпуса в 3 этапа;
- строительство станции топливозаправочной мобильной в 1 этап.

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



						0072-22-ПП			
						Челябинская область г. Златоуст, п. Балашиха, южнее земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000:371			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000:16832	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Каранаев		Каранаев	12.22		ПП(У)	1	4
Пров.		Комаров		Комаров	12.22				
						Ситуационный план		Общество с ограниченной ответственностью "Арх-Центр"	
Н. контр		Комаров		Комаров	12.22				



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

Экспликация зданий и сооружений

Обозначение на плане	Наименование	Примечание
1	Складской корпус	
2	Контрольно-пропускной пункт	
3	Гараж	
4	Станция топливозаправочная мобильная Вепза	

Экспликация площадок

Обозначение на плане	Наименование	Примечание
А	Площадка открытого складирования	
Б	Открытые стоянки для хранения индивидуального транспорта сотрудников	
В	Открытые стоянки для большегрузов класса МАЗ 6516С9	

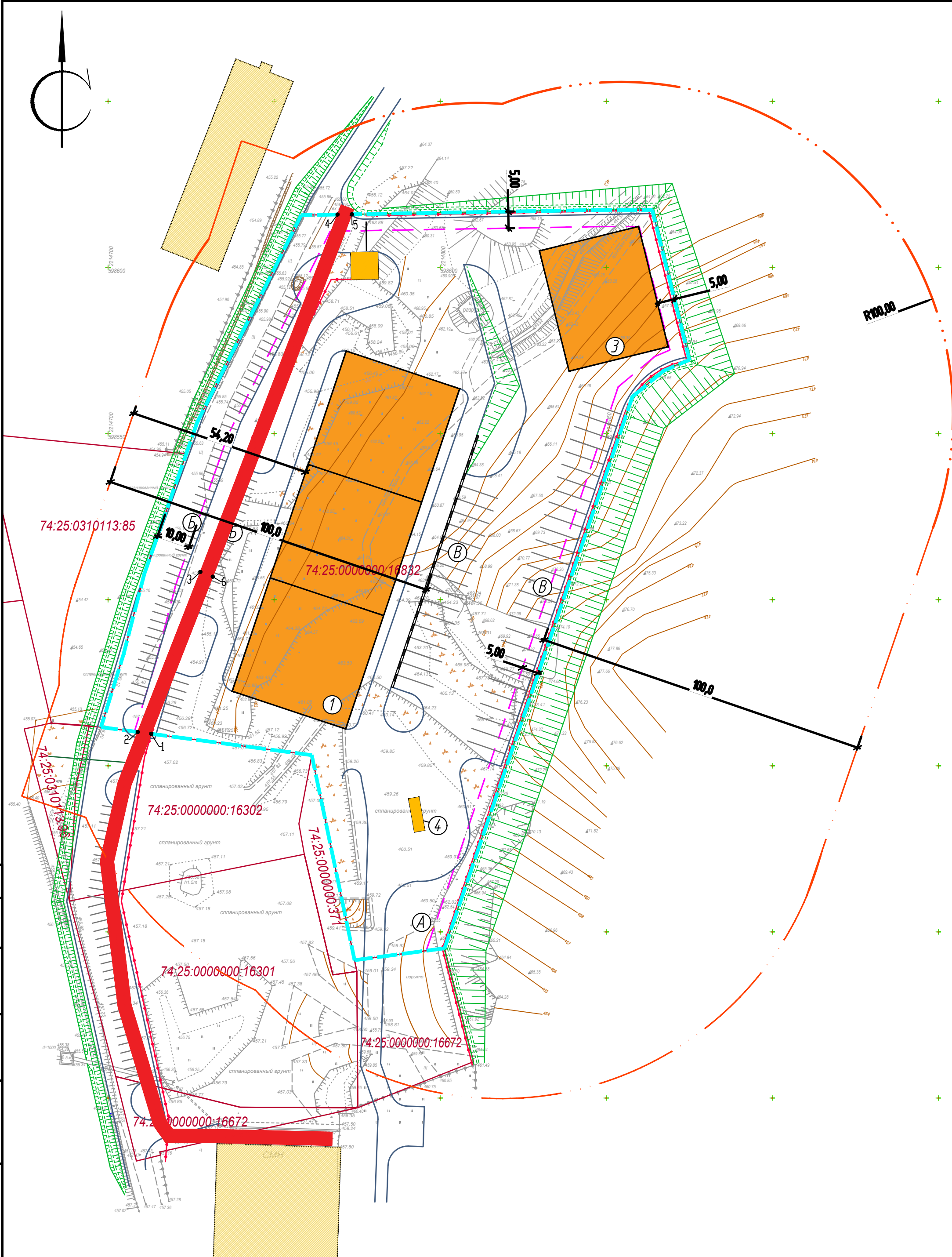
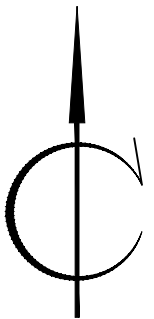
Условные обозначения

Обозначение	Наименование
Границы	
	Граница разрабатываемой территории
	Граница земельного участка поставленного на кадастровый учет
74:25:0000000:16832	Кадастровый номер земельного участка
Здания и сооружения	
	Здания производственного назначения существующие
	Здания производственного назначения проектируемые
Линейные объекты	
	Газопровод среднего давления

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование	Площадь, м²
1	Площадь земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000:16832	22 985,0
2	Площадь благоустройства	22 985,0
в том числе:		
2.1	площадь застройки	5 308,0
2.2	площадь твердых покрытий, в том числе:	14 582,0
2.2.1	площадь проездов, тротуаров, площадок для хранения автотранспорта	(13 678,0)
2.2.2	площадь открытых площадок складирования	(904,0)
2.3	площадь озеленения	3 095,0

						0072-22-ПП			
						Челядинская область г. Златоуст, п. Балашиха, южнее земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000:371			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000:16832	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Каранев	12.22					ПП(У)	2	
Проб.	Комаров	12.22				План планировки территории (опорный план) М 1:1000			
Н. контр.	Комаров	12.22							



Координаты охранной зоны газопровода

№ точки	X, метры	Y, метры
1	598459.6470	2214713.0166
2	598460.1735	2214708.9271
3	598508.3660	2214727.7963
4	598615.9297	2214769.0949
5	598616.0045	2214773.4084
6	598506.9200	2214731.5257

S охранной зоны 669,0кв.м.

Экспликация зданий и сооружений

Обозначение на плане	Наименование	Примечание
1	Складской корпус	
2	Контрольно-пропускной пункт	
3	Гараж	
4	Станция топливозаправочная мобильная Вепза	

Экспликация площадок

Обозначение на плане	Наименование	Примечание
A	Площадка открытого складирования	
B	Открытые стоянки для хранения индивидуального транспорта сотрудников	
B	Открытые стоянки для большегрузов класса МАЗ 6516С9	

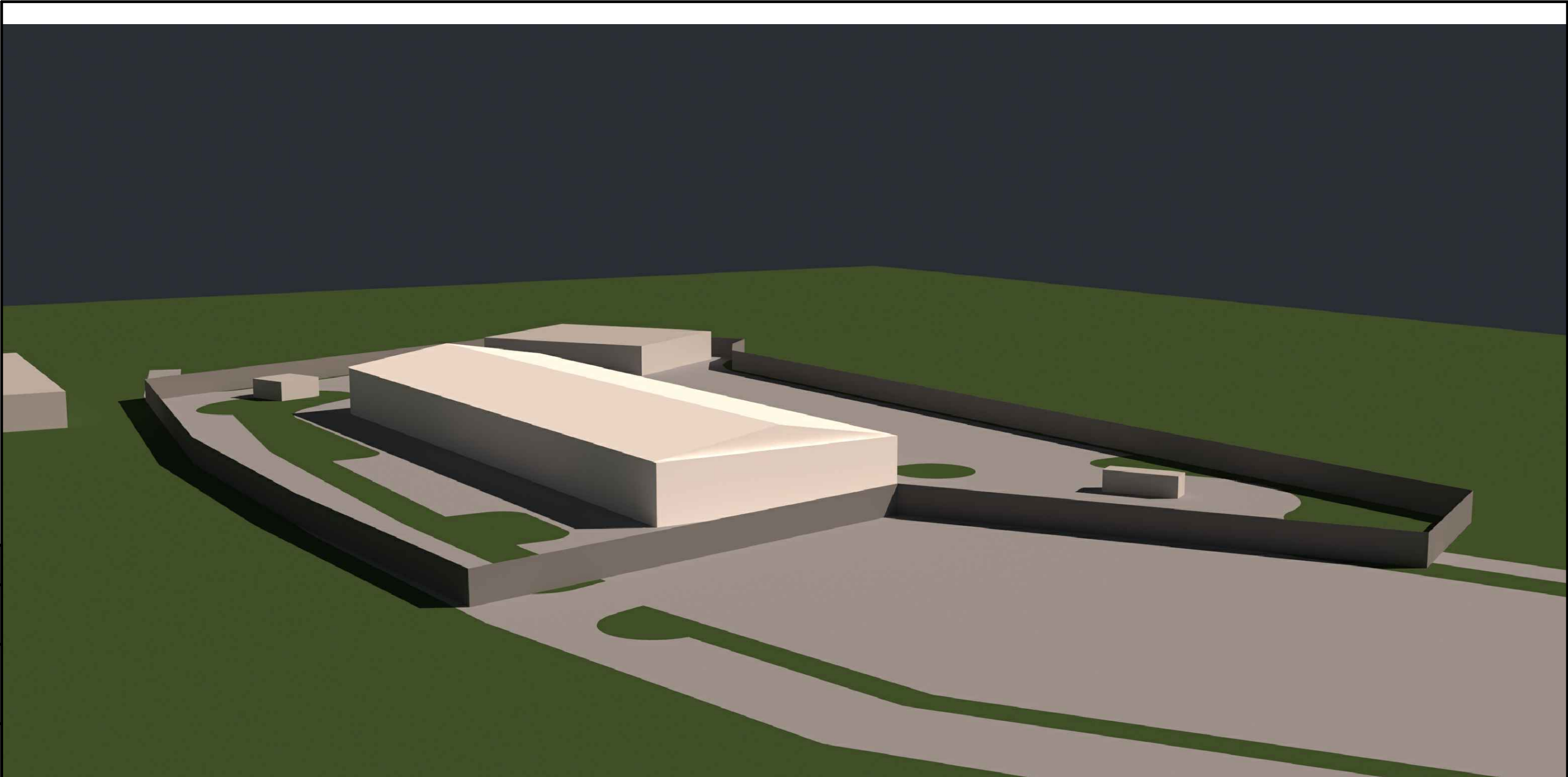
Условные обозначения

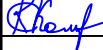
Обозначение	Наименование
Границы	
	Граница разрабатываемой территории
	Граница земельного участка поставленного на кадастровый учет
74:25:0000000:16832	Кадастровый номер земельного участка
	Санитарно-защитная зона
	Линия регулирования застройки
Здания и сооружения	
	Здания производственного назначения существующие
	Здания производственного назначения проектируемые
Линейные объекты	
	Газопровод среднего давления
	Охранная зона

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

						0072-22-ПП			
						Челядинская область г. Златоуст, п. Балашиха, южнее земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000:371			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000:16832	Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Каранев			В.Каранев	12.22		ПП(У)	3	
Пров.	Комаров			Р.Комаров	12.22				
						План границ зон действия публичных сервитутов М 1:1000	 Обществу с ограниченной ответственностью "Арх-Центр"		
Н. контр.	Комаров			Р.Комаров	12.22				

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



						0072-22-ПП			
						Челябинская область г. Златоуст, п. Балашиха, южнее земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000:371			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:25:0000000:16832	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Каранаев			12.22		ПП(У)	4	
Пров.		Комаров			12.22				
Н. контр		Комаров			12.22	Объемно-планировочное решение		 Общество с ограниченной ответственностью "Арх-Центр"	