

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ЧЕЛЯБИНСКА

 АРХИТЕКТУРНО-  
ПЛАНИРОВОЧНЫЙ  
ЦЕНТР  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

Документация по планировке территории  
(проект планировки территории с проектом  
межевания территории) в районе улиц:  
Октябрьская, 1 Мая, Советская, Заря  
в городе Чебаркуль Челябинской области

Пояснительная записка

Заказчик: Попков Д.В.

Шифр: АПЦ - 009/1.23

Директор МУП АПЦ



Кузнецов П.А.

“Проект выполнен в соответствии с требованиями градостроительного законодательства РФ, правилами землепользования и застройки, документами технического регулирования в части нормативов градостроительного проектирования, стандартами оформления”

Главный архитектор проекта \_\_\_\_\_  А.А.Пахтусова  
2023г.

## 1. Общая часть

Проект по планировке территории (проект планировки территории с проектом межевания территории) в районе улиц: Октябрьская, 1 Мая, Советская, Заря в городе Чебаркуль Челябинской области:

- постановления Администрации Чебаркульского городского округа №811 от 29.12.2021

Проект планировки и межевания разработан в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

1) Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации;

2) Генеральным планом Чебаркульского городского округа, утвержденным решением собрания депутатов Чебаркульского городского округа от 12.01.10 № 883 (далее – Генеральный план);

3) Правилами землепользования и застройки Чебаркульского городского округа, утвержденными решением собрания депутатов Чебаркульского городского округа от 22.12.2016 № 245 (далее – Правила);

4) Законом Челябинской области «О документации по планировке территории в Челябинской области» от 24.08.2006 №254;

5) Федеральным законом от 24.07.2007 № 221 «О кадастровой деятельности»;

6) Методическими рекомендациями по разработке документации по планировке территорий муниципальных образований, утвержденными приказом Министерства строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области №86 от 13.04.2012;

7) нормативами градостроительного проектирования Чебаркульского городского округа, утвержденными решением собрания депутатов Чебаркульского городского округа от 02.12.2014 № 866 (далее – Нормативы);

8) сводом правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр;

9) приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

10) постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20» (далее – Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 № 402);

11) постановлением Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления» (далее – Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 № 485).

## **2. Цели проекта**

1. Выделение элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков в соответствии с нормативными правовыми документами, принимая во внимание фактическое землепользование, определяемое по итогам выезда на местность.

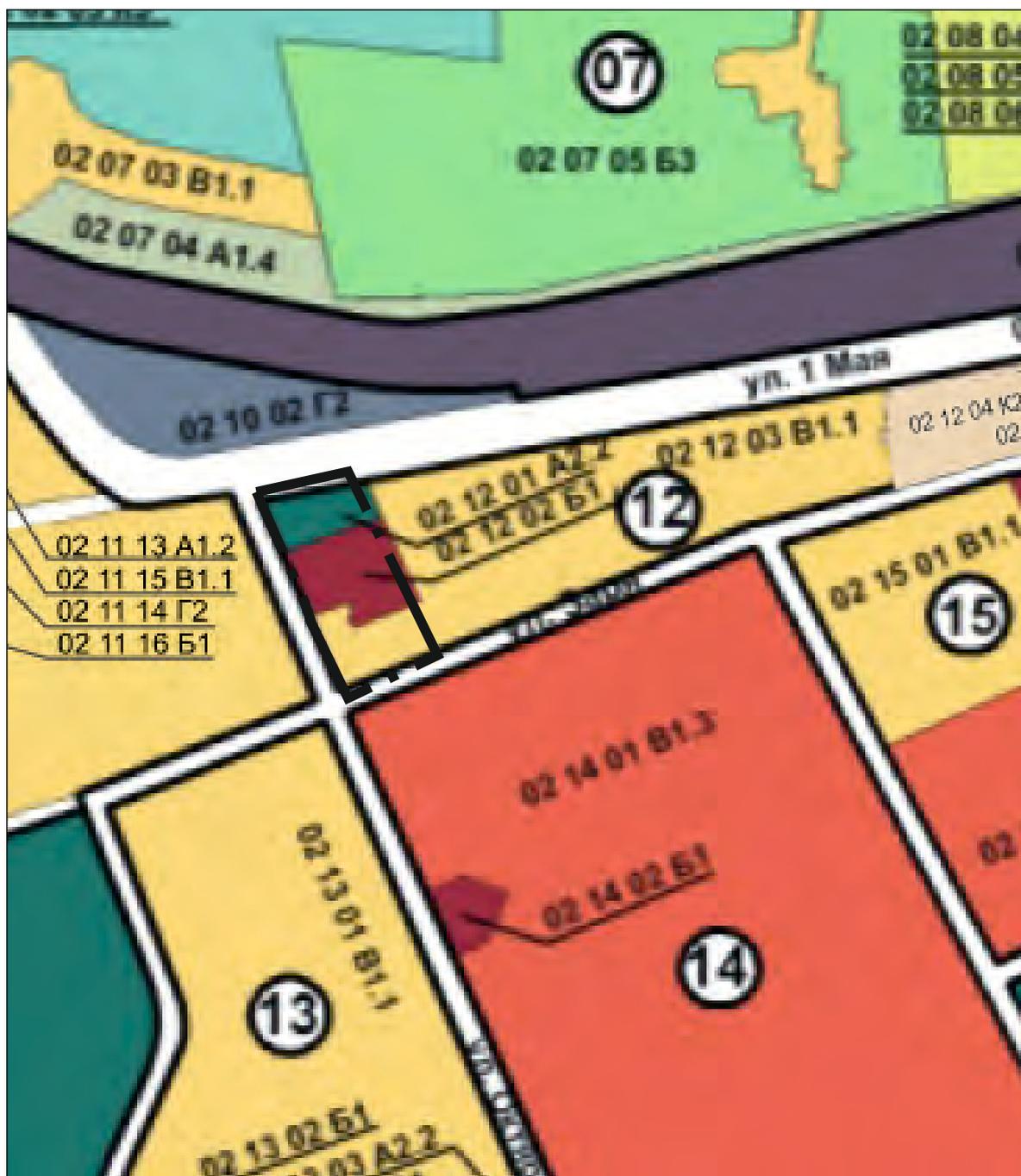
## **3. Инженерные изыскания**

Сведения ИСОГД на территорию проектирования в масштабе 1:500 получены по запросу в Администрации Чебаркульского городского округа (Письмо №5431 от 27.12.2021) в качестве исходных данных для подготовки документации по планировке территории.

При выходе на место был проведен анализ территории проектирования на соответствие предоставленной топографической съемки фактической ситуации. Местность соответствует фактической ситуации в границах территории проектирования.

Предоставленных данных достаточно для обоснования принятых проектных решений в проекте планировки территории данного квартала.

4. Фрагмент карты градостроительного зонирования.



— · — - граница территории проектирования

В соответствии с Правилами территория расположена в следующих территориальных зонах:

А.2.2 - парки, скверы, бульвары

Б.1 - административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие;

В.1.1 - малоэтажная застройка

## 5. Фрагмент карты функционального зонирования.



 - граница территории проектирования

В соответствии с картой функциональных зон территория расположена в следующих функциональных зонах:

-  парки, скверы, бульвары;
-  административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные;
-  усадебная и коттеджная застройка

## 6. Параметры существующей застройки.

№ объекта на опорном плане	Наименование/ кадастровый номер (при наличии)	Этажность	Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Площадь общая, м <sup>2</sup> *
1.1	Торговый комплекс под магазин 74:38:0118014:34	1*	1568,0	1489,2
4.1	Нежилое здание (шиномонтаж)	1	100,0	80,0*
5.1	Жилой дом 74:38:0118014:18	1*	53,0	42,5
7.1	Жилой дом	1	22,0	17,9
8.1	Магазин промышленных товаров 74:38:0118014:346	1*	327,0	290,0
9.1	Нежилое здание (гараж)	1	253,0	227,0
10.1	Многоквартирный жилой дом 74:38:0118014:21; 74:38:0118014:21	1*	83,0	66,4
11.1	Жилой дом 74:38:0118014:19	1*	65,0	52,1
16.1	Жилой дом 74:38:0000000:1293; 74:38:0000000:1293	1-2*	152,0	213,4
<b>Всего:</b>			<b>2623,0</b>	<b>2478,5</b>

**Примечания:**

1. Параметры всех существующих объектов приняты согласно обмерам по топографической съемке и натурному обследованию, за исключением параметров, отмеченных \*.
2. \* Параметры объектов приняты согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости.

### Перечень и сведения о земельных участках, поставленных на государственный кадастровый учет

Ведомость земельных участков представлена в графической части проекта (лист.1.2)

**7. Обоснование определения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков, сервитутов.**

Ведомость образуемых и (или) изменяемых земельных участков представлена на листе 3.1 (Проект межевания территории (сведения об образуемых и (или) изменяемых земельных участках, публичных сервитутах)).

**8. Баланс территории.**

**Баланс территории до начала проектирования.**

Площадь территории в границах проектирования, га								1,75	
№ п/п	Наименование территориальной зоны	Площадь застройки		Площадь покрытий		Площадь озеленения		Всего	
		га	%	га	%	га	%	га	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Парки, скверы, бульвары	0,00	0	0,12	30	0,27	70	0,39	100
2	Административно-деловая, торгово-бытовая, культурно-просветительская, общественно-коммерческая зона	0,16	22	0,36	48	0,22	30	0,74	100
3	Малозэтажная застройка	0,11	18	0,26	42	0,25	40	0,62	100

**Баланс проектируемой территории.**

Площадь территории в границах проектирования, га								1,75	
№ п/п	Наименование территориальной зоны	Площадь застройки		Площадь покрытий		Площадь озеленения		Всего	
		га	%	га	%	га	%	га	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Парки, скверы, бульвары	0,00	0	0,12	30	0,27	70	0,39	100
2	Административно-деловая, торгово-бытовая, культурно-просветительская, общественно-коммерческая зона	0,24	32	0,31	43	0,19	25	0,74	100
3	Малозэтажная застройка	0,11	18	0,26	42	0,25	40	0,62	100

**9. Обоснование очередности планируемого развития территории.**

Проектом предусмотрен к размещению один проектируемый объект на участке №2

Сроки строительства проектируемого объекта капитального строительства определяются в зависимости от финансирования.

**10. Расчет мест хранения автотранспорта для объектов социально-бытового обслуживания.**

№ здания на плане	Наименование	Количество	Количество (машино-мест)		Место размещения автопарковки
			Расчетное	Принятое	
1.1	Торговый комплекс под магазин Торговые помещения 1 м.-место на 50м2 общей площади	1489,2 м2	1489,2 м2/50м2 =30м.-мест**	33	18м-мест открытые автостоянки на территории уч.№1; 15м-мест открытые автостоянки на территории уч.№19 (проезд)
2.1	Административно-торговое здание с крышной котельной Торговые помещения 1 м.-место на 50м2 общей площади*	818,0 м2	818,0 м2/50м2 =16м.-мест	16	Открытые автостоянки на территории уч.№2
Всего			46	46	

**Примечание**

1. Расчет мест хранения автотранспорта выполнен в соответствии с табл.13 Нормативов Чебаркульского городского округа, утвержденных решением собрания депутатов Чебаркульского городского округа от 02.12.2014 № 866
2. Расчет мест хранения автотранспорта для объекта №2.1 приведен с учетом большего показателя параметров.
3. \* Для административно-торгового здания расчет произведен при нормативе 1 м.м. на 50кв.м общей площади в связи с тем, что невозможно точно дифференцировать площади занимаемые торговыми и административными помещениями, поэтому расчет выполнен по большему показателю.
4. Места хранения автотранспорта жителями индивидуальных жилых домов предусмотрены в границах своих земельных участков.
5. \*\* Магазин расположен среди сложившейся жилой застройки и предусмотрен в первую очередь для обслуживания жителей домов, находящихся в пределах пешеходной доступности. Существующему магазину по расчету требуется 30м.-мест. На территории участка возможно разместить по факту только 18м.-мест. Данного количества мест хранения автотранспорта достаточно для одновременных посетителей магазина.

## 11. Параметры проектируемой застройки

Условный номер земельного участка на плане	Площадь земельного участка, га	Баланс территории			Кoeffициент застройки	Кoeffициент плотности застройки	Объект капитального строительства		Предельное количество этажей; этажность; количество подземных этажей	Площадь застройки, кв. м.	Общая площадь, в том числе по функциональному использованию, кв. м
		Площадь застройки, га	Площадь озеленения, га	Площадь покрытий, га			Условный номер на плане	Наименование			
		%	%	%							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Административно-деловая, торгово-бытовая, культурно-просветительская, общественно-коммерческая зона											
2	0,1704	от 0,0682 до 0,0818	от 0,0256	от 0,0766 до 0,0630	0,40-0,48	0,8-0,97	2.1	Административно-торговое здание с крышной котельной	2;-	от 682,0 до 818,0	от 1150,0 до 1400,0
	100%	от 40% до 48%	от 15%	от 45% до 37%							

## 12. Основные технико-экономические показатели.

№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Требуемое по расчету	Принято проектом
1	2	3	4	5
<b>1</b>	<b>Территория, всего</b>	га	-	1,75
<b>2</b>	<b>Застройка</b>			
2.1	Административно-деловая, торгово-бытовая, культурно-просветительская, общественно-коммерческая зона			
	Площадь существующей застройки	тыс.м2	-	1,568
	Общая площадь существующих зданий и сооружений	тыс.м2	-	1,489
	Площадь проектируемой застройки	тыс.м2	-	0,818
	Общая площадь проектируемых зданий и сооружений	тыс.м2	-	0,1400
<b>3</b>	<b>Транспортная инфраструктура</b>			
3.1	Автостоянки для объектов социально-бытового обслуживания	машиномест	46	46

### 13. Проект межевания территории

Цель работы:

- определить местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- образовать земельные участки для линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Все образуемые и изменяемые земельные участки подлежат отнесению к категории земель: «Земли населенных пунктов».

#### 13.1 Перечень и сведения о земельных участках, поставленных на государственный кадастровый учет

Ведомость земельных участков представлена в графической части проекта (лист 1.2)

#### 13.2 Перечень и сведения об образуемых и (или) изменяемых земельных участках

Ведомость и координаты образуемых и изменяемых участков, проектируемых сервитутов границы проектирования и линии застройки представлена на планах межевания (листы 3.1, 3.2).

#### Ведомость образуемых и (или) изменяемых земельных участков (далее – ЗУ)

Условный номер исходного ЗУ	Площадь исходного ЗУ, кв. м	Условный номер ЗУ на плане межевания	Проектная площадь ЗУ, кв. м	Наименование объекта капитального строительства	Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки Челябинского городского округа (утв. решением Челябинской городской Думы от 09.10.2012 № 37/13)	Возможные способы образования земельных участков и (или) необходимость исправления реестровой ошибки в местоположении границ и площади ЗУ
1	2	3	4	5	5	6
1.1	7257	1	3232	Магазин с объектами административного и бытового назначения	Деловое управление (4.1); магазины (4.4); бытовое обслуживание (3.3)	Образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 74:38:0118014:14 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
2.1 3.1	527 1123	2.2	1650	Административно-торговое здание с крышной котельной	Деловое управление (4.1); магазины (4.4); предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование ЗУ путем объединения ЗУ с КН 74:38:0118014:8 и 74:38:0118014:11 (1 этап)
2.2	1650	2	1704	Административно-торговое здание с крышной котельной	Деловое управление (4.1); магазины (4.4); предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование ЗУ путем перераспределения уч.№2.2 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (2 этап)
-	-	12	3833	Благоустройство территории; объекты инженерной инфраструктуры	Благоустройство территории (12.0.2); предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
-	-	13	1771	Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур; благоустройство	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2)	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
-	-	14	189	Благоустройство территории; объекты инженерной инфраструктуры	Благоустройство территории (12.0.2); предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
-	-	17	564	Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур; благоустройство	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2)	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
-	-	18	683	Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур; благоустройство	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2)	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
-	-	19	966	Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктур; благоустройство	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2)	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

#### 14. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

На основании части 13 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 1 приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящий в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки и инженерной подготовки территории» установлено, что подготовка схемы вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории не требуется.

#### 15. Инженерное обеспечение территории

На территории проектирования предусмотрен к размещению один объект капитального строительства. Подключение проектируемого объекта к инженерным сетям будет предусмотрено рабочей (проектной) документацией.

#### 16. Организация движения транспорта и улично-дорожной сети

Территория проектирования - квартал сложившейся застройки. Улично-дорожная сеть существует по факту, ее проектирование или реконструкция данным проектом не предусмотрены.

#### **14. Перечень мероприятий по охране окружающей среды**

Экологическая ситуация в районе проектирования обуславливается, в основном, хозяйственной и производственной деятельностью:

- загрязнение атмосферы;
- подземных вод;
- почвенного покрова.

##### **МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ АТМОСФЕРНОГО ВОЗДУХА**

Загрязнение атмосферного воздуха в границах проектирования происходит от технологических операций производства.

Мероприятия по снижению вредного воздействия на атмосферный воздух:

###### **Технические**

контроль объема и качественного состава выбросов в атмосферный воздух, модернизация производства с применением усовершенствованных методов рассеивания и очистки выбросов в атмосферный воздух;

###### **Планировочные**

благоустройство и максимальное озеленение территории, благоустройство газонов;

отделение проезжей части полосами зеленых насаждений, защищающих прилегающую застройку от транспортного шума, пыли и выхлопных газов;

устройство магистралей и тротуаров с капитальным покрытием, строительство автостоянок для хранения автотранспорта посетителей объектов СКБ;

рациональная организация движения автотранспорта.

###### **Организационные**

- установление нормативов выбросов вредных веществ в атмосферу;
- контроль выбросов вредных веществ в атмосферу;

Выполнение перечисленных мероприятий позволит снизить, минимизировать воздействие деятельности на атмосферный воздух.

##### **МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ПОВЕРХНОСТНЫХ И ПОДЗЕМНЫХ ВОД**

###### **Технические**

организация очистки промышленных сточных вод;  
организация стока поверхностных вод с устройством дождевого коллектора;  
организация системы дренажей;  
водоотвод решается поверхностным стоком по лоткам проездов с выпуском в коллектор дождевой канализации;

###### **Планировочные**

организация рельефа, строительство проездов с водонепроницаемым покрытием и лотковой частью вдоль бортовых камней.

###### **Организационные**

благоустройство и восстановление территории, проездов после завершения строительства.

Соблюдение режима водоохраных зон и прибрежных защитных полос водоемов в соответствие с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды, соответствие бытовых и промышленных сточных вод требованиям ПДК на сброс в систему канализации города, допустимая загрязненность поверхностного стока, направляемого в дальнейшем на очистные сооружения, снижает до минимума негативное воздействие проектных решений на поверхностные воды.

##### **МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ И РАЦИОНАЛЬНОМУ ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ И ПОЧВЕННОГО ПОКРОВА**

###### **Технические**

- выполнение строительных работ с учетом минимального нарушения почв;
- обеспечение максимальной сохранности ландшафта.

###### **Планировочные**

снятие и использование верхнего плодородного слоя земли;  
сохранение существующих зеленых насаждений, озеленение пылегазоустойчивыми породами деревьев и кустарников.

###### **Организационные**

- контроль за загрязнением почв.

Принятые решения по сбору и передаче отходов позволят свести к минимуму загрязнение почв.

## МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ РАСТИТЕЛЬНОГО И ЖИВОТНОГО МИРА

### Технические

выполнение строительных работ с учетом минимального нарушения почв; снятие и использование верхнего плодородного слоя земли.

### Планировочные

озеленение внутри промышленных территорий в виде рядовых защитных посадок;

соблюдение санитарного и противопожарного разрыва между лесным массивом и застройкой с целью повышения устойчивости лесных массивов к антропогенным нагрузкам.

### Организационные

сохранение существующих зеленых насаждений, озеленение пылегазоустойчивыми породами деревьев и кустарников.

Проектируемое строительство и реконструкция на территории проектирования не нарушает флору и фауну. Не предполагается осушение территории, вырубка лесов и изменение характера землепользования прилегающих земель. Гидрологический режим водных объектов, параметры поверхностного стока, шумовые, вибрационные, световые и электромагнитные виды воздействий, могущие повлиять на растительность и животный мир, остаются без изменений.

Размеры стройплощадки выбираются из расчета минимально необходимых. Не допускается несанкционированная вырубка зеленых насаждений.

Срезанный фрезой асфальтобетон, непригодный для дальнейшего использования бортовой камень отвозятся в отвал, а строительный мусор -на городскую свалку.

Отработанные масла, мастики и другие вредные жидкости сливаются в специальные емкости с последующим вывозом.

На стройплощадке устанавливаются биотуалеты и мусорные баки на бетонном основании. Бытовой мусор регулярно вывозится на городскую свалку. Захоронение и сжигание отходов и мусора на стройплощадке запрещается.

Производителями работ должны быть приняты меры по исключению загрязнения окружающей местности отходами строительного производства, повреждения почвенного растительного слоя, кустарников, деревьев за пределами отведенной под стройплощадку территории.

При транспортировке сыпучих материалов накрывать кузов автосамосвала пологом.

Для очистки колёс строительного автотранспорта на территории строительной площадки устраиваются площадки для мытья колёс, оборудованные мойками на замкнутом цикле водоснабжения, сухой мусор от мойки колёс собирается в контейнеры и вывозится с территории строительной площадки.

Заправку строительного транспорта осуществлять на стационарных автозаправочных станциях. На территории строительной организации применение для заправки ведер и другой тары запрещено.

**План межевания  
в районе улиц Октябрьская, 1 Мая, Советская, Заря**

**Ведомость образуемых и (или) изменяемых земельных участков (далее – ЗУ)**

Условный номер исходного ЗУ	Площадь исходного ЗУ, кв. м	Условный номер ЗУ на плане межевания	Процентная площадь ЗУ, кв. м	Наименование объекта капитального строительства	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки Челябинского городского округа (указ. решением Челябинской городской Думы от 06.10.2012 № 37/13)	Возможные способы образования земельных участков и (или) необходимость исправления реестровой ошибки в местоположении границ и площади ЗУ
1	2	3	4	5	5	6
1.1	7257	1	3232	Магазин с объектами административного и бытового назначения	Деловое управление (4.1); магазины (4.4); бытовое обслуживание (3.3)	Образование ЗУ путем перераспределения ЗУ с КН 74.38.0118014.14 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
2.1 3.1	527 1123	2.2	1650	Административно-торговое здание с крышной котельной	Деловое управление (4.1); магазины (4.4); предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование ЗУ путем объединения ЗУ с КН 74.38.0118014.8 и 74.38.0118014.11 (1 этап)
2.2	1650	2	1704	Административно-торговое здание с крышной котельной	Деловое управление (4.1); магазины (4.4); предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование ЗУ путем перераспределения ул.№2.2 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (2 этап)
-	-	12	3833	Благоустройство территории: объекты инженерной инфраструктуры	Благоустройство территории (12.0.2); предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
-	-	13	1771	Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры: благоустройство	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2)	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
-	-	14	189	Благоустройство территории: объекты инженерной инфраструктуры	Благоустройство территории (12.0.2); предоставление коммунальных услуг (3.1.1)	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
-	-	17	564	Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры: благоустройство	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2)	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
-	-	18	663	Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры: благоустройство	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2)	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
-	-	19	966	Линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры: благоустройство	Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); улично-дорожная сеть (12.0.1); благоустройство территории (12.0.2)	Образование ЗУ из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

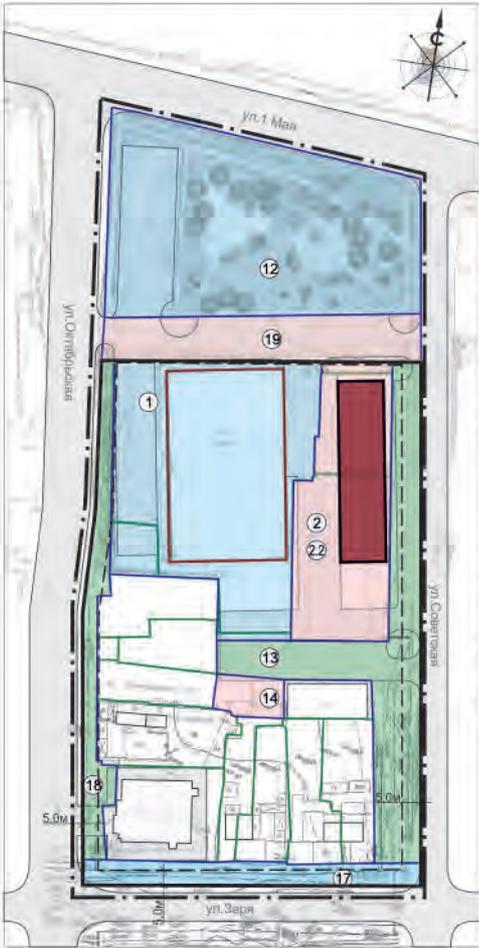
Ведомость земельных участков (далее – ЗУ), которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд для размещения линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктур (в том числе автодорог)

Условный номер ЗУ на плане	кадастровый номер ЗУ (при наличии)	Площадь ЗУ, кв. м
1	2	3
12	—	3833
19	—	966

Примечание:  
1. Земельные участки на территории проекта межевания относятся к категории земель «земли населенных пунктов».  
2. Преобразование земельных участков, предусмотренное проектом, возможно в случае приведения исходных участков в соответствие с требованиями действующего законодательства.  
3. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (часть 8 ст.38 Градостроительного кодекса РФ)

**Условные обозначения:**

- граница проектирования
- устанавливаемые красные линии
- существующие земельные участки
- образуемые и/или изменяемые земельные участки
- проектируемый объект капитального строительства
- существующий объект капитального строительства по сведениям ЕГРН
- существующий объект капитального строительства по сведениям результатов инженерно-геодезических изысканий
- линия застройки
- ① - условный номер земельного участка



АПЧ -009.19									
Челябинская область, г.Чебаркуль									
Коп.уч.	Изм.	Лист	Надок						
ГАП	Пахтусова		Дата						
Разработ.	Пахтусова								
План межевания М1:1000			<table border="1"> <tr> <th>Стадия</th> <th>Лист</th> <th>Листов</th> </tr> <tr> <td>ПМ</td> <td>3.1</td> <td></td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	ПМ	3.1	
Стадия	Лист	Листов							
ПМ	3.1								

**Опорный план проекта планировки  
и проекта межевания территории  
в районе улиц Октябрьская, 1 Мая, Советская, Заря**



**Ведомость земельных участков (далее – ЗУ)**

Условный номер ЗУ на плане	Кадастровый номер ЗУ	Право на ЗУ, номер регистрации в ЕГРН	Ограничения или обременение права на ЗУ, номер регистрации в ЕГРН*	Разрешенное ЗУ по сведениям Росреестра (размещать или не размещать)	Площадь, га
1	2	3	4	5	6
1.1	74:38:0118014:14	Частная собственность № 74-74/038-74/001/212/2016-3193/1 от 28.11.2016	—	Магистраль (размещение торгового комплекса (под магистраль))	0,3010
2.1	74:38:0118014:8	Частная собственность № 74-74/038-74/001/204/2016-1518/2 от 19.02.2016	—	Для иных целей	0,0527
3.1	74:38:0118014:11	Частная собственность № 74-74/038-74/001/204/2016-1524/4 от 19.02.2016	—	Для эксплуатации жилых помещений	0,1123
4	74:38:0118014:348	Частная собственность Общедолевая собственность № 74-38:0118014:348-74:144/2022-201 от 04.02.2022; № 74-38:0118014:348-74:144/2022-201 от 04.02.2022	*	Для индивидуального жилищного строительства	0,0406
5	74:38:0118014:15	Частная собственность № 74-38:0118014:15-74:144/2020-2 от 10.09.2020	Ипотека в силу закона № 74-38:0118014:15-74:144/2020-3 от 10.09.2020 *	Для индивидуального жилищного строительства	0,0296
6	74:38:0118014:3	Частная собственность Общедолевая собственность № 74-74-38/013/2006-205 от 03.03.2006; № 74-74-38/013/2005-075 от 05.04.2005	*	Для индивидуального жилищного строительства	0,0305
7	74:38:0118014:349	Частная собственность № 74-38:0118014:349-74:144/2022-1 от 20.07.2022	*	Для индивидуального жилищного строительства	0,0577
8	74:38:0118014:12	Собственность № 74-74-38/058/2012-200 от 17.09.2012	*	Размещение объектов торговле	0,0732
9	74:38:0118014:13	Частная собственность № 74-74/038-74/038/203/2016-3746/2 от 24.10.2016	—	для мойки автомобилей до двух постов при условии обеспечения санитарного разрыва до жилых домов	0,0236
10	74:38:0118014:1	Частная собственность № 74-74-38/005/2014-410 от 04.02.2014	Ипотека в силу закона № 74-74-38/005/2014-411 от 04.02.2014; Запрещение регистрации № 74-38:0118014:1-74:038/2020-1 от 05.02.2020 *	Для индивидуального жилищного строительства	0,0390
11	74:38:0118014:6	Собственность № 74-74-38/002/2009-53 от 21.01.2009	*	Для индивидуального жилищного строительства	0,0425

Примечание  
1. Сведения о существующих объектах капитального строительства представлены в пояснительной записке  
2. \* Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56 Земельного кодекса Российской Федерации

**Перечень зон с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ)**

Условный номер ЗОУИТ на плане	Реестровый номер ЗОУИТ по сведениям ЕГРН (при наличии)	Наименование ЗОУИТ
31	74-38-6-25	охранная зона «ВЛ-0.4 кВ п. Чебаркуль дл. 66.4 км, протяженность 2193 м Литер: 31П
32	74-38-6-50	Охранная зона «ВЛ - 0.4кВ п. Чебаркуль дл. 66.4 км, протяженность 38640.87 м. Литер: 41.5П.6П.7П.8П.9П.10П.11П.12П.13П.14П.15П.16П.17П.18П.19П.20П.21П.22П.23П.24П.25П.26П.27П.28П.29П.30П.32П.33П.34П.35П.36П.37П.38П.39П.40П.41П.42П.43П.44П.45П.46П
33	74-00-6-250	охранная зона «КП - 6 кВ протяженность 2.132 км Литер:Л146»

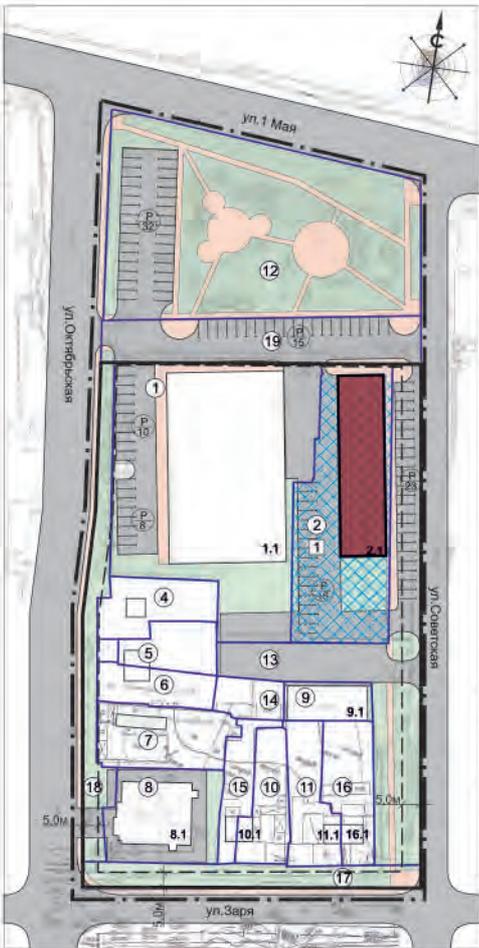
**Баланс территории**

Площадь территории в границах проектирования, га										1,75
№ п/п	Наименование территориальной зоны	Площадь застройки		Площадь покрытия		Площадь озеленения		Всего		
		га	%	га	%	га	%	га	%	
1	1	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Парки, скверы, бульвары	0,00	0	0,12	30	0,27	70	0,39	100	
2	Административно-деловая, торгово-деловая, культурно-проспективная, общественно-коммерческая зоны	0,16	22	0,36	48	0,22	30	0,74	100	
3	Малозеленая застройка	0,11	18	0,26	42	0,25	40	0,62	100	

- Условные обозначения:**
- граница проектирования
  - земельные участки
  - существующий объект капитального строительства по сведениям ЕГРН
  - существующий объект капитального строительства по сведениям результатов инженерно-геодезических изысканий
  - зоны с особыми условиями использования территории согласно сведениям ЕГРН
  - ① - условный номер существующего земельного участка
  - 1.1 - условный номер объекта капитального строительства
  - 31 - условный номер зоны с особыми условиями использования территории

АПЦ -009.19				
Челябинская область, г.Чебаркуль				
Коп.уч.	Изм.	Лист	Начок	Подпись
ГАП	Пахусова			
Разработ.	Пахусова			
Документация по планировке территории (проект планировки территории с проектом межевания территории) в районе улиц Октябрьская, 1 Мая, Советская, Заря			Стадия	Лист
Опорный план проекта планировки и проекта межевания территории М1:1000			ПП и ПМ	1.2

**Проект планировки территории (основной чертеж)  
в районе улиц Октябрьская, 1 Мая, Советская, Заря**



**Параметры проектируемой застройки**

Условный номер зоны на плане	Площадь земельного участка, га	Баланс территории			Коэффициент плотности застройки	Условный номер на плане	Объект капитального строительства	Градусная координата земельной доли (бульварная линия)	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь в том числе по функциональному назначению, кв. м	
		Площадь застройки, га	Площадь озеленения, га	Площадь покрытия, га							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Административно-деловая, торгово-бытовая, культурно-просветительская, общественно-коммерческая зона											
2	0,1704	от 0,0682 до 0,0814	от 0,0256	от 0,0766 до 0,0630	0,40-0,48	0,8-0,97	2,1	Административно-торговое здание с крышной котельной	2,2-	от 682,0 до 816,0	от 1150,0 до 1400,0

**Баланс территории**

Площадь территории в границах проектирования, га		1,75							
№ п/п	Наименование территориальной зоны	Площадь застройки		Площадь озеленения		Площадь покрытия		Всего	
		га	%	га	%	га	%	га	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Парки, скверы, бульвары	0,00	0	0,12	30	0,27	70	0,39	100
2	Административно-деловая, торгово-бытовая, культурно-просветительская, общественно-коммерческая зона	0,24	32	0,31	43	0,19	25	0,74	100
3	Малоземельная застройка	0,11	18	0,26	42	0,25	40	0,62	100

**Зона планируемого размещения объектов капитального строительства**

Условный номер зоны на плане	Условный номер на плане	Объект капитального строительства		Площадь зоны, га
		Наименование	4	
1	2	3	4	5
2	2,1	Административно-торговое здание с крышной котельной	0,1650	

**Условные обозначения:**

- граница проектирования
- устанавливаемые красные линии
- линия застройки
- земельные участки
- существующий объект капитального строительства
- проектируемый объект капитального строительства
- зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
- озеленение, газоны
- тротуар
- проезжая часть
- условный номер земельного участка
- условный номер объекта капитального строительства
- условный номер зон планируемого размещения объектов капитального строительства

**Основные технико-экономические показатели**

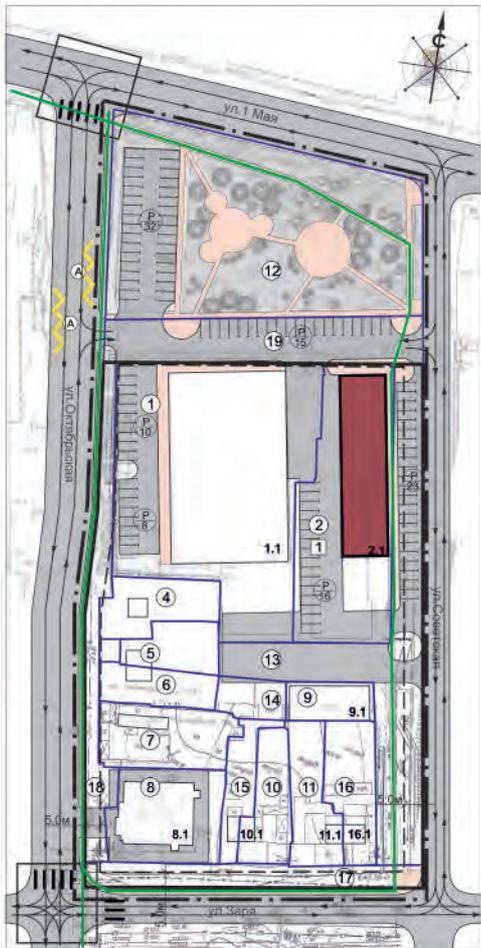
№ п/п	Наименование показателя	Единицы измерения	Требуемые по расчету		Принято проектом
			3	4	
1	2	3	4	5	
1	Территория, всего	га	-	-	1,75
2	Застройка				
2.1	Административно-деловая, торгово-бытовая, культурно-просветительская, общественно-коммерческая зона				
	Площадь существующей застройки	тыс. м <sup>2</sup>	-	-	1,568
	Общая площадь существующих зданий и сооружений	тыс. м <sup>2</sup>	-	-	1,489
	Площадь проектируемой застройки	тыс. м <sup>2</sup>	-	-	0,816
	Общая площадь проектируемых зданий и сооружений	тыс. м <sup>2</sup>	-	-	0,1400
3	Транспортная инфраструктура				
3.1	Автостоянки для объектов социально-бытового обслуживания	машино-мест	46	46	

**Примечания**

1. Параметры существующих объектов представлены в пояснительной записке
2. Вариант эскиза застройки может быть изменен в пределах устанавливаемых проектом параметров.
3. Ведомости координат характерных точек зон планируемого размещения объектов капитального строительства и линии застройки приведены на листах 2.2, 3.2
4. Баланс территории и показатели коэффициента застройки и плотности застройки приведены по большему показателю.

				АПС -009.19		
				Челябинская область, г.Чебаркуль		
Коп.уч.	Изм.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории (проект планировки территории с проектом межевания территории) в районе улиц Октябрьская, 1 Мая, Советская, Заря  Проект планировки территории (основной чертеж) М1:1000
ГАП	Пахтусова					
Разработ.	Пахтусова					
				Стадия	Лист	Листов
				пп.	2,1	

**Схема организации движения транспорта и пешеходов  
в районе улиц Октябрьская, 1 Мая, Советская, Заря**



- Условные обозначения:**
- граница проектирования
  - устанавливаемые красные линии
  - линия застройки
  - земельные участки
  - существующий объект капитального строительства
  - проектируемый объект капитального строительства
  - тротуар
  - проезжая часть
  - условный номер земельного участка
  - условный номер объекта капитального строительства

- количество машино-мест
- направление движения транспорта
- основные пути движения пешеходов
- регулирование дорожными знаками
- остановка общественного транспорта
- пешеходный переход

					АПЦ -009.19				
					Челябинская область, г.Чебаркуль				
Коп.уч.	Изм.	Лист	№док	Подпись	Дата	Документация по планировке территории (проект планировки территории с проектом межевания территории) в районе улиц Октябрьская, 1 Мая, Советская, Заря	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Пахтусова						пп	4	
Разработ.	Пахтусова					Схема организации движения транспорта и пешеходов, М 1:1000			