Закрытое акционерное общество
«Генпроект»

Свидетельство о допуске к работе
СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков
«Универсал Проект» № 545 от 28.07.2016г.

Заказчик - ЗАО «КРОК инкорпорейтид»

Проект межевания территории, в границах территориальной зоны спортивных комплексов и сооружений Р-4, ограниченной улицами Строительная, Кирова, Свердлова, в городе Озерске

Заказ №345

Основная часть проекта межевания территории ПМ(У)

Общая пояснительная записка

345-ГД

Директор **Байдин О.А.**

Главный инженер проекта **Ишкильдин Х.А.**

г. Уфа 2017 г.

ПЕРВЫЕ ЛИСТЫ СОДЕРЖАНИЯ ТОМА

ФОБ – 04 – 03 - 01

Обозначение	Наименование	Примечание
	Титульный лист	
345-СТ	Содержание тома	2
345-СП	Состав проекта межевания	3
	Текстовая часть	4
	1. Общая часть	4
	1.1. Основание для разработки проекта	4
	1.2. Размещение элемента планировочной структуры в плане города	4
	1.3. Характеристика территории межевания	5
	1.4. Градостроительный регламент	6
	2. Проектные материалы	7
	2.1. Межевание территории	7
	2.2. План границ зон действия публичных сервитутов	7
	3. Выводы и примечания	8
	Приложение 1. Ведомость земельных участков с координатами поворотных точек	9

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп..	Дата
ГИП		Ишкильдин			10.17
.					

345- СТ

Стадия	Лист	Листов
ПМ(У)	**2**	**9**

Содержание тома

ЗАО «Генпроект»

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
		Проект межевания	
1	**345- ОПЗ**	**Основная часть – ПМ (У)** Текстовая часть	ЗАО «Генпроект»
2	**345- ПМ(У)**	**Основная часть – ПМ (У)** Графическая часть	ЗАО «Генпроект»
3	**345- ПМ(С)**	**Материалы по обоснованию – ПМ (С)** Графическая часть	ЗАО «Генпроект»

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл

Изм.	№ уч	Лист	№ докум.	Подп.	Дата	345 - СП			
ГИП		Ишкильдин			10.17г	Состав проекта межевания	Стадия	Лист	Листов
							ПМ	3	1
							ЗАО «Генпроект»		

Формат А 4

1. Общая часть
1.1 Основание для разработки проекта

Проект межевания территории, в границах территориальной зоны спортивных комплексов и сооружений Р-4, ограниченной улицами Строительная, Кирова, Свердлова, городе Озерске выполнен на основании:

- Постановления Администрации Озерского городского округа Челябинской области №2708 от 16 октября 2017 г.

-Генерального плана города Озерска, утвержденного решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 13.04.2011 №60.

-Выписки из Правил землепользования и застройки в городе Озерске, утвержденных решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 №183 (ст.41. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения, Р-4 зоны спортивных комплексов и сооружений).

- Кадастрового паспорта земельного участка №7400/101/16-144305 от 24 февраля 2016г.

- Отчета об инженерно-геодезических изысканиях выполненных ООО «Уфастройизыскания» в 2017г.

Проектом межевания территории осуществляется установление (назначение) границ 3-х образуемых земельных участков. Два участка для размещения объектов капитального строительства, и один участок для устройства благоустройства территории. Согласно статьи 41 п.4 Градостроительного кодекса РФ разделение проектируемой территории производится из условия наличия подъездов, подходов к каждому земельному участку и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости.

1.2 Размещение элемента планировочной структуры в плане города.

Объект располагается в квартале 9 жилого V микрорайона г.Озерска, в границах территориальной зоны спортивных комплексов и сооружений Р-4, ограниченной улицами Строительная, Кирова, Свердлова, в городе Озерске. С северо-восточной и юго-восточной стороны примыкает к улицам, с северо-западной стороны расположен детский сад и жилая застройка, с юго-западной стороны-жилая застройка.

Площадь изменяемого земельного участка (74:41:0101009:54) – 2,26 га.

Территориальная зона: Р-4 – зоны спортивных комплексов и сооружений.

Кадастровый номер квартала: 74:41:0101009.

1.3 Характеристика территории межевания

Проект межевания территории разработан для установления (уточнения) границ застроенных земельных участков и не застроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения и определения зон действия публичных сервитутов в границах красных линий планировочного элемента.

Участки межевания в административном отношении расположены в городе Озерск Челябинской области.

На проектируемой территории расположены автомобильные дороги, здания и сооружения, подземные и надземные инженерные коммуникации.

В пределах границ проектирования имеются следующие объекты:

- здание Дворца спорта;
- стадион "Строитель" с подтрибунными помещениями;
- проезды, площадки и подпорные стены;
- на территории расположены инженерные коммуникации:
    - электрокабели;
    - кабели связи;
    - водопровод;
    - хоз-бытовая и ливневая канализация;
    - сети теплотрассы;
    - газопровод.

1.4 Градостроительный регламент

Согласно правилам землепользования и застройке в городе Озерске, утвержденным решением Собрания депутатов Озерского городского округа от 31.10.2012 №183, данная территория является зоной Р-4 и предназначается для размещения спортивных комплексов и сооружений.

Ограничений по зоне особого регулирования градостроительной деятельности, архитектурно-историческому регламенту и зоне экологического ограничения нет.

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования:

- спортивно-зрелищные сооружения,
- физкультурно-оздоровительные сооружения,
- специальные спортивно-развлекательные сооружения,
- ЦТП, ТП, РП.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,
- аптеки,
- пункты оказания первой медицинской помощи,
- объекты бытового обслуживания,
- отделения, участковые пункты полиции,
- предприятия общественного питания,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
- открытые,
- подземные и полуподземные,
- многоэтажные.

Условно разрешенные виды использования:

- организации, учреждения, управления,
- конфессиональные объекты,
- магазины,
- торгово-выставочные комплексы,
- крупные торговые комплексы,
- временные торговые объекты,
- АЗС,
- АГЗС.

2. Проектные материалы
2.1 Межевание территории

Межевание территории выполнено на топографической основе М1:500, на котором указаны:

- границы изменяемого земельного участка(74:41:0101009:54);
- границы образуемых земельных участков;
- границы существующих земельных участков;

Межевание выполнено внутри кадастрового квартала 74:41:0101009.

Изменяемый участок с кадастровым номером 74:41:0101009:54 разделен на два участка:

-:ЗУ1 S=21199,91м^2 (Земельный участок для размещения физкультурно-спортивных сооружений);

-:ЗУ2 S=1327,63 м^2 (Земельный участок для размещения Дворца спорта).

Вид разрешенного использования образуемых участков согласно градостроительному регламенту территориальной зоны Р-4 - физкультурно-оздоровительные сооружения.

Формирование земельного участка:

–:ЗУ3 S=95,04 м^2(Земельный участок для размещения благоустройства), является частью земельного участка 74:41:0000000:6648. Данный участок отнесен к землям общего пользования для выполнения на нем благоустройства территории.

Согласно ст.36 Градостроительного кодекса РФ на земли общего пользования действия градостроительного регламента не распространяется.

На плане межевания территории обозначены границы и поворотные точки на границах земельных участка (в системе МСК-74), а также проектные номера земельных участков. Координаты и площади участков приведены в Приложении 1.

2.2 План границ зон действия публичных сервитутов

Проектом межевания не предусмотрено установление границ зон действия публичных сервитутов.

3. Выводы и примечания

Данным проектом предусмотрено межевание территории с образованием 3-х земельных участков.

Технико-экономические показатели по проекту межевания

1	Территория межевания	га	2,26
2	Площадь зоны действия предлагаемого к установлению публичного сервитута	$м^2$	-
3	Количество образуемых земельных участков	шт.	3
4	Земельный участок для размещения физкультурно-спортивных сооружений	м2	21199,91
	Земельный участок для размещения Дворца спорта	м2	1327,63
	Земельный участок для размещения благоустройства	м2	95,04
5	Площадь изменяемого земельного участка 74:41:0101009:54	м2	22527,54
	Площадь изменяемого земельного участка 74:41:0000000:6648	м2	39778,00

Приложение 1

Ведомость земельных участков с координатами переломных точек

№ уч.	Наименование участка	№ точки	Координата X	Координата У
1	Земельный участок для размещения физкультурно-спортивных сооружений S=21199,91 м2	1	673395.86	2279956.37
		2	673418.77	2279976.10
		3	673431.69	2279961.42
		4	673476.22	2280000.62
		5	673463.27	2280015.34
		10	673514.94	2280061.50
		11	673514.28	2280062.26
		12	673528.49	2280074.75
		13	673547.65	2280052.66
		14	673546.88	2280052.00
		15	673570.79	2280024.20
		16	673564.17	2280018.18
		17	673567.77	2280013.99
		18	673569.00	2280015.10
		19	673573.14	2280010.52
		20	673578.56	2280015.38
		21	673607.72	2279983.05
		22	673585.68	2279962.66
		23	673592.09	2279955.40
		24	673562.34	2279929.97
		25	673562.44	2279929.50
		26	673561.14	2279928.68
		27	673506.26	2279879.34
		28	673500.40	2279886.49
		29	673477.93	2279866.82
		30	673475.08	2279865.70
		1	673395.86	2279956.37
2	Земельный участок для размещения Дворца спорта S=1327,63 м2	2	673418.77	2279976.10
		3	673431.69	2279961.42
		4	673476.22	2280000.62
		5	673463.27	2280015.34
		6	673462.52	2280014.68
		7	673460.60	2280016.81
		8	673419.04	2279980.52
		9	673421.04	2279978.06
		2	673418.77	2279976.10
3	Земельный участок для размещения благоустройства S=95,04 м2	15	673570.79	2280024.20
		16	673564.17	2280018.18
		17	673567.77	2280013.99
		18	673569.00	2280015.10
		19	673573.14	2280010.52
		20	673578.56	2280015.38
		15	673570.79	2280024.20