

---

# ООО «ГЕО ЦЕНТР»

623401, г. Каменск-Уральский, ул. Лесная, 12-19.  
тел./факс: +7 908 9215450, +7 908 9272800  
e-mail: geocentr.ku@gmail.com

ОКПО 85023675  
ОГРН 1086612000298  
ИНН/ КПП 6612025348/661201001

---

Заказчик: ООО «ВторЦветМет-Инвест»

## **Документация по планировке территории Муниципальное образование Каменск-Уральский городской округ**

**Проект о внесении изменений в проект планировки и проект межевания  
промышленной территории от улицы  
Лермонтова до промышленной площадки по улице Лермонтова, 86а**

### **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

39-2018-ППТ. Т.1

г. Каменск-Уральский – 2021 г.

---

# ООО «ГЕОЦЕНТР»



623401, г. Каменск-Уральский, ул. Лесная, 12-19.  
тел./факс: +7 908 9215450, +7 908 9272800  
e-mail: geocentr.ku@gmail.com

ОКПО 85023675  
ОГРН 1086612000298  
ИНН/ КПП 6612025348/661201001

---

Заказчик: ООО «ВторЦветМет-Инвест»

## **Документация по планировке территории Муниципальное образование Каменск-Уральский городской округ**

**Проект о внесении изменений в проект планировки и проект межевания  
промышленной территории от улицы  
Лермонтова до промышленной площадки по улице Лермонтова, 86а**

### **ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

39-2018-ППТ. Т.1

Директор  
Гл. инженер

Ляхов С.В.  
Панченко Е.М.

г. Каменск-Уральский – 2021 г.

**Состав документации по планировке территории  
(проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания)**

№ листа	Наименование	Гриф секретности	Масштаб
1	2	3	4
	<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ.</b>		
	<b>Том 1. Основная часть</b>		
	<b>Раздел 1. Графическая часть:</b>		
1	Чертеж планировки территории		
	<b>Раздел 2:</b>		1:1000
	Положение о характеристиках планируемого развития территории		
	<b>Том 2. Материалы по обоснованию</b>		
	<b>Раздел 3:</b>		
	Пояснительная записка		
	<b>Раздел 4. Графическая часть:</b>		
2	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства в том числе подлежащих сносу		1:1000
6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории		1:1000
7	Схема градостроительного зонирования		1:1000
	<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ</b>		
	<b>Том 3. Основная часть</b>		
	<b>Раздел 1:</b>		
	Перечень и сведения об образуемых земельных участках		
	<b>Раздел 2. Графическая часть:</b>		
1	Чертеж межевания территории		1:1000
	<b>Том 4. Материалы по обоснованию</b>		
	<b>Раздел 3. Графическая часть</b>		
1	Обоснование проекта межевания		
	<b>Раздел 4.</b>		
	Пояснительная записка		1:1000

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
Цели и задачи проекта о внесении изменений .....	6
П. 2. Характеристики планируемого развития территории в границах вносимых изменений, в том числе плотность и параметры застройки территории и характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимые для развития территории .....	7
п.п. 2.1 Характеристика планируемого развития территории .....	7
п.п. 2.2 Архитектурно-планировочное решение .....	9
п.п. 2.4 Характеристики объектов капитального строительства .....	10

## ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории представляет собой комплект документации, разрабатываемой с целью обеспечения стабильного развития территории проектирования: Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект о внесении изменений в проект планировки и проект межевания промышленной территории от улицы Лермонтова до промышленной площадки по улице Лермонтова, 86а разработан на основании:

- Постановления Администрации города Каменска-Уральского от 25.10.2021 г. № 31

Документы, использованные при разработке документации по планировке территории:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66;
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Каменск-Уральский, утвержденные решением Городской умы от 24.08.2016 года № 610;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 N 10995) (ред. От 09.09.2010);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;

- Генеральный план МО город Каменск-Уральский, разработанный ОАО «Урал-гражданпроект» и утвержденный решением Городской Думы от 29.04.2019 года №80 (в действующей редакции);
- Правила землепользования и застройки МО город Каменск-Уральский, утвержденные решением Городской Думы от 28.04.2010 года №202 (в действующей редакции);
- Распоряжение Губернатора Свердловской области от 11.04.2011 №87-РГ «О повышении антитеррористической защищённости мест массового пребывания людей на территории Свердловской области»;
- Распоряжение Правительства Свердловской области от 26.12.2011г. № 2360-РП «О соблюдении требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории Свердловской области».
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Исходными данными для проектирования являются:

- Проект планировки и проект межевания промышленной территории от улицы Лермонтова до промышленной площадки по улице Лермонтова, 86а утвержденный постановлением Администрации города № 228 от 26.03.2020
- Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания промышленной территории от улицы Лермонтова до промышленной площадки по улице Лермонтова, 86а утвержденный постановлением Администрации города № 464 от 04.06.2021

## ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ

Проект о внесении изменений в проект планировки и проект межевания территории подготовлен с целью приведения в соответствие вида разрешенного использования формируемого земельного участка № 3.2 (по утвержденному проекту межевания) с фактическим и планируемым использованием. Согласно утвержденному проекту, данный участок образуются в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:45:0100354:33 и земельного участка №3 по проекту (2 этап). Разрешенное использование исходного земельного участка с кадастровым номером 66:45:0100354:33 - предприятие цветной металлургии (административное здание), на участке расположено административное здание с пристроем (производственный цех).

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки города Каменска-Уральского формируемый земельный участок № 3.2 находится в территориальной зоне П-3 (Производственная зона 3-го класса).

Проектом предлагаются следующие изменения:

- установить вид разрешенного использования для формируемого земельного участка № 3.2 в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года N П/0412 и приведенным в соответствии с ним перечнем основных видов разрешенного использования территориальной зоны П-3 правил землепользования и застройки - «Производственная деятельность (6.0)».

Принять в новой редакции в следующие разделы утвержденного проекта планировки территории:

1. Текстовые материалы основной части проекта планировки территории:
  - подпункт 2.1 «Характеристика планируемого развития территории» пункта 2
  - подпункт 2.2 «Архитектурно-планировочное решение» пункта 2.
  - подпункт 2.4 «Характеристики объектов капитального строительства» пункта 2.

2. Графические материалы основной части проекта планировки территории:
    - «Чертеж планировки территории».
  3. Текстовые материалы части по обоснованию проекта планировки территории:
    - дополнить материалы по обоснованию пунктом 12 «Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства».
  4. Графические материалы части по обоснованию проекта планировки территории (в таблице «Экспликация земельных участков» изменить вид разрешенного использования формируемого земельного участка № 3.2 с вида «Деловое управление» на вид «Производственная деятельность»):
    - «Схема местоположения существующих объектов капитального строительства в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу»
    - «Схема границ зон с особыми условиями использования территории»
    - «Схема градостроительного зонирования планируемой территории»
- Остальные материалы утвержденного проекта остаются без изменений.

## **II. 2. Характеристики планируемого развития территории в границах вносимых изменений, в том числе плотность и параметры застройки территории и характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимые для развития территории**

### **п.п. 2.1 Характеристика планируемого развития территории**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования Каменск-Уральский городской округ (далее – ПЗЗ), территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

П-3 - Производственная зона 3-го класса. Выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции коммунально-производственных предприятий и складских баз 3 класса, имеющих санитарно-защитную зону 300 м.

П-4 - Производственная зона 4-го класса. Выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции коммунально-

производственных предприятий и складских баз 4 класса, имеющих санитарно-защитную зону 100 м.

П-5 Производственная зона 5-го класса выделяется для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции коммунально-производственных предприятий и складских баз 5 класса, имеющих санитарно-защитную зону 50 м.

КС-3 - Коммунально-складская зона 4-го класса. Выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции коммунальных и складских объектов, производственных предприятий 4 класса, имеющих санитарно-защитную зону 100 м.

ИТ-2 - Зона инфраструктуры автомобильного транспорта. Выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов инфраструктуры автомобильного транспорта.

С-4 - Зона санитарно-защитного озеленения. выделена для обеспечения правовых условий использования территории санитарно-защитного озеленения.

Ж-5 - Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов. Выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов средней этажности от 4 до 6 этажей с расширенным набором объектов повседневного обслуживания.

С целью размещения объектов капитального строительства проектом планировки в границах территориальной зоны П-5 выделена зона планируемого размещения коммунально-производственных предприятий и складских баз 5 класса: площадь территории проектируемого участка составляет 1,72 га, зона планируемого размещения в границах участка – 1,35 га.

Отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства принять: от передней границы земельного участка до наружной грани объектов капитального строительства не менее 5 м, а от границ земельного участка до боковых и задних граней объектов капитального строительства размещаются на расстоянии не менее 6 м.

Размещение объектов капитального строительства (склад готовой продукции) должно отвечать требованиям правил землепользования и застройки, нормативам градостроительного проектирования, требованиям технических регламентов, сводам правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ зон с особыми условиями использования территорий.

В Проекте планировки были учтены существующие земельные участки, на которых уже размещены объекты.

В соответствии с генеральным планом предусмотрено строительство городской дороги.

Для обеспечения пешеходного доступа к производственным территориям вдоль улицы Лермонтова планируются тротуары.

## **п.п. 2.2 Архитектурно-планировочное решение**

Планировочная структура территории в границах проекта определена сложившейся улично-дорожной сетью, характером застройки, наличием объектов коммунального обслуживания, зонами размещения объектов капитального строительства.

Проектом предусмотрено:

1. Установление красных линий в кадастровых кварталах 66:45:0100354, 66:45:0100309, 66:45:0100304.
2. Формирование земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для размещения объектов производственной деятельности.
3. Формирование земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для размещения объектов по временному хранению, распределению и перевалке грузов.
4. Формирование земельного участка общего пользования.
5. Формирование земельного участка для размещения автомобильных дорог.
6. Уточнение границ земельного участка для размещения объектов предпринимательской деятельности.

#### **п.п. 2.4 Характеристики объектов капитального строительства**

Проектируемые объекты капитального строительства на территории, в отношении которой подготавливается проект планировки территории:

- 1) Специальные объекты (инженерные сети): электрические сети.
- 2) Объекты капитального строительства: склад готовой продукции с административно-бытовым корпусом (*этажность – 1, площадь застройки – 3370,7 кв.м*).
- 3) Объекты улично-дорожной сети: улица в производственных зонах.