



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 «Сфера Технолоджи»

**Проект планировки и проект межевания территории
в районе промышленной площадки по улице Лермонтова, 45а**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

ТОМ 1.1

13-2020-ППТ

г. Каменск-Уральский – 2023 г.



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 «Сфера Технолоджи»

**Проект планировки и проект межевания территории
в районе промышленной площадки по улице Лермонтова, 45а**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

ТОМ 1.1

13-2020-ППТ

Директор

Гл. инженер



Ляхов С.В.

Панченко Е.М.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Каменск-Уральский – 2023 г.

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

Обозначение	Наименование	№
1	2	3
Проект планировки территории. Основная часть.		
Текстовые материалы:		
13-2020-ППТ	Проект планировки территории. Основная часть. Положения о характеристиках планируемого развития территории.	Том 1.1
Графические материалы:		
13-2020-ППТ-ГМ-1	Чертеж планировки территории	1 н/с
13-2020-ППТ-ГМ-2	Чертеж красных линий	2 н/с
Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.		
Текстовые материалы:		
13-2020-ППТ-ПЗ	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Пояснительная записка.	Том 1.2
Графические материалы:		
13-2020-ППТ-ГМ-3	Схема расположения проектируемого элемента планировочной структуры в МО город Каменск-Уральский	1 н/с
13-2020-ППТ-ГМ-4	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	2 н/с
13-2020-ППТ-ГМ-5	Схема организации движения транспорта	3 н/с
13-2020-ППТ-ГМ-6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	4 н/с
13-2020-ППТ-ГМ-7	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства в том числе линейных объектов, объектов подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	5 н/с
13-2020-ППТ-ГМ-8	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	6 н/с
13-2020-ППТ-ГМ-9	Схема градостроительного зонирования планируемой территории	7 н/с
Проект межевания территории. Основная часть.		
Текстовые материалы:		
13-2020-ПМТ	Проект межевания территории. Основная часть. Характеристики образуемых земельных участков.	Том 2.1
Графические материалы:		
13-2020-ПМТ-ГМ-10	Чертеж межевания территории	1 н/с
Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.		
Текстовые материалы:		
13-2020-ПМТ-ПЗ	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию. Пояснительная записка.	Том 2.2
Графические материалы:		
13-2020-ПМТ-ГМ-11	Чертеж обоснования проекта межевания территории	1 н/с

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	6
1.1 Местоположение планируемой территории	6
1.2 Характеристики объектов капитального строительства. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	6
1.3 Плотность и параметры застройки планируемой территории.....	9
1.4 Характеристика развития системы транспортного обслуживания	10
1.5 Характеристика системы социального и коммунально-бытового обслуживания.....	12
2. Красные линии и линии регулирования застройки	13
3. Положение об очередности планируемого развития территории	14
4. Основные технико-экономические показатели.....	14
5. Ведомость координат границы проектирования.....	15

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории представляет собой комплект документации, разрабатываемой с целью обеспечения стабильного развития территории проектирования.

Проект планировки территории и проект межевания территории разработан на основании:

- Постановления Администрации города Каменска-Уральского от 24.01.2020 г. № 48 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории в районе промышленной площадки по улице Лермонтова, 45а».
- Утвержденного технического задания ОМС «Комитет по архитектуре и градостроительству города Каменска-Уральского»

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»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Свердловской области;
- 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);
- Постановление Правительства Свердловской области от 28 апреля 2022 года N 302-ПП (в ред. Постановлений Правительства Свердловской области от 12.01.2023 N 10-ПП, от 18.05.2023 N 339-ПП, от 01.02.2024 N 55-ПП) «Об установлении на территории Свердловской области отдельных случаев утверждения органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории и внесения в них изменений без проведения в 2022 и 2023 годах общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам указанных документов»;
- Решение Городской Думы города Каменска-Уральского от 19.09.10.2018 №390 «Об утверждении порядка проведения общественных обсуждений в Муниципальном образовании город Каменск-Уральский»;
- 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:

- Топографический план масштаба 1:500 и топографический план масштаба 1:2000 с инженерными коммуникациями (Корректурa топографической съёмки выполнена в апреле 2020 г. – отчет об инженерно-геодезических изысканиях № 12-2020-ИГДИ;

- Генеральный план МО город Каменск-Уральский в действующей редакции;
- Выкопировка из схемы градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО город Каменск-Уральский;
- Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Лермонтова, дорогой на ретранслятор, ул. Свердловская и дорогой на карьер, утвержденный постановлением Администрации города № 883 от 25.06.2014.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1 Местоположение планируемой территории

Объект проектирования расположен в Ленинском планировочном районе муниципального образования город Каменск-Уральский, в районе промышленной площадки по улице Лермонтова, 45а.

Площадь территории в границах проекта составляет 28,7 га.

Территория проектирования расположена в кадастровых кварталах с номерами: 66:45:0100313; 66:45:0100344.

1.2 Характеристики объектов капитального строительства.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

На территории проектирования имеются зоны размещения существующих объектов капитального строительства и зоны планируемого размещения.

Существующие зоны представлена земельными участками, предназначенными для размещения автозаправочных станций, земельным участком с расположенным на нем объектом обеспечения обороны и безопасности - здание пожарного депо с хозяйственными постройками, земельным участком с существующее административным зданием, земельным участком, предназначенным для размещения производственных объектов.

Зоны планируемого размещения предусматривают размещение:

- объекта торговли с торговой площадью до 5000 кв.м;
- объектов дорожного сервиса (мастерские для ремонта и обслуживания автомобилей, магазины сопутствующей торговли);

- линейных объектов (улиц, инженерных сетей).

Зона планируемого размещения объектов торговли и дорожного сервиса расположена в территориальной зоне ИТ-2 «Зона инфраструктуры автомобильного транспорта», в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО город Каменск-Уральский. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов градостроительными регламентами не установлены. Параметры объектов капитального строительства будут определяться на следующих этапах при архитектурно-строительном проектировании.

В зоне размещения улиц и инженерных сетей планируется размещение новых дорог и реконструкция существующих. Улично-дорожная сеть представлена существующей магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения Лермонтова (расположена в северной части проектируемой территории), существующей магистральной улицей районного значения (без наименования), расположенной в западной части проектируемой территории между улицей Лермонтова и улицей Свердловской, проектируемой магистральной улицей районного значения Свердловская (расположена в южной части проектируемой территории), проектируемой городской дорогой (расположена в восточной части проектируемой территории). Расположение зон, предназначенных для размещения улиц запроектировано в соответствии с генеральным планом МО город Каменск-Уральский.

Проектом планировки предусмотрено изменение зоны размещения объектов производственного назначения предназначенная для размещения коммунально-производственных предприятий и складских баз 4 класса с учетом существующих земельных участков, на которых уже размещены объекты капитального строительства, объекты инженерной инфраструктуры и их охранные зоны. На момент подготовки проекта планировки данная зона представлена земельным участком, предназначенным для размещения объекта промышленности с расположенными на нем производственными зданиями и хозяйственными строениями (Таблица 1).

Таблица 1. Характеристики объектов капитального строительства в зоне размещения объектов производственного назначения

Наименование объекта	Площадь застройки, кв.м	этажность
Цех по производству штампованных изделий с участком складирования сырья и готовой продукции	3540	1
Производственное здание с административно-бытовыми помещениями	617	2
Хозяйственные постройки	675	1

Изменена зона размещения объектов общественно-делового назначения в соответствии с устанавливаемыми красными линиями и с учетом существующей наземной тепловой сети. На существующем участке в данной зоне расположено административное здание.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в границах планировки территории определены с учётом современного состояния территории, (в том числе: наличия существующих земельных участков, на которых уже размещены объекты капитального строительства, наличия зон с особыми условиями использования территорий, установленных от объектов, находящихся на смежных территориях; состояния и планируемого развития транспортной инфраструктуры; иных параметров состояния территории), проблем и возможных направлений её перспективного развития, действующих норм и правил, положений генерального плана г. Каменска-Уральского и Правил землепользования и застройки города Каменска-Уральского.

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства представлены на Чертеже планировки территории (Шифр 13-2020-ППТ-ГМ-1).

1.3 Плотность и параметры застройки планируемой территории

Коэффициент застройки проектируемой производственной территории проекта планировки составляет:

- 0,7 (существующая)
- 0,6 (планируемая).

В соответствии с СП 18.13330.2019 Производственные объекты. Планировочная организация земельного участка, коэффициент застройки земельного участка производственного объекта, определяется как отношение площади застройки к площади объекта в ограде (или при отсутствии ограды - в соответствующих ей условных границах) с включением площади, занятой веером железнодорожных путей. Площадь застройки определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, открытые технологические, санитарно-технические, энергетические и другие установки, эстакады и галереи, площадки погрузоразгрузочных устройств, подземные сооружения (резервуары, погреба, убежища, тоннели, над которыми не могут быть размещены здания и сооружения), а также открытые стоянки автомобилей, машин, механизмов и открытые склады различного назначения при условии, что размеры и оборудование стоянок и складов принимаются по нормам технологического проектирования предприятий.

Минимальный коэффициент застройки для предприятий по разделке лома и отхода черных металлов – 0,25, для предприятий по обработке цветных металлов – 0,45.

Коэффициент плотности застройки площадок предприятий должен быть не более значений, приведенных в таблице Б1 СП 42.13330.2016. Максимальный коэффициент застройки для промышленной зоны – 0,8.

Для зоны инженерной и транспортной инфраструктуры коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки не установлены.

1.4 Характеристика развития системы транспортного обслуживания

Предложения по развитию улично-дорожной сети проектируемой территории разработаны в соответствии с «Генеральным планом МО города Каменск-Уральский» с учетом ранее выполненной градостроительной документацией - Проект планировки территории, ограниченной ул. Лермонтова, дорогой на ретранслятор, ул. Свердловская и дорогой на карьер, с максимальным сохранением существующей УДС, включающей в себя магистральную улицу общегородского значения регулируемого движения Лермонтова, а так же магистральную улицу районного значения (без названия) и доведением их до нормативных параметров.

Проектируемая (реконструируемая) улично-дорожная сеть представлена:

- магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения Лермонтова;

- магистральными улицами районного значения: улица Свердловская и улица расположенная между улицей Лермонтова и улицей Свердловской (без наименования);

- городской дорогой.

Проектом предлагаются следующие решения:

- реконструкция магистральной улицы общегородского значения регулируемого движения Лермонтова:

- увеличение ширины проезжей части до 14 м (по две полосы движения в противоположных направлениях по 3,5 м);

- обустройство (реконструкция) тротуаров по обе стороны от проезжей части шириной 3,0 м;

- организация заездных карманов общественного транспорта;

- ширина улицы в красных линиях – 60 м.

- реконструкция магистральной улицы районного значения между улицей Лермонтова и улицей Свердловской (без наименования):

- ширина проезжей части составит 7,5 м (по одной полосе движения в противоположных направлениях по 3,75 м);

- ширина тротуаров, по одной стороне от проезжей части - 2,25 м;

- ширина улицы красных линиях – 40 м.

- строительство магистральной улицы районного значения Свердловская с учетом ранее утвержденного проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной ул. Лермонтова, дорогой на ретранслятор, ул. Свердловская и дорогой на карьер:

- ширина проезжей части с разделительной полосой – 17,5 м (по две полосы движения в противоположных направлениях по 3,75 м);

- ширина местных проездов вдоль основной проезжей части – 3,5 м.;

- ширина тротуаров, расположенных по обе стороны от проезжей части - 2,25м;

- ширина улицы в красных линиях – 50-63,5 м.

- строительство городской дороги:

- ширина проезжей части с разделительной полосой – 17,65 м (по две полосы движения в противоположных направлениях по 3,75 м);

- ширина улицы в красных линиях – 40 м.

- организация светофорного регулирования транспортных и пешеходных потоков на пересечениях улиц.

Общая протяженность изменяемой улично-дорожной сети: 3,1 км.

Проектирование улично-дорожной сети осуществлялось в соответствии с СП 42.13330.2016.

После реконструкции улично-дорожной сети, доступ к земельным участкам будет осуществляться в соответствии с существующим законодательством.

Предложения по развитию улично-дорожной сети проектируемой территории представлены на Схеме организации улично-дорожной сети и движения транспорта (Шифр 13-2020-ППТ-ГМ-5).

1.5 Характеристика системы социального и коммунально-бытового обслуживания

На проектируемой территории, в настоящий момент, располагаются автозаправочные станции, пожарная часть, служба судебных приставов.

Так как в границах проектирования жилая застройка отсутствует, расчет емкостей объектов обслуживания не проводился.

1.6 Характеристика развития системы инженерно-технического обеспечения.

Инженерная подготовка и инженерное обеспечение территории

К инженерной инфраструктуре проектируемой территории относятся существующие инженерные коммуникации:

- Канализация (напорная, самотечная);
- Газопровод высокого давления;
- Электрокабели высокого и низкого напряжения;
- ВЛ 10, 35, 110 кВ;
- Водовод;
- Водопровод хозяйственно-питьевой;
- Кабель связи;
- Теплотрасса.

Для отведения поверхностного стока проектом предусматривается устройство ливневой канализации вдоль проектируемых улиц.

Перенос и переустройство иных существующих инженерных сетей не предусмотрено. Все существующие инженерные сети были учтены при проектировании.

Для функционирования новых объектов капитального строительства предполагается подключение к существующим инженерным сетям, для чего при дальнейшем проектировании необходимо обратиться в эксплуатирующие компании для получения технических условий.

2. Красные линии и линии регулирования застройки

Красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Красные линии проектом планировки территории установлены в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства.

Линиями регулирования застройки для целей настоящего проекта планировки следует считать линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Иных красных линий в границах проекта планировки территории настоящим проектом не устанавливалось.

Таблица 2 «Ведомость координат поворотных точек красных линий»

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м МСК-66, зона 1	
	X	Y
1	2	3
Участок 1		
1	348534,66	1609202,28
2	348400,00	1609435,54
3	348370,76	1609486,64
4	348217,32	1609751,66
5	348076,75	1609528,94
6	348190,19	1609241,81
7	348208,46	1609249,24
8	348228,56	1609191,02
9	348262,10	1608978,08
10	348293,24	1608982,66
1	348534,66	1609202,28
Участок 2		
11	348580,47	1609190,20
12	348550,44	1609241,39
13	348554,61	1609250,26
14	348574,42	1609253,41
15	348255,19	1609806,06
Участок 3		
16	348194,46	1609790,60
17	348180,22	1609767,58
18	348054,77	1609569,05
Участок 4		
19	348040,38	1609484,92
20	348168,86	1609159,73
21	348201,45	1608959,06
Участок 5		
22	348250,32	1608935,91
23	348311,13	1608944,86
24	348562,81	1609173,82

3. Положение об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования и строительства объектов должны быть выполнены в соответствии с нормами проектирования и законодательства, не допускающие вреда здоровью граждан.

Строительство улично-дорожной сети, должно осуществляться в соответствии с проектными решениями, разработанными специализированной организацией.

Установление очередности планируемого развития не требуется.

4. Основные технико-экономические показатели

Таблица 1. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Современное состояние на 2024 год	Расчетный срок
1	ТЕРРИТОРИЯ			
1.1	Площадь территории проектирования, всего	кв. м.	287 000	37850
	в том числе:			
1.1.1	ОДК. Общественно деловая зона	кв. м.	12135	12135
	в том числе:			
	Территория административного здания		11898	9840
1.1.2	КС-4	кв. м.	8951	8951
	в том числе:			
1.1.2.1	Территория объекта обеспечения обороны и безопасности	кв. м.	8445	8445
1.1.3	С-4	кв. м.	54041	54041
1.1.4	П-4	кв. м.	22841	22841
	в том числе:			
1.1.4.1	Территория производственного объекта	кв. м.	14904	19807
1.1.5	ИТ-2	кв. м.	71647	71647
	в том числе:			
1.1.5.1	Территория объекта торговли	кв. м.	-	23597
1.1.5.2	Территория объектов дорожного сервиса	кв. м.	-	6677
	Территории автозаправочных станций		2342	2342
1.1.6	Территории общего пользования	кв. м.	99620	97562

5. Ведомость координат границы проектирования

Площадь проектируемой территории		286783 м ²
Обозначение	Координаты, м МСК-66	
характерных точек границ	X	Y
1	348581,83	1609175,25
2	348574,74	1609261,09
3	348255,16	1609807,61
4	348188,81	1609795,29
5	348051,94	1609576,65
6	348006,49	1609519,09
7	348156,52	1609154,80
8	348194,70	1608919,98
9	348320,99	1608936,53
1	348581,83	1609175,25