

**МУП «Архитектурно-планировочное бюро»**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ  
ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА  
ТОРГОВОГО ПАВИЛЬОНА,  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ГОРОД  
ЕМАНЖЕЛИНСК,  
ПОСЕЛОК БОРИСОВКА, УЛ.ТРАКТОВАЯ, №5В**

**ЧЕЛЯБИНСКАЯ ОБЛАСТЬ  
ЕМАНЖЕЛИНСКОГО РАЙОН  
ГОРОД ЕМАНЖЕЛИНСК**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Заказчик: Ивлева О.В.**

**Шифр: 18-11-16 РП**

Директор МУП «АПБ»

В. А. Григорьев

Главный инженер проекта

В. А. Григорьев

Еманжелинск, 2016

# **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА СОДЕРЖАНИЕ**

## **ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

### **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

#### **1. ПОЛОЖЕНИЕ В ПЛАНЕ**

- 1.1. Современное использование территории
- 1.2. Основные планировочные ограничения. Существующие землеотводы

#### **2. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ**

- 2.1. Функциональное зонирование территории, архитектурно-планировочное решение
- 2.2. Благоустройство территории

#### **Основные технико-экономические показатели**

#### **3. СХЕМА ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

#### **4. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

- 4.1. Правовое зонирование территории
- 4.2. Выделение участков
- 4.3. Определение территорий общесовместного использования, границ зон с особыми условиями использования территории.

## **ОБЩАЯ ЧАСТЬ**

Проект планировки и межевания территории по улице Трактовая в поселке Борисовка города Еманжелинск разработан на основании Постановления администрации Еманжелинского муниципального района №529 от 29.06.2015года. Проект разработан с целью определения характера использования территории жилой зоны для размещения торгового павильона по ул. Трактовая №5В в городе Еманжелинск.

Проектом предлагается решение по планировке и межеванию территории в увязке с существующими отводами, застройкой, современным использованием территории.

### **ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ**

1. Топографическая съемка в М 1:500;
2. Ситуационный план с отводами (выписки из государственного кадастра недвижимости);
3. Задание № 12 на проект планировки и межевания территории для строительства торгового павильона.

### **1. ПОЛОЖЕНИЕ В ПЛАНЕ**

Территория проектирования находится в западной части поселка Борисовка города Еманжелинск Челябинской области Еманжелинского района и занимает площадь 0,907га.

Границами территории служат: с севера – проезжая часть улицы Трактовая, с востока – земельный участок по ул.Трактовая, № 5Б, с юга и запада – территория свободная от застройки.

#### **1.1 Современное использование территории**

Территория проектирования расположена в поселке Борисовка Еманжелинского района в зоне озеленения пойменных территорий (А4).

Проектом предусматривается размещение торгового павильона на территории свободной от застройки.

#### **1.2 Основные планировочные ограничения. Существующие землеотводы.**

Расположение в границах проектируемой территории торгового павильона предполагает необходимость размещения парковочных мест для посетителей.

## **2. ПЛАНИРОВОЧНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### **2.1. Функциональное зонирование территории, архитектурно-планировочное решение.**

Функционально-планировочная организация территории – зона озеленения пойменных территорий. Данная зона предназначена для сохранения естественных природных ландшафтов, сохранения благоприятной экологической обстановки, а также для отдыха населения.

Проектом предполагается размещение нежилого здания - торгового павильона.

### **2.2 Благоустройство территории**

Основные планировочные решения по размещению проектируемых объектов обусловлены рельефом местности, плановым и высотным положением существующей застройки, санитарно-гигиеническими и противопожарными нормами.

Благоустройство территории вокруг торгового комплекса включает: устройство подъездных путей, обеспечение парковками для временного хранения автотранспорта, обеспечение доступа пешеходов к проектируемому объекту.

Благоустройство включает в себя также озеленение проектируемой территории. Предусматриваются цветники.

#### **Основные технико-экономические показатели**

№ п/п	Наименование	Площадь, Количество
1	Общая площадь территории проектирования	0,907га
1.1	в том числе: Площадь дорог и тротуаров с твердым покрытием	0,0585га
1.2	Площадь участков существующей индивидуальной жилой застройки	0.8245га
1.3	Площадь участка под проектируемый торговый павильон	0,0240га
2	Количество парковочных мест, требуемое	2
	запроектировано	2

## **3. СХЕМА ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ**

В целях обеспечения безопасности движения транспорта и пешеходов предусмотрены: установка необходимых дорожных знаков, устройство разметки проезжей части. Предусматривается обустройство нерегулируемых пешеходных переходов дорожными знаками 5.19.1(2).

Планировочное решение проездов и тротуаров проектируемого квартала предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов с прилегающих улиц.

Для хранения автомобилей на проектируемой территории предусмотрено **2 м/места** с твердым покрытием.

Расчет требуемого количества машино-мест для торгового комплекса выполнен в соответствии с приложением К СП42.13330.2011. Торговая площадь торгового павильона составляет 30 м<sup>2</sup>.

## **4. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **4.1. Правовое зонирование территории**

В соответствии с утвержденной картой градостроительного зонирования поселка Борисовка города Еманжелинск на территории проектируемого квартала выделена зона А 4– озеленение пойменных территорий.

Данная зона предназначена для сохранения естественных природных ландшафтов, сохранения благоприятной экологической обстановки, а также для отдыха населения.

### **4.2. Выделение участков**

В ходе проекта межевания территории земельный участок по ул.Трактовая №5В был разделен на 2 земельных участка: площадью 0,0240 га под нежилое здание - торговый павильон (табл.1) и площадью 0,0609 га для ведения личного подсобного хозяйства (табл.2).

Таблица 1

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек	
	X	Y
1	558694.55	2314122.73
2	558679.37	2314111.70
3	558672.59	2314122.77
4	558688.15	2314133.60

Таблица 2

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек	
	X	Y
1	558701.90	2314111.68
2	558676.47	2314092.32
3	558661.30	2314114.93
4	558672.59	2314122.77
5	558679.37	2314111.70
6	558694.55	2314122.73

**Расчет площади участка для нежилого здания - торгового павильона.**

Предельные размеры земельных участков, используемые для осуществления торговой деятельности: 240 квадратных метров в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования поселений Еманжелинского муниципального района утвержденными решением собрания депутатов Еманжелинского муниципального района Челябинской области второго созыва от 24.12. 2014г. № 486.

**4.3. Определение территорий общесовместного использования, границ зон с особыми условиями использования территории.**

Фактически сложившаяся ситуация с использованием существующих застроенных земельных участков такова, что необходимо общесовместное использование проезжей части проезда к существующим земельным участкам индивидуальных жилых домов и торгового павильона.

В связи с этим проектом предусмотрены территории общесовместного использования.

Земельный участок с кадастровым номером 74:07:2300004:45 расположен в зоне прибрежной защитной полосы.

В границах прибрежных защитных полос запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных,

отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](#) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах");

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.