



ООО "Проектно-конструкторское бюро
"ЭНЕРГОСТАЛЬПРОЕКТ"

Свидетельство АСП №0118-2011-С.3-7418011900 от 01 ноября 2011г.

Заказчик: ООО "Ресурс"

Проект планировки и межевания территории
для размещения объекта:
«Производственно-логистический комплекс ООО «Ресурс»
в п.Увельский Челябинской области
в кадастровом квартале 74:21:0301001»
Корректировка.

**Основная часть проекта планировки и межевания
территории**

520-03-20-ППиМ.1



ООО "Проектно-конструкторское бюро
"ЭНЕРГОСТАЛЬПРОЕКТ"

Свидетельство АСП №0118-2011-С.3-7418011900 от 01 ноября 2011г.

Заказчик: ООО "Ресурс"

Проект планировки и межевания территории
для размещения объекта:
«Производственно-логистический комплекс ООО «Ресурс»
в п.Увельский Челябинской области
в кадастровом квартале 74:21:0301001»
Корректировка.

**Основная часть проекта планировки и межевания
территории**

520-03-20-ППиМ.1

Генеральный директор

А.В. Трапезников

Главный архитектор проекта

М.С. Сафронова

Состав проектных материалов

Обозначение	Наименование	Примечание
520-03-20 - ППиМ.1	Основная часть проекта планировки и межевания территории	
520-03-20 - ППиМ.2	Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории. Графическая часть	
520-03-20 - ППиМ.3	Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории. Пояснительная записка	

Ведомость чертежей раздела 520-03-20-ППиМ.1

Лист	Наименование	Примечание
1	Общие данные	
2	Чертеж планировки. М1:2000. Положение о характеристиках планируемого развития территории.	
3	Чертеж межевания М1:2000	

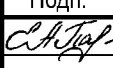

Градостроительная документация разработана в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, документами территориального планирования, задания на проектирование, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий.

ГАП  Сафронова М.С.

Взам. инв. №

Подп. и дата

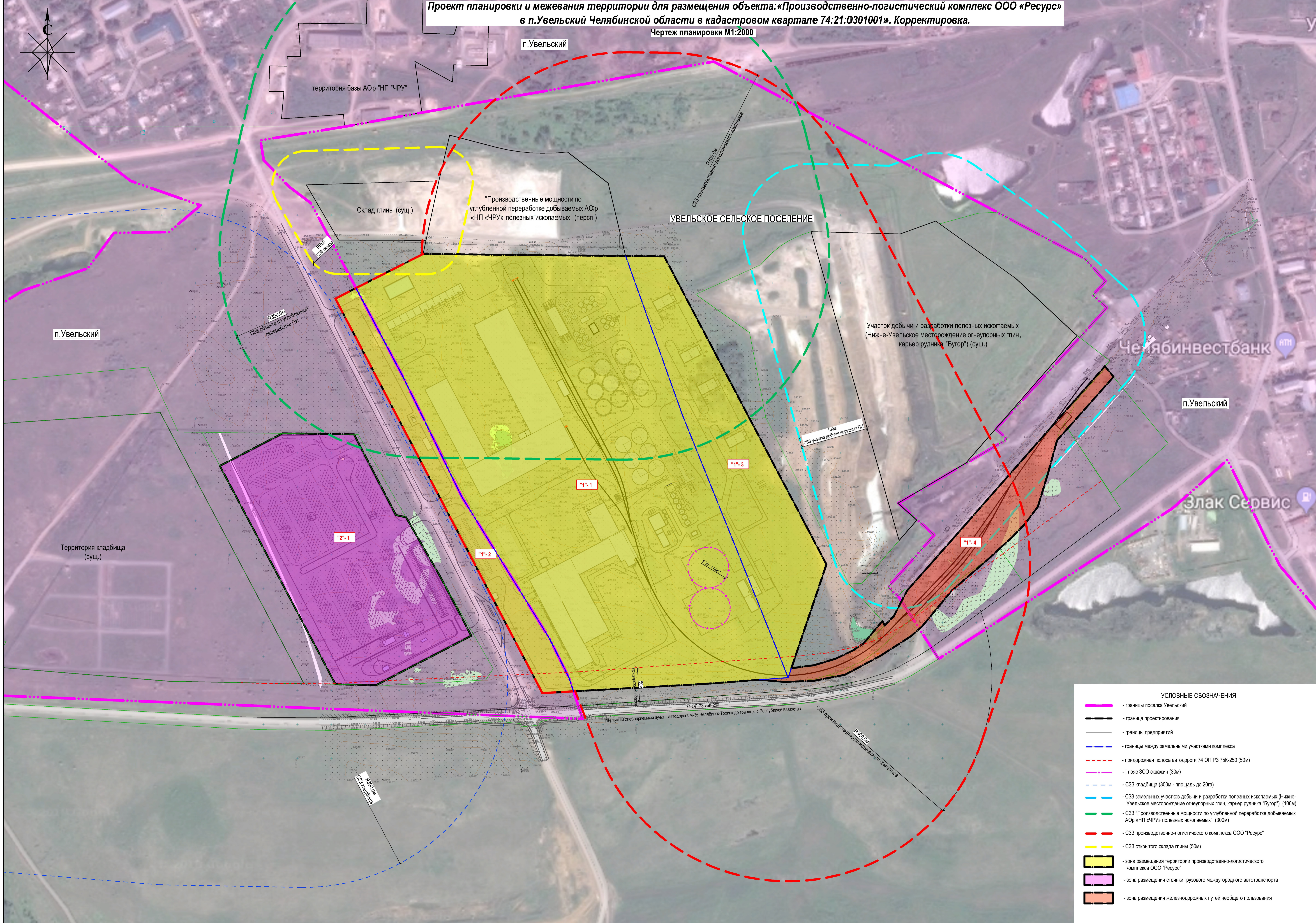
Инв. № подл.

520-03-20-ППиМ.1								
Увельское сельское поселение, Челябинская область								
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал	Павчук				24.02.20			
Проект планировки и межевания территории для размещения объекта: "Производственно-логистический комплекс ООО "Ресурс""						Стадия	Лист	Листов
							1	3
Общие данные						ООО "ПКБ "ЭНЕРГОСТАЛЬПРОЕКТ"		
ГАП	Сафронова				24.02.20			

Проект планировки и межевания территории для размещения объекта: «Производственно-логистический комплекс ООО «Ресурс» в п.Увельский Челябинской области в кадастровом квартале 74:21:0301001». Корректировка.
Чертеж планировки М1:2000

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Номер на плане градостроительного	Назначение территории	Площадь участка, га	Примечание
"1"	1 Производственно-логистический комплекс	23,2987	Земли промышленности Увельского сельского поселения (ЗУ 74.21.0301001.428)
2	2 Производственно-логистический комплекс	2,4152	Земли населенных пунктов п. Увельский (ЗУ 74.21.0301001.425)
3	3 Производственно-логистический комплекс	5,2325	Земли промышленности Увельского сельского поселения (ЗУ 74.21.0301001.455)
4	4 Железнодорожные пути необщего пользования	2,6275	Земли промышленности Увельского сельского поселения; Земли населенных пунктов п. Увельский
"2"	1 Стоянка грузового междугородного автотранспорта (со вспомогательными зданиями и сооружениями)	7,6624	Земли населенных пунктов п. Увельский (ЗУ 74.21.0301001.447)
	ВСЕГО:	41,2363	



ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СИСТЕМ СОЦИАЛЬНОГО, ТРАНСПОРТНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ И ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Настоящий Проект планировки и межевания территории для размещения объекта: «Производственно-логистический комплекс ООО «Ресурс» в п.Увельский Челябинской области в кадастровом квартале 74.21.0301001» выполнен на основании Постановления администрации Увельского муниципального района №286 от 18.02.2020 «О внесении изменений в документарный договор на корректировку №20/06 от 12.02.2020 и дополнительного соглашения №1 от 19.05.2020 к договору. Внесение изменений в ранее выполненный Проект планировки и межевания (ООО «ПКБ «Энергостальпроект», утвержденный постановлением администрации Увельского муниципального района №834 от 22.08.2018 с изменениями, утвержденными постановлением администрации Увельского муниципального района от 06.02.2019; №151, заключается в расширении территории проектируемой железной дороги, а также нанесении актуальных на момент корректировки зданий, сооружений, земельных участков и санитарных зон.

Назначение территории - Производственно-логистический комплекс ООО «Ресурс», включающий в себя зону автотранспортного хранения и парковки автотранспорта, зону переработки зерна в крупы и пшеничной переработки, хранения готовой продукции, хранения сырья и тары, стоянку грузового междугородного автотранспорта (с вспомогательными зданиями и сооружениями) и железнодорожные пути необщего пользования. Также на промышленной площадке предусмотрено размещение вспомогательных объектов ресурсообеспечения (газовая котельная, центральный распределительный пункт электроснабжения, источник водоснабжения - скважина со станцией водочистки и водоподготовки, насосная станция, резервуары поверхностного и питьевых водоснабжения, локальные очистные сооружения, канализационная насосная станция).

Границы проектирования приняты по границам земельных участков с кадастровыми номерами 74.21.0301001.428, 74.21.0301001.425, 74.21.0301001.455, 74.21.0301001.447 (автостанция), 74.21.0301001.456 (железнодорожные пути), 74.21.0301001.459 (железнодорожные пути), а также на основании задания к договору №20/06 от 12.02.2020 и схемы генерального плана территории, предоставленного Заказчиком, в части расширения отвода проектируемой железной дороги.

Площадь территории в границах проектирования - 41,2363га, в том числе:
- территория производственно-логистического комплекса - 30,9464га, из них на землях Увельского сельского поселения - 28,5312га, на землях поселка Увельский - 2,4152га;
- железнодорожные пути необщего пользования: 2,6275га, из них на землях Увельского сельского поселения - 0,6171га, на землях поселка Увельский - 2,0104га;
- стоянка грузового автотранспорта: 7,6624га (земли п. Увельский).

Проектируемые здания и сооружения на чертеже планировки показаны условно, ввиду технологических особенностей функционирования промышленных территорий параметры застройки следует определять при разработке проектной и рабочей документации в соответствии с градостроительным регламентом данной территории.

В соответствии с Правилами застройки и землепользования Увельского сельского поселения земельные участки с кадастровым номером 74.21.0301001.428, 74.21.0301001.455 и часть полосы отвода проектируемых железнодорожных путей расположены на землях промышленности и относятся к производственной зоне III - зоны промышленности и коммунально-складских объектов IV-V класс опасности, С33 - 50м), для которой Правилами застройки и землепользования определены предельные параметры застройки:

Предельная высота зданий, строений, сооружений - 45м;
Максимальный процент застройки - 80%.

В случае необходимости превышения предельной высоты зданий, строений и сооружений высоту следует обосновать в соответствии с Административным регламентом предоставления муниципальной услуги по проведению публичных слушаний по вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, утвержденным постановлением администрации Увельского муниципального района № 438 от 18.04.2014г.

В соответствии с Правилами застройки и землепользования пос.Увельский существующие земельные участки с кадастровыми номерами 74.21.0301001.425, 74.21.0301001.433, 74.21.0301001.446, 74.21.0301001.447, 74.21.0301001.459 и часть разведенной полосы отвода под проектируемые железнодорожные пути расположены на землях населенного пункта. В связи с принятием решения о размещении производственно-логистического комплекса на данной территории меняются зоны с А3 (санитарно-защитные зоны) на Г1 (промышленные зоны) для земельного участка с кадастровым номером 74.21.0301001.425 и с Е1 (зона размещения кладбищ) на А3 (санитарно-защитные зоны) для земельных участков с кадастровыми номерами 74.21.0301001.433, 74.21.0301001.446, 74.21.0301001.447. Для участков полосы отвода проектируемых железнодорожных путей следует изменить зону с А2 (открытые пространства лесостепной зоны) на К11 (подземные и др. пути). Изменение территориальных зон принято на основании письма администрации Увельского муниципального района №2509 от 30.07.2019г., №215 от 25.01.2019г. и №1166 от 15.04.2020г. о планируемом изменении ПЗЗ пос. Увельский в части указанных зон (в процессе раздела земельного участка 74.21.0301001.433, произведенного в феврале 2019 года, были образованы земельные участки 74.21.0301001.433 и 74.21.0301001.447, в связи с чем изменение зоны в части земельного участка 74.21.0301001.447 обосновано письмом №215 от 25.01.2019г., выданным до раздела исходного земельного участка).

Санитарно-защитная зона проектируемого объекта частично принята по границе земельных участков 74.21.0301001.425 и 74.21.0301001.428 (на основании Проекта санитарно-защитной зоны для производственно-логистического комплекса ООО «Ресурс», расположенного по адресу: РР, Челябинская область, Увельский район, п. Увельский, в кадастровом квартале 74.21.0301001, шифр 3-00110-С33). Для земельного участка 74.21.0301001.455, входящего в состав промышленной площадки, но не учтенного при выполнении проекта С33, размер зоны (300 метров) принят в соответствии с главой VII СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. В связи с тем, что границы площадки, учтённые в проекте С33 не соответствуют фактическим границам, следует выполнить корректировку проекта санитарно-защитной зоны производственно-логистического комплекса ООО «Ресурс» для установления единой С33 с учетом актуальных границ территории и исключения взаимного негативного воздействия существующих и перспективных промышленных предприятий.

На основании Экспертного заключения №74-20/105-1/4-09-7343-2020 от 10.07.2020г. ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Челябинской области» установление санитарно-защитной зоны проектируемой автостанции междугородного грузового автотранспорта, расположенной в границах земельного участка 74.21.0301001.447, не требуется.

К северу от проектируемого комплекса располагается участок перспективного объекта «Производственные мощности по углубленной переработке добываемых АОр «НП «ЧРУ» полезных ископаемых» с кадастровым номером 74.21.0301001.430 (III класс опасности, С33 - 30м) и участок открытого склада глины с кадастровым номером 74.21.0301001.3087 (V класс опасности, С33 - 50м). Согласно п.5.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты пищевой отрасли промышленности. После разработки проектов расчетных С33 объекта «Производственные мощности по углубленной переработке добываемых АОр «НП «ЧРУ» полезных ископаемых» и склада глины и при условии установления указанных С33 до границ проектируемого ПЗЗ на земельном участке производственно-логистического комплекса допускается размещать объекты пищевой промышленности.

Санитарно-защитная зона карьера рудника «Бугор» Нижне-Увельского месторождения огнеупорных глин (III класс опасности, С33 - 300м) указана от границ земельного участка 74.21.0301001.96 (для добычи и разработки полезных ископаемых) на основании письма АОр «НП «ЧРУ» №01247 от 21.05.20 (о завершении горных работ на ЗУ 74.21.0301001.40).

Инженерно-техническое обеспечение:
- водопотребление: 210 м³/сут
- водоотведение: 210м³/сут
- электроснабжение: 5,0 МВт
- газоснабжение: 5000 м³/ч

Градостроительная документация соответствует требованиям градостроительного законодательства Российской Федерации, правилам застройки и землепользования и документам технического регулирования в части нормативов градостроительного проектирования, стандартам оформления.

ГАП Сафронова М.С.

520-03-20-ППИМ.1

Увельское сельское поселение, Челябинская область

Изм.	Лист	№ док.	План	Дата
Разработан	Планов	САПР	17.07.20	
Проверено	Планов	САПР	17.07.20	
ГАП	Сафронова	САПР	17.07.20	

Проект планировки и межевания территории для размещения объекта: «Производственно-логистический комплекс ООО «Ресурс»

Чертеж планировки М1:2000

Положение о характеристиках планируемого развития территории.

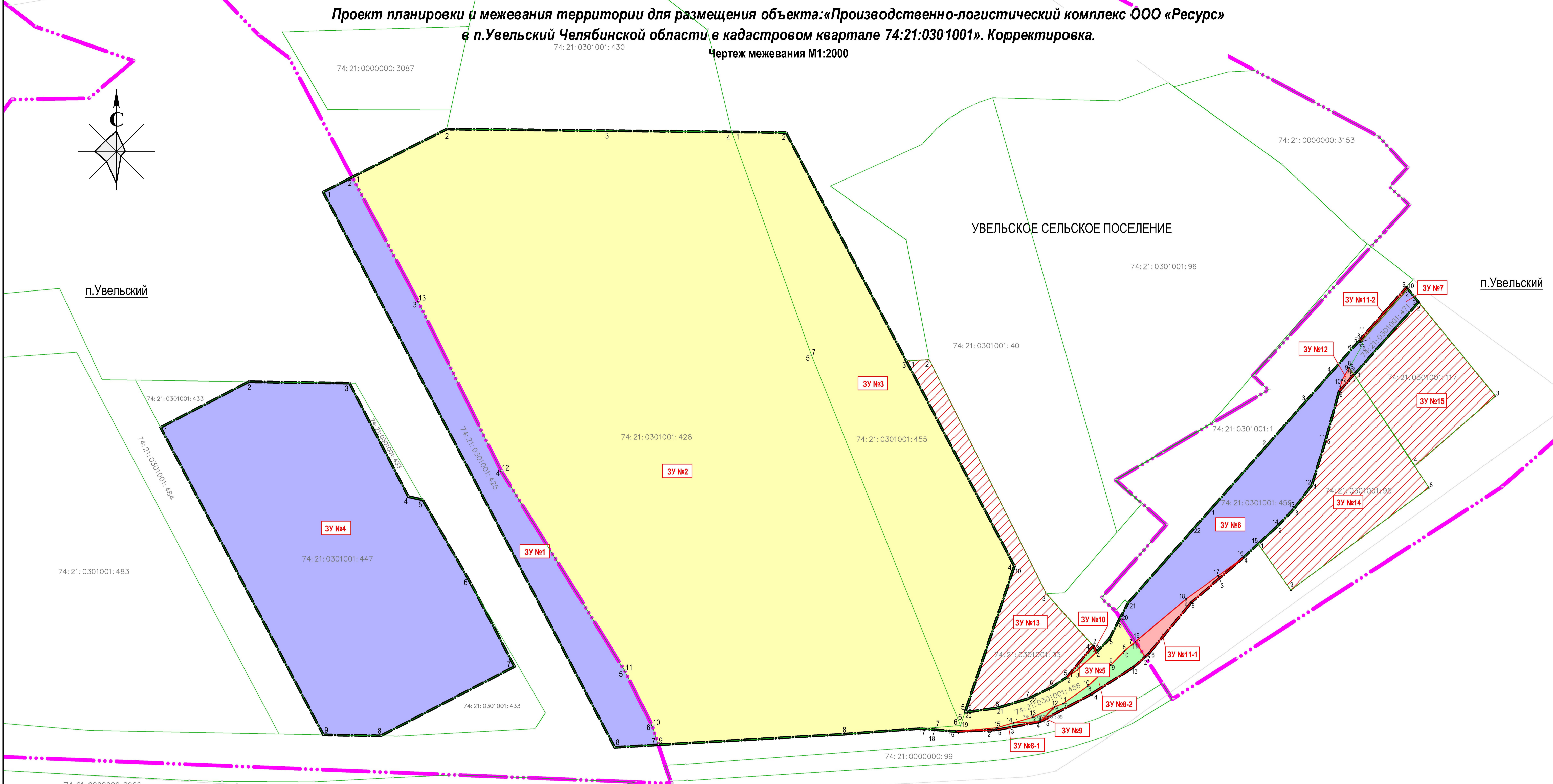
ООО ПКБ «Энергостальпроект»

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- границы поселка Увельский
 - граница проектирования
 - границы предприятий
 - границы между земельными участками комплекса
 - - - придорожная полоса автодороги 74 ОП РЗ 75К-250 (50м)
 - I пояс ЗСО скважин (30м)
 - - - С33 кладбища (300м - площадь до 20га)
 - С33 земельных участков добычи и разработки полезных ископаемых (Нижне-Увельское месторождение огнеупорных глин, карьер рудника «Бугор») (100м)
 - С33 «Производственные мощности по углубленной переработке добываемых АОр «НП «ЧРУ» полезных ископаемых» (300м)
 - - - С33 производственно-логистического комплекса ООО «Ресурс»
 - С33 открытого склада глины (50м)
- зона размещения территории производственно-логистического комплекса ООО «Ресурс»
 - зона размещения стоянки грузового междугородного автотранспорта
 - зона размещения железнодорожных путей необщего пользования

Проект планировки и межевания территории для размещения объекта: «Производственно-логистический комплекс ООО «Ресурс» в п.Увельский Челябинской области в кадастровом квартале 74:21:0301001». Корректировка.

74:21:0301001:430

Чертеж межевания М1:2000



Ведомость земельных отводов (начало)

№ на плане	Кадастровый номер	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Планируемый вид разрешенного использования	Площадь, м ²
Сохраняемые земельные участки (в границах проектируемой территории)					
1	74:21:0301001:425	Земли населенных пунктов (п. Увельский)	Производственная деятельность	Производственная деятельность	24152
2	74:21:0301001:428	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения (Увельское сельское поселение)	Производственная деятельность	Производственная деятельность	232987
3	74:21:0301001:455	Земли промышленности...	Производственная деятельность	Производственная деятельность	52325
4	74:21:0301001:447	Земли населенных пунктов	Автомобильный транспорт	Автомобильный транспорт	76624
5	74:21:0301001:456	Земли промышленности...	Железнодорожный транспорт	Железнодорожный транспорт	4308
6	74:21:0301001:459	Земли населенных пунктов	Железнодорожный транспорт	Железнодорожный транспорт	17060
7	74:21:0301001:471	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов предпринимательской деятельности (склады хранения пищевых продуктов с холодильником)	Железнодорожный транспорт	1613
Образуемые земельные участки (в границах проектируемой территории)					
8	-	Земли промышленности...	-	Железнодорожный транспорт	1525

Ведомость земельных отводов (окончание)

№ на плане	Кадастровый номер	Категория земель	Существующий вид разрешенного использования	Планируемый вид разрешенного использования	Площадь, м ²
Изменяемые земельные участки (за границами проектируемой территории)					
9	часть ЗУ 74:21:0301001:35	Земли промышленности...	для разработки Нижне-Увельского месторождения огнеупорных формовочных и тугоплавких глин	Железнодорожный транспорт	163
10	-	Земли промышленности...	-	Железнодорожный транспорт	175
11	-	Земли промышленности...	-	Железнодорожный транспорт	1307
12	часть ЗУ 74:21:0301001:95	Земли населенных пунктов	для размещения объектов промышленности	Железнодорожный транспорт	124
13	ЗУ 74:21:0301001:35	Земли промышленности...	для разработки Нижне-Увельского месторождения огнеупорных формовочных и тугоплавких глин	для разработки Нижне-Увельского месторождения огнеупорных формовочных и тугоплавких глин	15466 (Су до изменения 15629 кв. м.)
14	ЗУ 74:21:0301001:95	Земли населенных пунктов	для размещения объектов промышленности	для размещения объектов промышленности	16644 (Су до изменения 16718 кв. м.)
15	ЗУ 74:21:0301001:117	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов предпринимательской деятельности (склады хранения пищевых продуктов с холодильником)	Для размещения объектов предпринимательской деятельности (склады хранения пищевых продуктов с холодильником)	12731 (Су до изменения 14344 кв. м.)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- границы поселка Увельский
- граница проектирования
- границы и номера сущ. земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- граница кадастрового квартала
- существующие участки в границах проектирования (пос.Увельский)
- существующие участки в границах проектирования (Увельское поселение)
- образуемые земельные участки в границах проектирования (пос.Увельский)
- образуемые земельные участки в границах проектирования (Увельское поселение)
- изменяемые земельные участки за границами проектирования

Примечание.
Ведомость координат поворотных точек приведена в таблице 2 Пояснительной записки (520-03-20-ППИМ.3).

Градостроительная документация соответствует требованиям градостроительного законодательства Российской Федерации, правилам застройки и землепользования и документам технического регулирования в части нормативов градостроительного проектирования, стандартам оформления.

ГАП Сафронова М.С.

520-03-20-ППИМ.1				
Увельское сельское поселение, Челябинская область				
Изм.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разраб.	Павчук			05.03.20
Проект планировки и межевания территории для размещения объекта: «Производственно-логистический комплекс ООО «Ресурс»			Стадия	Лист
			3	Листов
Чертеж межевания. М1:2000			ООО ПКБ «Энергостальпроект»	
ГАП	Сафронова		05.03.20	