



Государственное унитарное предприятие
Владимирской области

«Областное проектно-изыскательское
архитектурно-планировочное бюро»

**«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 33:25:000027:34, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: ВЛАДИМИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ГУСЬ-ХРУСТАЛЬНЫЙ,
УЛ. НЕКРАСОВА, Д.1А»**

**Проект межевания территории
Материалы по обоснованию**

Раздел 2

Договор: ТП-39/18

Заказчик: Игнатенко Петр Юрьевич

РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания.

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть

Графические материалы проект межевания территории

№п/п	Наименование разделов и чертежей проекта	Мас-штаб	Стр., лист
1	2	3	4
Приложение к Главе 2	Материалы по обоснованию		
3	Материалы по обоснованию проекта межевания. Графическая часть	1: 1 000	3
4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка		

Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка

Современное использование территории проекта.

Проектируемая территория по межеванию представляет собой территорию занятую индивидуальной жилой застройкой с благоустройством и зелеными насаждениями и находятся в территориальной зоне П-1. Зона промышленных предприятий V класса вредности

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения (озеленение для предприятий V класса вредности – не менее 60% площади СЗЗ). Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

П-1. Зона промышленных предприятий V класса вредности

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 м, с низкими уровнями шума и загрязнения (озеленение для предприятий V класса вредности – не менее 60% площади СЗЗ). Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) промышленные предприятия и коммунально-складские организации V класса вредности;
- 2) предприятия автосервиса;
- 3) АЗС;
- 4) административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации;
- 5) отдельно стоящие гаражи;
- 6) гаражи боксового типа;
- 7) подземные и надземные гаражи;
- 8) автостоянки на отдельном земельном участке;
- 9) многоэтажные гаражи;
- 10) коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон;
- 11) multifunctional деловые и обслуживающие здания;
- 12) станции технического обслуживания автомобилей (при количестве постов не более 10), авторемонтные предприятия;
- 13) объекты складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств);
- 14) объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- 15) санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- 16) офисы и представительства;
- 17) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения;
- 18) ветлечебницы;
- 19) предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли

					Пояснительная записка	Лист
						3
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

по продаже товаров собственного производства предприятий;

20) отделения, участковые пункты полиции;

21) объекты инженерной и транспортной инфраструктуры;

22) объекты пожарной охраны;

23) антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

1.2.Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) кредитно-финансовые учреждения;

2) проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;

3) спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

4) открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

5) автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

6) защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны.

1.3.Условно разрешенные виды использования:

1) гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей (не более 100);

2) киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 м²;

3) аптеки;

4) питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

Предельные параметры и условия физических и градостроительных изменений:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны устанавливаются в соответствии с проектами планировки территории и действующими местными нормативами градостроительного проектирования

2.территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять не менее 60% всей территории промышленной зоны;

3.площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м² на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия;

4.производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

- в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные ("предзаводские" по терминологии СНиП II-89-80*) части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;

- в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

- в примагистральной полосе производственных зон (производственная территория в примагистральной зоне) рекомендуется размещать участки компактной застройки, адаптируемой городским окружением, смешанной производственно-общественной застройки с торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок;

1. не менее 20% от объема наземной части производственной застройки в примагистральной полосе следует размещать в подземном уровне (аварийные службы водопровода, канализации, ремонтные участки и стоянки малогабаритных машин механической уборки территорий);

2. резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов

					Пояснительная записка	Лист
						4
Изм.	Лист	№ докум.№	Подпись	ДатаД		

или производств допускается предусматривать только в соответствии с заданием на проектирование.

На проектируемой территории в г. Гусь-Хрустальный на земельном участке с к№33:25:000027:34 размещен промышленный объект - объект складских помещений с охранной зоной-50м, по классификатору П-1.

- **- Площадь вновь образованного земельного участка путем перераспределения, с видом разрешенного использования -** Для размещения складов (6.9- код по классификатору) - это размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Площадь - 33:25:000027:3У1-1409 кв.м.

- Местоположение: обл. Владимирская, р-н Гусь-Хрустальный, г. Гусь-Хрустальный, ул. Некрасова, дом 1а
- Категория земель: Земли населённых пунктов
- Форма собственности: Частная собственность
- Разрешенное использование: Для размещения складов (код 6.9)

					Пояснительная записка	Лист
						5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		