



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		

					Пояснительная записка	Лист
						2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

## 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) многофункциональные 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 м<sup>2</sup>;

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 м<sup>2</sup> 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	Дата		

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		