



## **VERFÜGUNG**

**vom 22. November 2004**

**Uster. Privater Gestaltungsplan Turicum, Grundstück Kat.-Nr. C 2895**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Der private Gestaltungsplan Turicum wurde mit RRB Nr. 669/1993 genehmigt. Der Gemeinderat Uster stimmte am 19. Mai 2003 dem privaten Gestaltungsplan Turicum, Grundstück Kat.-Nr. C 2895, zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 22. September 2004 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. September 2004 ersucht die Stadt Uster um Genehmigung der Vorlage.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Turicum (RRB Nr. 669/1993) wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung des Areals Turicum geschaffen, unter Berücksichtigung der öffentlichen Interessen (Denkmalschutz und Erhaltung Parkanlage) und der privaten Interessen (bauliche Nutzung). Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und einer Nutzungsstudie wurde der Gestaltungsplan für das Grundstück Kat.-Nr. C 2895 überarbeitet.

Mit der Teilrevision des Gestaltungsplanes soll die bauliche Erweiterung der bestehenden schutzwürdigen Fabrikanlage Vers.-Nrn. 725 und 726 für eine gemischte Nutzung (Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen) anstelle einer reinen industriellen Nutzung ermöglicht werden. Im Weiteren sollen die beiden bestehenden, zwischen Fabrikanlage und Aabach gelegenen Gebäude Vers.-Nrn. 3872 und 730 ersatzlos abgebrochen werden.

Mit diesen Massnahmen wird dem raumplanerischen Anliegen einer zeitgemässen Mischnutzung und Aufwertung der schutzwürdigen Fabrikanlage im positiven Sinn Rechnung getragen. Zudem wird mit dem Abbruch der bestehenden Gebäude entlang des Aabachs der erforderliche Spielraum für die gewünschten gestalterischen und nutzungsmässigen Festlegungen innerhalb dieses Gewässerraums geschaffen.

Der private Gestaltungsplan Turicum, Grundstück Kat.-Nr. C 2895, umfasst den Plan im Mst. 1:500 und die dazugehörigen Vorschriften. Der Bericht gemäss Art. 47 RPV liegt vor.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Turicum, Grundstück Kat.-Nr. C 2895, dem der Gemeinderat Uster am 5. Juli 2004 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerin wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Turicum AG, Brauereistrasse 10, 8610 Uster)

Staatsgebühr	Fr.	896.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	48.00	
<hr/>			
Total	Fr.	944.00	(Konto 8300.43100000 Auftrag 83120.40.210)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Stadt Uster wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Stadtrat Uster (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümerin unter Beilage von sieben Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Finanzen und Controlling.

(Bitte überprüfen Sie die Richtigkeit der Zustelladresse. Ohne Ihren Gegenbericht innert zwanzig Tagen gehen wir davon aus, dass die Zustelladresse korrekt und zudem identisch mit der Rechnungsadresse ist.)

Zürich, den 22. November 2004  
041956/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:





Stadt Uster

Amt für Raumordnung und Vermessung

# Privater Gestaltungsplan "Turicum" Grundstück Kat.-Nr. C 2895

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Die Grundeigentümerin: Turicum AG, Brauereistrasse 10, 8610 Uster

*[Handwritten signatures]*

Zustimmung durch Gemeinderat am 5. Juli 2004 mit Beschluss Nr. 166

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident:

*[Handwritten signature]*



Die Parlamentssekretärin:

*[Handwritten signature]*

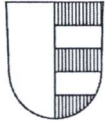
Von der Baudirektion

Genehmigt am: 22. Nov. 2004  
Für die Baudirektion:

*[Handwritten signature]*

BDV-Nr. 12131 04





**Privater Gestaltungsplan «Turicum»,  
Grundstück Kat.-Nr. C 2895**

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

---

Die Grundeigentümerin: Turicum AG, Brauereistrasse 10, 8610 Uster

*D. Flürs* *MM*

Zustimmung durch Gemeinderat am 5. Juli 2004 mit Beschluss Nr. 166

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

*Fenglin*



Die Parlamentssekretärin:

*Falko*

Von der Baudirektion

Genehmigt am: **22. Nov. 2004**

BDV-Nr. *12131 04*

Für die Baudirektion:

*A. Zimmerhall*

# Privater Gestaltungsplan «Turicum», Grundstück Kat.-Nr. C 2895

## VORSCHRIFTEN

Die Gemeinde Uster erlässt, gestützt auf § 83 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), auf dem Grundstück Kat.-Nr. C 2895 in Niederuster den Privaten Gestaltungsplan «Turicum» mit den folgenden Vorschriften:

### *Art. 1*

#### *Zielsetzung*

- 1 Der Private Gestaltungsplan «Turicum», Grundstück Kat.-Nr. C 2895, bezweckt:
  - die kubische Erhaltung des Fabrikhauptgebäudes Turicum (Assek.-Nr. 725) und des Kesselhauses (Assek.-Nr. 726);
  - die Schaffung von qualifiziertem Raum für Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen;
  - die angemessene Erweiterung der bestehenden Fabrikanlage für eine gemischte, zeitgemässe Nutzung.

### *Art. 2*

#### *Zweck / Geltungsbereich*

#### *Bestandteile des Gestaltungsplanes*

- 1 Der Gestaltungsplan «Turicum», Grundstück Kat.-Nr. C 2895, ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne des § 85 f. des Planungs- und Baugesetzes (PBG).
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für das im Gestaltungsplan, Mst. 1:500, datiert vom März 2004, bezeichnete Grundstück Kat.-Nr. C 2895.
- 3 Der Gestaltungsplan besteht aus:
  - den Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan «Turicum», Grundstück Kat.-Nr. C 2895;
  - dem Gestaltungsplan, datiert vom März 2004.

### *Art. 3*

#### *Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung*

- 1 Inhaltlich gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Uster für die entsprechenden Zonen, soweit sie nicht durch den vorliegenden Gestaltungsplan verschärft oder ersetzt werden.

#### *Art. 4*

##### *Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude*

- 1 Die Baubereiche 1–3 zeigen auf, wo die zulässige oberirdische Baumasse auf den Baugrundstücken verwirklicht werden darf.
- 2 Für die Baubereiche sind die maximalen Horizontalmasse für die Hauptgebäude sowie die zulässige Geschosszahl und Bruttogeschossfläche im Plan festgelegt.
- 3 Im Baubereich 1 darf das Gebäude auf der Westseite (Hauptfassade) den Mantel der heute bestehenden Fabrik Assek.-Nr. 725 nicht überschreiten. Auf der Ostseite beträgt die Gebäudehöhe 16 m.
- 4 Unter Vorbehalt von Abs. 5 darf kein Gebäudeteil über den Gebäudemantel hinausragen.
- 5 Über den Gebäudemantel hinausragen dürfen Lift- und Treppenhausvorbauten sowie die nach PBG zulässigen Dachkonstruktionen (§ 281), Dachaufbauten (§ 292), Gebäudevorsprünge (§ 260 Abs. 3) und abstandsfreien Gebäude oder Gebäudeteile (§ 269).
- 6 Untergeordnete Nebenbauten wie Garagenausgänge, Bauten zur Gartengestaltung und dergleichen sind auch ausserhalb der Mantellinie zulässig.
- 7 Die bestehenden Gebäude Assek.-Nr. 3872 und Assek.-Nr. 730 sind vor Bezugsbewilligung für den Baubereich 1 abzuberechnen.
- 8 In den Baubereichen 4 und 5 sind Um- und Neubauten innerhalb des bisherigen Gebäudeprofils gestattet.
- 9 Das Portierhaus kann als Ausstellungsraum für ein Auto «Turicum» erweitert werden.

#### *Art. 5*

##### *Ausnützung*

- 1 Die Verteilung der Ausnützung und der Bruttogeschossflächen ergibt sich aus dem Gestaltungsplan.
- 2 Für die Ausnützung wird das 1. Untergeschoss eingerechnet. Die Aussenwandquerschnitte fallen ausser Ansatz.

#### *Art. 6*

##### *Nutzweise*

Neben dem Wohnen sind mässig störende Nutzungen für Arbeitszwecke gestattet.

#### *Art. 7*

##### *Bautenschutz*

- 1 Die ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von regionaler und kantonaler Bedeutung aufgenommenen Gebäude sind im Sinne von § 203 PBG zu erhalten. Dies betrifft die Gebäude Assek.-Nrn. 725 und 726. Der definitive Umfang allfälliger Schutzmassnahmen ergibt sich aus der definitiven und rechtskräftigen Schutzverfügung der zuständigen kantonalen oder kommunalen Instanzen.

#### *Art. 8*

##### *Umgebung*

- 1 Das westliche Fabrikvorgefälle muss unter Einbezug des Aabachbereiches aufgewertet und einheitlich gestaltet werden.
- 2 Es sind möglichst einheimische, der übrigen Umgebung angepasste Bäume und Sträucher zu pflanzen.

#### *Art. 9*

##### *Erschliessung*

- 1 Ein- und Ausfahrten ins öffentliche Strassennetz erfolgen an den im Plan festgelegten Stellen.
- 2 Die Fusswegverbindung Turicumstrasse–Seestrasse gemäss Umgebungsplan ist gemäss Vereinbarung vom 27. Februar 1992 zu erstellen.
- 3 Die Fusswegverbindung muss vor Bezugsbewilligung für den Baubereich 1 erstellt sein.

#### *Art. 10*

##### *Parkierung*

- 1 Die gesetzlich vorgeschriebenen Autoabstellplätze von Neubauten sind unterirdisch anzulegen.
- 2 Unter Berücksichtigung von Art. 8 dürfen die Besucherparkplätze auch oberirdisch angelegt werden.

#### *Art. 11*

##### *Lärmschutz*

Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.

#### *Art. 12*

##### *Inkraftsetzung*

Der private Gestaltungsplan «Turicum» tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



**Privater Gestaltungsplan «Turicum»,  
Grundstück Kat.-Nr. C 2895**

Bericht

gemäss Art. 26 RPV

---

Vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen am: 5. Juli 2004

Der Präsident:



Die Sekretärin:

## **Worum es geht**

Die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juli 2000 fordert von Behörden, welche Nutzungspläne erlässt, eine Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde.

Gemäss Art. 47 RPV hat dieser Bericht aufzuzeigen, wie der Gestaltungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) und die Richtplanung (Art. 8 RPG) berücksichtigt sowie der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung trägt. Der Bericht ist von Bundesrechts wegen obligatorisch und dient als Entscheidungsgrundlage für die zuständigen Behörden.

### *Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss RPG Art. 1 und 3*

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Nutzung eines seit Jahren eingezonten und weitgehend überbauten Gebietes neu geordnet. Der Gestaltungsplan beschränkt sich auf das Grundstück Kat. Nr. C 2895 und bezweckt:

- die kubische Erhaltung des Fabrikgebäudes Turicum (Assek. Nr. 725) und des Kesselhauses (Assek. Nr. 726);
- die Schaffung von qualifiziertem Raum für Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen und
- die angemessene Erweiterung der bestehenden Fabrikanlagen für eine gemischte, zeitgemässe Nutzung.

Das Wohn- und Arbeitsgebiet wird durch den öffentlichen Verkehr (Ortsbus) hinreichend erschlossen. Zudem werden die im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von regionaler und kantonaler Bedeutung aufgenommen und Gebäude Assek. Nr. 725 und 726 erhalten.

### *Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG)*

Der private Gestaltungsplan «Turicum» lag vom 16. April 2004 während 60 Tagen im Sinne von § 7 Planungs- und Baugesetz öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage konnte sich jedermann zum Gestaltungsplan äussern und dagegen Einwendungen erheben. Innert Frist gingen 15 Einwendungen ein.

### *Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung*

Anforderungen bezüglich der Umweltschutzgesetzgebung wurden im Rahmen der Vorprüfung durch die kantonalen Instanzen formuliert.

## Einwendungen

Ordn. Nr.	Name	Begehren	Beschluss GR
1 – 6	<p>Gerhard + Claudia Debrunner Turicumstrasse 38 8610 Uster</p> <p>Markus und Marlies Schaad-Fuchs Turicumstrasse 21 8610 Uster</p> <p>Schneider Bernhard und Schneider-Furrer Brigitte Turicumstrasse 21 8610 Uster</p> <p>Andy Jaggi Turicumstrasse 36 8610 Uster</p> <p>N. &amp; N. Di Jorio Turicumstrasse 31 8610 Uster</p> <p>Gerlinde und Wolfgang Mader Turicumstrasse 21 8610 Uster</p>	<p>Bei Abschluss der Kaufverträge von Häusern und Wohnungen an der Turicumstrasse wurde den wenigsten Käufern die Wahrheit über den bereits bestehenden Gestaltungsplan von 1992 zugestanden (von nichts Konkretes bis Kindergartenpavillon).</p> <p>Nun entnehmen wir dem neuen Situationsplan vom März 2004, dass die Gebäude direkt vor unsere Häuser zu stehen kommen, mit drei Wohngeschossen, einem Untergeschoss anrechenbar sowie einem Untergeschoss nicht anrechenbar. Wenn man die Gesamthöhe betrachtet, stellen wir fest, dass vor allem im Winterhalbjahr die Sonne unser Wohngeschoss nicht mehr erreichen wird.</p> <p>Wir beantragen deshalb ein Sonnendiagramm erstellen zu lassen, um die Situation zu klären.</p> <p>Wir bitten Sie, uns über alle weiteren, in diesem Zusammenhang getätigten Planungen und Vorhaben von Grundstück Kat. Nr. C 2895 zu informieren.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Nicht berücksichtigt</u> Volumetrisch ändert sich gegenüber dem heute rechtskräftigen Gestaltungsplan nichts. Die vorstehende Situation war bereits bei der Planung und Projektierung der Wohnbauten Turicumstrasse 21 – 33 bekannt. Es galt damals bei der Grundrissgestaltung auf die städtebauliche Situation Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Die Information erfolgt über die amtlichen Publikationen im Amtsblatt des Kantons Zürich und im Anzeiger von Uster (AvU).</p>

7	Janine Rickenmann Turicumstrasse 34 8610 Uster	Wir bitten Sie, uns über alle weiteren, in diesem Zusammenhang getätigten Planungen und Vorhaben von Grundstück Kat. Nr. C 2895 zu informieren.	Die Information erfolgt über die amtlichen Publikationen im Amtsblatt des Kantons Zürich und im Anzeiger von Uster (AvU).
8	Turicum AG Brauereistrasse 10 8610 Uster	<p>Mettler Toledo hat am 01.08.2000 die ehemalige Lehrwerkstatt der Zellweger AG für 5 Jahre gemietet. Obwohl wir zusätzlich eine Option von weiteren 5 Jahren vereinbart haben, ist nun anfangs Jahr die Produktion eingestellt, die Fabrik geräumt und der Mietvertrag gekündigt worden.</p> <p>Nun hätten wir die Gelegenheit, einen neuen Gewerbebetrieb einzurichten, der allenfalls auch das Gebäude kaufen will, unmissverständlich aber verlangt, dass die Anlieferung zur Rampe ab der Turicumstrasse geschehen soll. Es ist nicht möglich und auch nicht vorgesehen, dass Parkplätze ab der Turicumstrasse erschlossen werden, sondern nur die Anlieferung an die Rampe.</p>	<p><u>Nicht berücksichtigen.</u> Die Erschliessung des nördlichen Grundstücksteils wurde im Quartierplan Wanne geregelt. Dabei ging man jedoch 1974 von einer durchführenden Linienführung bei der Turicumstrasse aus. Mittlerweile ist die Turicumstrasse fertiggestellt und auf Begehren der Anwohnerschaft mittels Fussweg für den motorisierten Individualverkehr unterbrochen. Eine Stichstrasse mit Kehrplatz erfolgt ab Wannenstrasse; die andere Stichstrasse ab Hohle Gasse. Sollte nun dem Begehren stattgegeben werden, müsste für den geforderten Anliegerverkehr ab bestehendem Kehrplatz eine kurze Stichstrasse zum Grundstück Kat. Nr. C 2895 erstellt werden.</p> <p>Eine solche Erschliessungsvariante müsste in einem geeigneten Verfahren nochmals öffentlich aufgelegt werden, damit der betroffenen Bevölkerung ein Mitwirkungsrecht offensteht.</p>
9	A. Bastians	Analoger Text Einwendung 1 – 6	Siehe Einwendung 1 – 6

	Turicumstrasse 25, 8610 Uster		
10	Werner Gross Turicumstrasse 33, 8610 Uster	Analoger Text Einwendung 1 – 6	Siehe Einwendung 1 – 6
11	Paul Schär Turicumstrasse 27, 8610 Uster	Analoger Text Einwendung 1 – 6	Siehe Einwendung 1 – 6
12	Mazzi Moreno Turicumstrasse 30, 8610 Uster	Beim Abschluss des Kaufvertrages wurden wir über einen möglichen Ausbau/Anbau informiert. Jedoch wurde uns versichert, dass dieser in einem für uns akzeptablen Rahmen sein wird. Der neue Gestaltungsplan widerspricht diesen Aussagen. Die geplante Gebäudegrosse ist eine Zumutung und wird von uns nicht akzeptiert.	<u>Nicht berücksichtigen.</u> Das Volumen des vorliegenden Gestaltungsplans entspricht genau dem heutigen, rechtskräftigen Gestaltungsplan, welcher durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 669 am 3. März 1993 genehmigt wurde.
13	Brigitte Schneider-Furrer Turicumstrasse 21, 8610 Uster	Bitte stellen Sie sicher, dass der im Gestaltungsplan (Kat. Nr. C 2895, Stadt Uster, 9. September 1996) eingezeichnete Fussweg auf das Grundstück der Turicum AG zu liegen kommt.  Auch möchte ich Sie bitten, uns die Sicherstellung des Fussweges schriftlich bis zum Ablauf der Einsprachefrist (16. Juni 2004) zu bestätigen	<u>Berücksichtigen.</u> Im Rahmen der Abparzellierung wurde auf dem nun vorliegenden Grundstück Kat. Nr. C 2895 ein Fusswegrecht zugunsten der Stadt Uster eingeräumt. Dementsprechend wird dieser Weg auf diesem Grundstück realisiert.  Art. 9 Abs. 2 der Vorschriften wird wie folgt präzisiert, dass die Fusswegverbindung Turicum-/ See-strasse gemäss Umgebungsplan entsprechend der Vereinbarung vom 27. Februar 1992 auf dem Grundstück Kat. Nr. <b>C 2895</b> zu erstellen ist.

14	Büro Ruth Neumann Bodenacherstrasse 6, 8121 Benglen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Umgebungsgestaltung meines Gartens entspricht nicht den Kaufversprechungen und dem ursprünglich bewilligten Projekt, welches nachträglich abgeändert wurde.</li> <li>2. Sofern der neue Fussweg auf dem Grundstück Kat. Nr. C 2895 führt und der Grenzzaun bestehen bleibt, könnte ich mit der Wegführung leben.</li> <li>3. Im Gestaltungsplan ist ein Gebäude mit drei Vollgeschossen, zwei Untergeschossen möglich, welches nur 2.00 m Abstand von der bestehenden Garage aufweist. Allfällige Bauschäden sind nicht auszuschliessen. Die Auswirkungen von Wind und Schatten auf unser bestehendes Gebäude werden sich ändern.</li> <li>4. Wird dieses Gebäude für Schulung genutzt?</li> <li>5. Im Gestaltungsplan sind Ziele formuliert, wie Umgebungsschutz, eine Parkanlage, Erhaltung von Gebäuden, Schaffung von qualifiziertem Wohnraum und angemessene industrielle Nutzung. Ich hoffe, dass der Staat Umgebungsgestaltungspläne eher durchsetzen kann, wie schnell ist ein Jahrhundertbaum gefällt.</li> <li>6. Darf ich Sie bitten, mich über weitere Planungen und Vorhaben des Grundstückes Kat. Nr. C 2895 zu informieren und mitzuteilen, welcher Gestaltungsplan gültig ist.</li> </ol>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Als Nutzweise ist gemäss Art. 6 der Vorschriften neben Wohnen mässig störende Nutzung für Arbeitszwecke gestattet.</p> <p>Kenntnisnahme Der besagte Baum wird durch den Gestaltungsplan nicht geschützt.</p> <p>Die Publikation erfolgt in den amtlichen Publikationsorganen Amtsblatt des Kantons Zürich und Anzeiger von Uster (AvU).</p>
----	---	---	---

15	Zürcher Heimatschutz Grosswiesenstrasse 153/35, 8051 Zürich	Wir beantragen, das ehemalige Fabrikgebäude der Autofabrikation Turicum nicht nur zu erhalten, sondern auch nebst dem Hinweis auf den Beginn der Schweizer Autofabrikation vor 100 Jahren in diesem historischen Gebäude auch für eine grössere Ausstellung jener Autoproduktion mit einigen Oldtimern aus jener Zeit genügend Platz zu schaffen und den Umgebungsschutz zu berücksichtigen.	<u>Teilweise berücksichtigen.</u> Der Gestaltungsplan sieht im Bereich der heutigen Portierloge die Möglichkeit vor, einen pavillonartigen Ausstellungsraum für ein Auto der Marke Turicum zu realisieren. Der Entscheid über dieses Vorhaben liegt jedoch bei der Bauherrschaft. Seitens der Stadt Uster wird das Anliegen begrüsst.  Dem Umgebungsschutz wird in Art. 8 Rechnung getragen.
----	--	--	---