|  |
| --- |
| **ООО «ЛогиКа»**  **Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Мира, пер. Школьный (усл.), Верхнетуринским водохранилищем, территорией Верхнетуринского участка Азиатского участкового лесничества Кушвинского лесхоза, территорией коллективного сада №1 в г. Верхняя Тура**  **Том 1. Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории**  2020 |
| **ООО «ЛогиКа»**  **Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Мира, пер. Школьный (усл.), Верхнетуринским водохранилищем, территорией Верхнетуринского участка Азиатского участкового лесничества Кушвинского лесхоза, территорией коллективного сада №1 в г. Верхняя Тура**  **Том 1. Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории**   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | Директор |  |  |  | Арзамасова А. П. | |  | (подпись) |  |  |  | |  |  |  |  |  |      |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | Изм. | № док. | Подп. | Дата | |  |  |  |  | |  |  |  |  | |  |  |  |  |   2020 |

Содержание документации

| **№** | **Наименование** | **Масштаб** | **Кол.**  **листов** | **Гриф секр.** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Текстовые материалы | | | | |
| 1 | Том 1. Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории «Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Мира, пер. Школьный (усл.), Верхнетуринским водохранилищем, территорией Верхнетуринского участка Азиатского участкового лесничества Кушвинского лесхоза, территорией коллективного сада №1 в г. Верхняя Тура» | - | 10 | н/с |
| Графические материалы | | | | |
| 1 | Чертеж планировки территории | 1:1000 | 1 | н/с |
| 2 | Чертеж межевания территории | 1:1000 | 1 | н/с |

**Содержание**

[**1. Введение 5**](#_Toc39147428)

[**1. Современное и проектное использование территории 6**](#_Toc39147429)

[**2. Архитектурно-планировочные решения 7**](#_Toc39147430)

[**3. Описание существующего положения 8**](#_Toc39147431)

[**4. Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории 9**](#_Toc39147432)

### **1. Введение**

Документация предусматривает внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Мира, пер. Школьный (усл.), Верхнетуринским водохранилищем, территорией Верхнетуринского участка Азиатского участкового лесничества Кушвинского лесхоза, территорией коллективного сада №1 в г. Верхняя Тура.

Основная цель разработки проекта – внесение изменений в документацию по планировки для отображения существующего положения и установления границ земельных участков.

Проектом предусмотрено внесение изменений – установление границ проектного земельного участка под объект жилого назначения.

Разработка градостроительной документации осуществляется в целях:

- установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, и границ образуемых земельных участков.

При разработке документации по планировке учтены положения следующих нормативных документов и правовых актов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ;

- Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- Постановление Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 г. № 18-30 «Об утверждении Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98);

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;

- Постановление Правительства Свердловской области от 15.03.2010 г. № 380-ПП «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования Свердловской области»;

- Распоряжение Правительства Свердловской области от 26.12.2011 г. №2630-РП «О соблюдении требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории Свердловской области».

Исходные данные, используемые при составлении проекта внесения изменений в утвержденную документацию по планировке территории:

- Правила землепользования и застройки города Верхняя Тура, утвержденные решением думы городского округа Верхняя Тура от 28.12.2009г. №142 (в действующей редакции);

- Генеральный план Городского округа Верхняя Тура;

- Кадастровый план территории (66:38:0101014);

- Материалы утвержденного проекта: Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Мира, пер. Школьный (усл.), Верхнетуринским водохранилищем, территорией Верхнетуринского участка Азиатского участкового лесничества Кушвинского лесхоза, территорией коллективного сада №1 в г. Верхняя Тура.

## **1. Современное и проектное использование территории**

Проектируемая территория расположена в южной части города Верхняя Тура, Свердловская область. Территория попадает в кадастровый квартал - 66:38:0101014.

Планируемая территория в настоящее время имеет ограничения, характеризуемые:

- сложившимся кадастровым делением;

- существующими территориальными условиями.

Проектом предусмотрено внесение изменений в границах территории площадью 0,37 га в отношении земельных участков, расположенных по адресу: ул. Ленина 53 и 55. На земельном участке по адресу: ул. Ленина 53 расположен жилой дом.

На проектируемой территории преимущественно представлена индивидуальная жилая застройка с участками. Территория существующей индивидуальной застройки характеризуется развитой инфраструктурой и наличием подземных коммуникаций.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ и в целях регулирования градостроительной деятельности и определения назначения территорий устанавливаются границы территориальных зон.

В границах проектирования в соответствии с Правилами землепользования и застройки Городского округа Верхняя Тура выделена следующие территориальные зоны:

*Ж-1 Зона жилых домов усадебного типа*

*ЗОП Зона общего пользования*

Территориальное зонирование позволяет осуществлять упорядоченный, регламентированный подход к комплексной застройке района в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

## **2. Архитектурно-планировочные решения**

Проект планировки разработан в условиях сложившейся планировочной структуры селитебной территории города.

При разработке проекта планировки в границах проектирования были определены территории пригодные для застройки и ограниченные охранными зонами существующих инженерных сетей, земельными участками, состоящими на кадастровом учете, участками существующих объектов капитального строительства и сетью улиц, предусмотренных Генеральным планом Городского округа Верхняя Тура.

***Зоны с особыми условиями использования территории***

На рассматриваемой территории к территориям, на которых ограничено ведение хозяйственной и иной деятельности, относятся охранные зоны инженерных коммуникаций.

*Охранная зона объектов электросетевого хозяйства*

Для воздушных линии электропередачи в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации № 160 от 24 февраля 2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливаются охранные зоны:

для 0,4 кВ в размере 2 метров в каждую сторону от крайних проводов.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости, рядом с территорией проектирования расположена охранная зона электрической сети ВЛ-0,4 кВ, литер: 82А, 82Б, 82В, 82Д, 82Е; электрической сети (освещение) ВЛ-0,22 кВ, литер: 95; электрической сети (освещение) ВЛ-0,22 кВ, литер: 101.

*Водоохранная зона*

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ, статья 65, водоохранные зоны должны соответствовать параметрам:

ширина водоохранной зоны водного объекта составляет 50-200 м;

ширина прибрежной защитной полосы 50 м;

ширина береговой полосы 5 м.

В соответствии с утвержденным Генеральным планом городского округа Верхняя Тура, территория проектирования расположена на левом берегу Верхне-Туринского водохранилища. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса установлена по материалам Генерального плана городского округа Верхняя Тура.

***Территории общего пользования и красные линии***

Территория общего пользования отделяется от кварталов, подлежащих застройке, красными линиями. Проектом установлены границы территории общего пользования (красные линии) и предусмотрено благоустройство данных территорий.

Красные линии установлены с учетом материалов Генерального плана г. Верхняя Тура, комплексной транспортной схемы города, а также с учетом фактически сложившейся капитальной застройкой планируемой территории.

Проектом внесения изменений установление красных линий не предусмотрено. В проекте отображены установленные красные линии, утвержденные проектом планировки.

**Транспортная инфраструктура**

На территории проектирования улично-дорожная сеть представлена: улица Ленина - магистральная улица районного значения имеет ширину 16 м в красных линиях.

Хранение личного автотранспорта жителями индивидуальной жилой застройки осуществляется непосредственно на приусадебных участках.

Проектом предусматривается реконструкция улиц и благоустройство новых проездов с устройством дорожной одежды капитального типа с усовершенствованным асфальтобетонным покрытием и с бетонными бортовыми камнями.

## **3. Описание существующего положения**

В границах проектирования представлены земельные участки, сведения о которых содержаться в Едином государственном реестре недвижимости, представлены в таблице 1.

Категория земель земельных участков – земли населенных пунктов.

Таблица 1

Сведения о земельных участках, расположенных в границах проектирования

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый номер земельного участка | Площадь, кв.м | Адрес | Вид разрешенного использования | По документу | Право |
| 66:38:0101014:197 | 1377 | Свердловская обл., город Верхняя Тура, улица Ленина 55 | Для индивидуальной жилой застройки | индивидуальные жилые дома с приусадебными участками | Аренда, с 17.07.2012 по 17.07.2022, Козьменко Иван Сергеевич; Договор аренды земельного участка №38/12 от 17.07.2012 г. |
| 66:38:0101014:11 | 1594 | Свердловская обл., г. Верхняя Тура, ул. Ленина, дом 53 | Для индивидуальной жилой застройки | индивидуальные жилые дома с приусадебными участками | Частная собственность, Козьменко Иван Сергеевич |

### **4. Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории**

При подготовке проекта внесения изменений учтены земельные участки, сведения о которых содержится в ЕГРН, и новые планировочные решения территории. Проектом предусмотрено внесение изменений в части установления границ земельных участков для индивидуальной жилой застройки.

*Сведения о нахождении на земельном участке объектов культурного наследия*

На данной территории объекты культурного наследия, включённые в Единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия, отсутствуют.

*Сведения о планируемом размещении объектов капитального строительства*

Размещение объектов капитального строительства проектом планируется. В границах территории проектирования установлена линия регулирования застройки территории. Линия регулирования принята с учетом существующей застройки и отступа от красной линии и границы земельного участка со стороны улицы, проезда в размере 5 метров, отступ от границ смежных земельных участков в размере 3 метров.

Проектные земельные участки сформированы в условиях сложившейся застройки с учетом максимально эффективного использования территории, в соответствии с действующей нормативной документацией.

В границах проектирования в соответствии с Правилами землепользования и застройки Городского округа Верхняя Тура выделены следующие территориальные зоны:

*Ж-1 Зона жилых домов усадебного типа*

Зона выделена для создания правовых условий формирования территорий для размещения жилых домов, не предназначенных для раздела на квартиры. Основной вид разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства, Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), Блокированная жилая застройка.

Параметры проектного земельного участка соответствуют предельным размерам земельных участков, определенным градостроительным регламентом для зоны Ж-1.

Вид разрешенного использования определен в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Адрес образуемого земельного участка 66:38:0101014:ЗУ1 – Свердловская область, г. Верхняя Тура, ул. Ленина, дом 53.

Адрес образуемого земельного участка 66:38:0101014:ЗУ2 – Свердловская область, г. Верхняя Тура, ул. Ленина, дом 53 а.

Таблица 2

Сведения об образуемых земельных участках

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Условный номер | Площадь, кв. м | Вид разрешенного использования | Назначение | Возможные способы образования |
| 66:38:0101014:ЗУ1 | 2905 | Для индивидуального жилищного строительства | Для индивидуальной жилой застройки | Образование двух земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 66:38:0101014:11, 66:38:0101014:197 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности |
| 66:38:0101014:ЗУ2 | 103 | Улично-дорожная сеть | Улично-дорожная сеть |

Таблица 3

Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер | X | Y | Номер | X | Y |
| 66:38:0101014:ЗУ1 | | | 66:38:0101014:ЗУ2 | | |
| н1 | 559654.58 | 1485744.87 | н3 | 559649.42 | 1485815.15 |
| н2 | 559654.46 | 1485746.53 | н8 | 559638.83 | 1485814.54 |
| н3 | 559649.42 | 1485815.15 | н9 | 559629.13 | 1485817.08 |
| н4 | 559607.83 | 1485807.35 | н4 | 559607.83 | 1485807.35 |
| н5 | 559612.83 | 1485740.43 | н3 | 559649.42 | 1485815.15 |
| н6 | 559638.09 | 1485742.46 |  |  |  |
| н7 | 559643.10 | 1485743.00 |  |  |  |
| н1 | 559654.58 | 1485744.87 |  |  |  |