

ООО «Логика»

**Внесение изменений в проект планировки и
проект межевания территории микрорайона
«Южный»**

**Том 1. Материалы по обоснованию проекта планировки и
проекта межевания территории**

Содержание документации
 Шифр проекта – ППиМТ-06/2021-7

№	Наименование	Масштаб	Кол. листов	Гриф секр.
1	2	3	4	5
<u>Текстовые материалы</u>				
1	Том 1. Материалы по обоснованию проекта планировки и проекта межевания территории «Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Южный»	-	8	н/с
<u>Графические материалы</u>				
1	Чертеж планировки территории	1:1000	1	н/с
2	Чертеж межевания территории	1:1000	1	н/с

Содержание

Введение	4
1. Современное и проектное использование территории.....	5
2. Архитектурно-планировочные решения.....	5
3. Описание существующего положения	7
4. Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории.....	7

Введение

Документация предусматривает внесение изменений в проект планировки территории и проект межевания территории микрорайона «Южный» в г. Верхняя Тура.

Основная цель разработки проекта – внесение изменений в документацию по планировке для установления границ земельных участков.

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 28.12.2009 г. №142 (в действующей редакции);
- Генеральный план Городского округа Верхняя Тура;
- Кадастровый план территории (66:38:0102009);
- Материалы проекта: Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Южный» в г. Верхняя Тура.

1. Современное и проектное использование территории

Проектируемая территория расположена в центральной части города Верхняя Тура, Свердловская область, по улице Грушина 86 площадью 0,14 га.

Территория попадает в кадастровый квартал - 66:38:0102009.

Планируемая территория в настоящее время имеет ограничения, характеризуемые:

- сложившимся кадастровым делением;
- существующими территориальными условиями.

В настоящее время проектируемая территория частично свободна от застройки. Рядом с территорией проектирования преимущественно представлена индивидуальная жилая застройка с участками. Большинство объектов культурно-бытового обслуживания сосредоточено вдоль ул. Машиностроителей. Здесь расположены аптека, рынок, администрация, городской центр культуры и досуга, учреждения социального обслуживания, детская спортивная школа и плоскостное спортивное сооружение, торговые объекты.

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 выделены следующие территориальные зоны:

ОДС-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

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.

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 планируемой застройки территории.

В проекте отображены проектные красные линии, подлежащие установлению с учетом границ земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет.

Транспортная инфраструктура

На территории проектирования улично-дорожная сеть представлена:

– улица Грушина – местная улица имеет ширину 22 метров в красных линиях с шириной проезжей части 6 метров, две полосы движения;

– улица Машиностроителей – магистральная улица общегородского значения регулируемого движения с шириной проезжей части 7 метров, две полосы движения.

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

Пешеходное движение организовано по всем улицам проектируемого участка, обеспечивая минимальную дальность перемещения до объектов пешеходного тяготения. Автобусное сообщение осуществляется по улице Машиностроителей.

3. Описание существующего положения

В границах проектирования представлены земельные участки, сведения о которых содержатся 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	Форма собственности
66:38:0102009:139	324	Свердловская обл., г. Верхняя Тура, ул. Грушина, дом № 86	Для размещения объектов розничной торговли	зона культурно-развлекательных комплексов	Частная собственность
66:38:0102009:56	221	Свердловская обл., г. Верхняя Тура, ул. Грушина, дом № 84	Для индивидуальной жилой застройки	под индивидуальный жилой дом	Частная собственность

4. Внесение изменений в проект планировки и проект межевания территории

При подготовке проекта внесения изменений учтены земельные участки, сведения о которых содержится в ЕГРН. Проектом предусмотрено установление границ земельного участка под размещение объекта инженерной инфраструктуры – трансформаторная подстанция.

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.

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:

ОДС-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона выделена для создания правовых условий формирования территорий для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Основной вид разрешенного использования:

Спорт, Общественное управление, Предпринимательство, Деловое управление, Магазины, Благоустройство территории и другие.

Вспомогательные виды разрешённого использования: Коммунальное обслуживание, Бытовое обслуживание и другие.

Вид разрешенного использования определен в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Возможные способы образования земельных участков – Образование путем перераспределения земельных участков и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (из неразграниченных земель кадастрового квартала).

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Проектом межевания в отношении земельного участка с кадастровым номером 66:38:0102009:139 и 66:38:0102009:56 предусматривается изъятие для муниципальных нужд с целью размещения на земельном участке объекта инженерной инфраструктуры – трансформаторной подстанции.

Таблица 2

Сведения об образуемых земельных участках

Условный номер	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования	Назначение	Возможные способы образования
66:38:0102009:ЗУ1	712	г. Верхняя Тура, ул. Грушина, № 86	Основной вид разрешенного использования – Благоустройство территории; Вспомогательный вид разрешённого использования – Коммунальное обслуживание	под размещение трансформаторной подстанции	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 66:38:0102009:139, 66:38:0102009:56 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

Таблица 3

Ведомость координат характерных точек образуемых земельных участков

Система координат МСК-66 1 зона

Номер	X	Y
66:38:0102009:ЗУ1		
н1	560334.35	1486750.34
н2	560337.40	1486750.83
н3	560334.51	1486769.84
н4	560296.84	1486763.27
н5	560299.52	1486745.54
н1	560334.35	1486750.34