**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«КОПТИС»**

Заказчик: Администрация Верхнесалдинского городского округа

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА** **АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ В МИКРОРАЙОНЕ "ЮГО-ВОСТОЧНЫЙ, МИКРОРАЙОНЕ "МЕЛЬНИЧНЫЙ", В РАЙОНЕ УЛИЦ ВЕТЕРИНАРНАЯ – ЛЕСНАЯ ГОРОДА ВЕРХНЯЯ САЛДА**

**Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

**Пояснительная записка**

Екатеринбург

2016**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**«КОПТИС»**

Заказчик: Администрация Верхнесалдинского городского округа

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ЛИНЕЙНОГО ОБЪЕКТА В ЦЕЛЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ В МИКРОРАЙОНЕ "ЮГО-ВОСТОЧНЫЙ, МИКРОРАЙОНЕ "МЕЛЬНИЧНЫЙ", В РАЙОНЕ УЛИЦ ВЕТЕРИНАРНАЯ – ЛЕСНАЯ ГОРОДА ВЕРХНЯЯ САЛДА**

**Материалы по обоснованию проекта планировки территории**

**Пояснительная записка**

Генеральный директор

Руководитель проекта

А.В. Рычков

Е.С. Верхотурцева

Екатеринбург

2016

**Состав проекта**

| **№** | **Наименование** | **Масштаб** | **Гриф секр.** |
| --- | --- | --- | --- |
| Текстовые материалы | | | |
| 1 | «Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта в целях строительства автомобильной дороги в микрорайоне "Юго-Восточный, микрорайоне "Мельничный", в районе улиц Ветеринарная – Лесная города Верхняя Салда». | – | Н/С |
| Графические материалы | | | |
| 1 | Схема расположения элемента планировочной структуры | 1:3000 | Н/С |
| 2 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории | 1:3000 | Н/С |
| 3 | Схема организации улично-дорожной сети на территории проекта планировки | 1:3000 | Н/С |
| 3 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории проекта планировки | 1:3000 | Н/С |
| 4 | Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории проекта планировки | 1:3000 | Н/С |
| 5 | Чертеж планировки территории (основной чертеж) | 1:3000 | Н/С |
| 6 | Чертеж межевания территории (ведомость координат) | 1:3000 | Н/С |

**Содержание**

[ВВЕДЕНИЕ 5](#_Toc454799139)

[1. Положения о размещении объектов капитального строительства, о характеристиках планируемого развития территории 7](#_Toc454799140)

[1.1 Местоположение 7](#_Toc454799141)

[1.2 Природные условия 7](#_Toc454799142)

[2. Положение о размещении линейных объектов 10](#_Toc454799143)

[2.1. Параметры планируемого строительства линейного объекта – линии электропередач 10](#_Toc454799144)

[2.2. Градостроительное зонирование территории проектирования 10](#_Toc454799145)

[2.3. Организация улично-дорожной сети на территории проектирования 12](#_Toc454799146)

[2.4. Планировочные ограничения. Зоны с особыми условиями. Ограничения, установленные по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности 13](#_Toc454799147)

[2.5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории 15](#_Toc454799148)

[2.6. Плотность и параметры застройки территории проектирования, в том числе – параметры планируемого строительства линейного объекта 16](#_Toc454799149)

[2.7. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне. 30](#_Toc454799150)

[ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ 33](#_Toc454799151)

### ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе в границах города Верхняя Салда, Верхнесалдинского городского округа, Свердловской области для строительства линейного объекта – автомобильной дороги в микрорайоне "Юго-Восточный, микрорайоне "Мельничный", в районе улиц Ветеринарная – Лесная разрабатывается на основании контракта по заказу Администрации Верхнесалдинского городского округа. Разработчиком проекта является Общество с ограниченной ответственностью «КОПТИС».

Настоящий проект разработан в соответствии со следующей нормативной правовой документацией:

* Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
* Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
* Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 N 10995);
* СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
* Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в РФ» от 08.11.2007 № 257-ФЗ;
* Генеральным планом Верхнесалдинского городского округа применительно к территории города Верхняя Салда, утвержденным Решением Думы городского округа от 23.03.2016 № 434;
* Правилами землепользования и застройки Верхнесалдинского городского округа, утвержденными Решением Думы городского округа от 01.08.2016 № 434;
* СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации;
* Постановлением администрации Верхнесалдинского городского округа от 12 сентября 2016 г. № 2986 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории для размещения линейного объекта в целях строительства автомобильной дороги в микрорайоне "Юго-Восточный, микрорайоне "Мельничный", в районе улиц Ветеринарная – Лесная города Верхняя Салда» руководствуясь статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решением Думы городского округа от 26. 12.2012 № 97 «Об утверждении генерального плана Верхнесалдинского городского округа применительно к территории города Верхняя Салда» (в редакции решений Думы городского округа от 10.12.2014 №290. от 22.06.2015 №359, от 23.03.2016 № 434). статьей 31 Устава Верхнесалдинского городского округа.

***Цель разработки проекта планировки территории с проектом межевания в его составе:***

* обеспечение устойчивого развития территории в увязке с единой планировочной структурой части территории муниципального образования в границах города Верхняя Салда, Верхнесалдинского городского округа;
* выделение элементов планировочной структуры территории проектирования;
* установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

Проект планировки территории с проектом межевания в его составе разработан в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, расположенных на территории проектирования в границах города Верхняя Салда в Верхнесалдинском городском округе для строительства линейного объекта – автомобильной дороги в микрорайоне "Юго-Восточный, микрорайоне "Мельничный", в районе улиц Ветеринарная – Лесная.

***Исходные данные, используемые в проекте:***

* данные о современном состоянии и использовании территории по материалам генерального плана Верхнесалдинского городского округа применительно к территории города Верхняя Салда;
* кадастровый план территории;
* цифровой планово-картографический материал М 1:2000;
* технические условия на подключения к инженерным сетям.

### 

### 1. Положения о размещении объектов капитального строительства, о характеристиках планируемого развития территории

**1.1** **Местоположение**

Территория, на которую разрабатывается проект планировки территории с проектом межевания в его составе для строительства линейного объекта – автомобильной дороги, расположена в Свердловской области, в Верхнесалдинском городском округе, в городе Верхняя Салда в микрорайонах "Юго-Восточный" и "Мельничный" в районе улиц Ветеринарная – Лесная.

Территория проектирования расположена в границах пяти кадастровых кварталов: 66:08:0805025, 66:08:0805023, 66:08:0805022, 66:08:0805017 и 66:08:0805019.

Общая площадь территории проектирования 53970,9305м² (5,40га).

1.2 Природные условия

Климатическая характеристика участка проектирования приводится в соответствии с п. 1.2 СП 131.133302012 (СНиП 23-01-99) «Строительная климатология» и по данным метеостанций г. Нижнего Тагила и г. Екатеринбурга.

Город Верхняя Салда находится в центре Евразии на восточном склоне Уральского хребта.

Климат исследуемого района – континентальный, с холодной продолжительной зимой и коротким теплым летом.

Зимой наблюдаются сильные ветра и метели. Переходные сезоны – короткие, с резкими колебаниями температур воздуха. Весна – наиболее короткий, ветреный и сухой сезон году с частыми перепадами температуры возду­ха. Средняя суточная температура в течение марта – мая возрастает от отрицательных до +15 ̊С, в отдельные дни теплых весен наблюдалось повышение до + 25 – 30 ̊С. На фоне общего потепления могут наблюдаться возвраты холодов с заморозками и выпадением снега, наибо­лее поздние могут продолжаться до 12 июня. Лето наступает во II – III декаде мая и продолжается до 3-х месяцев. Температура воздуха в летнее время неустойчива, суточные амплитуды значитель­ны, достигают 10 – 12 ̊С. Жаркие дни нередко сменяются холодными. Продолжительность периода со среднемесячной температурой выше +15 ̊С состав­ляет 1,5 – 2,5 месяца.

Среднегодовое количество атмосферных осадков составляет 450 мм. Основное количество осадков выпадает в теплый период года и составляет около 350 мм, максимум осадков приходится на июль – август, наименьшее количество осадков выпадает в феврале.

Категория сложности природных условий согласно СНиП 22-01-95 – средняя.

Согласно СНиП 23-02-2003 изучаемый участок относится к зоне нормальнойвлаж­ности. Наибольшая относительная влажность воздуха наблюдается в осенне-зимний период – 81-83%, наименьшая 59-61% – в мае.

Согласно СП 20.13330.2011 (СНиП 2.01.07-85\*) – нормативная снеговая нагрузка составляет – 2,4 кПа (IV снеговой район); нормативная ветровая нагрузка составляет – 0,23 кПа (I ветровой район).

Снежный покров устанавливается в начале ноября, сходит в конце апреля. Средняя, из наибольших высот снежного покрова в г. Верхняя Салда на защищенных участках со­ставляет 43 см, а в отдельные годы высота снежного покрова может достигать 80 см.

Продолжительность залегания снежного покрова составляет 150–160 суток, мощность снежного покрова достигает 60 – 80 см по данным.

Нормативная глубина промерзания суглинков и глин – 1,78 м, супесей и песков – 2,09 м, дресвяно-щебенистых грунтов – 2,54 м, согласно СНиП 23.01-99\* и СП 22.13330.2011(СНиП 2.02.01-83\*). Суглинистые грунты, залегающие в зоне промерзания, подвержены морозному пучению.

СНиП 23-01-99 относит участок работ к строительному району – IB.

С геоморфологической точки зрения район проектируемого строительства расположен на слабохолмистой поверхности (сглаженный водораздел) восточного склона Среднего Урала.

Главной речной артерией здесь является река Салда со многими притоками, впадающая в реку Тагил (бассейн реки Тобол). Длина реки Салда – 122 км, площадь бассейна 1770 км2. Река Салда берет начало на восточном склоне Среднего Урала. В южной части города река Салда зарегулирована плотиной, с образованием пруда. Абсолютная отметка уреза воды в реке Салда в месте пересечения проектируемыми электросетями на период проведения изысканий 174,70м.

Рельеф проектируемой трассы электроснабжения слабохолмистый, с уклоном в сто­рону долины реки Салда, местами нарушен при прохождении вдоль улиц, где и спланирован насыпными грунтами. Общий уклон поверхности на северо-запад. Абсолютные отметки поверхности изменяются в пределах от 171,93 до 221,85 м.

В геологическом отношении район работ относится к Восточно-Уральской докембрийско-палеозойской зоне главной эвгеомегасинклинальной мегазоны Уральской палео­зойской складчатой системы.

Проектируемый участок расположен в полосе развития метаморфических горных пород – гнейсов и продуктов их выветриваний, частично перекрытых чехлом элювиальных образований, делювиальных пылевато-глинистых отложений четвертичного возраста и на­сыпными грунтами.

Рассматриваемая территория относится к Тагильскому почвенному району, который входит в Тагил-Чусовской округ Среднеуральской южно-таежной почвенной провинции.

На участке проектирования естественный почвенный покров нарушен, спланирован насыпными грунтами.

Естественный растительный покров нарушен и представлен сорными травами: полынь, подорожник, крапива, разными видами злаковых, встречаются участки древостоя и декоративных кустарников.

При проектировании дорог следует предусмотреть защитные мероприятия от агрессивного воздействия подземных вод.

На основании разработанного проекта планировки территории рассматриваемая территория наиболее пригодна для размещения линейного объекта – автомобильной дороги, расположенных в Свердловской области, в Верхнесалдинском городском округе, в городе Верхняя Салда в районе частного сектора в микрорайонах "Мельничный", "Юго-Восточный" и районе улиц Ветеринарной – Лесной.

### 2. Положение о размещении линейных объектов

2.1. Параметры планируемого строительства линейного объекта – автомобильных дорог

Территория проектирования расположена в границах пяти кадастровых кварталов: 66:08:0805025, 66:08:0805023, 66:08:0805022, 66:08:0805017 и 66:08:0805019.

Общая площадь территории проектирования 53970,9305м² (5,40га).

Протяженность проектируемых автомобильных дорог – 6200 м (уточнить при проектировании).

***Краткие технические данные на проектирование автомобильных дорог местного значения и проездов:***

***Улицы и дороги местного значения: улицы в жилой застройке:***

* расчетная скорость движения – 40 км/ч;
* ширина полосы движения – 3 м;
* число полос движения – 2;
* вид покрытия – асфальтобетон;
* наименьший радиус кривых в плане – 90 м;
* наибольший продольный уклон – 70 %о;
* ширина пешеходной части тротуара – 1,5 м.

***Основные проезды:***

* расчетная скорость движения – 40 км/ч;
* ширина полосы движения – 2.75 м;
* число полос движения – 2;
* вид покрытия – асфальтобетон;
* наименьший радиус кривых в плане – 50 м;
* наибольший продольный уклон – 70 %о;
* ширина пешеходной части тротуара – 1,0 м.

2.2. Градостроительное зонирование территории проектирования

В соответствии с Генеральным планом Верхнесалдинского городского округа применительно к территории города Верхняя Салда определено функциональное зонирование в районе проектирования:

* индивидуальная жилая застройка проектируемая;
* секционная жилая застройка проектируемая;
* секционная жилая застройка существующая;
* коллективные сады и дачи существующие;
* городские леса;
* озеленение общего пользования.

Проектируемая автомобильная дорога проходит по территории общего пользования.

**Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары. На земельные участки в границах территорий общего пользования действие градостроительного регламента не распространяется. Использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Свердловской области или уполномоченными органами местного самоуправления городского округа, в соответствии с федеральными законами.

Участок проектирования расположен вне ограничений природоохранного характера: земель лесного фонда, особо охраняемых природных территорий, вне зон специального назначения, месторождений полезных ископаемых. Объекты историко-культурного наследия отсутствуют.

2.3. Организация улично-дорожной сети на территории проектирования

На момент проектирования улично-дорожная сеть представлена улицами и проездами местного значения. Ширина в красных линиях от 15м до 30м.

Проектом предполагается строительство улиц в жилой застройке в различных направлениях. Пешеходное движение организовано по всем улицам проектируемой территории, обеспечивая минимальную дальность перемещения до объектов пешеходного тяготения. Хранение автотранспорта жителями индивидуальной жилой застройки планируется на собственных приусадебных участках.

2.4. Планировочные ограничения. Зоны с особыми условиями. Ограничения, установленные по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года;
3. Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
4. Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
5. Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
6. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
7. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно- защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
8. СанПинН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы»;
9. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий»;
10. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
11. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;
12. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01»;
13. ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие Постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. № 1790;
14. ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.

Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности:

* III пояс зоны санитарной охраны подземного источника питьевого водоснабжения;
* охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;
* охранные зоны объектов газораспределительной сети.

Центральная часть проектируемых автомобильных дорог находится в III поясе зоны санитарной охраны подземного источника питьевого водоснабжения. Территория зоны санитарной охраны определялась согласно требованиям СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и СНиП 2.04.02-84\* "Водоснабжение. Наружные сети и сооружения".

Границы охранных зон объектов электросетевого хозяйства определялись в соответствии с требованиями Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Границы охранных зон объектов газораспределительной сети определялись согласно требованиям Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей". Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства и газораспределительной сети проходят вдоль проектируемых автомобильных дорог.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах вышеперечисленных зон, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

Проектом предлагается сформировать зону минимальных расстояний от автомобильных дорог до застройки в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.

2.5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории

В настоящее время проявлений неблагоприятных физико-геологических процессов на территории проектирования не наблюдается.

Вертикальная планировка включает земляные работы по планированию уличной сети, установлению уклонов, выравниванию профилей.

После завершения строительных работ планируется выполнить полное благоустройство прилегающей территории. Возможными источниками воздействия на атмосферный воздух будут являться выхлопные газы от работы строительной техники, автотранспорта и др. механизмов, процессы пыления и образования взвешенных веществ при пересыпке сыпучих материалов, выбросы загрязняющих веществ при лакокрасочных и сварочных работах. Основными источниками возможного виброакустического (шумового, инфразвукового и вибрационного) воздействия на окружающую среду в период строительства будет являться строительная техника, машины и механизмы, транспортные средства передвигающиеся по территории строительства объекта и близлежащим транспортным магистралям. В процессе строительства объекта негативное воздействие на земельные ресурсы и почвенно-растительный покров будут иметь место в виде сведения растительного покрова и срезки верхнего слоя естественного грунта в процессе вертикальной планировки поверхности строительной площадки.

2.6. Плотность и параметры застройки территории проектирования, в том числе – параметры планируемого строительства линейного объекта

Территория проектирования расположена в районе частного сектора в городе Верхняя Салда. Прилегающая территория проектируемой площадки насыщена инженерными коммуникациями, застроена частными домами с приусадебными постройками и огородами. Ближайшим водным объектом является река Салда.

Территория проектирования пересекает земельные участки, используемые для размещения автомобильных дорог и их конструктивных элементов, а также земельный участок для строительства газопровода.

По предоставленным данным, в зоне планируемого размещения расположено 2 оформленных земельных участка. Описание существующих участков представлено в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер участка** | **Кадастровый**  **номер земельного участка** | **Площадь м. кв.** | **Адрес** | **Вид разрешенного использования** |
| **Существующие земельные участки** | | | | |
| 1 | 66:08:0805022:30 | 4953,00 | г. Верхняя Салда, 300 метров восточнее жилой индивидуальной застройки | для строительства газопровода протяженностью 990 метров от ШРП "Вертолетный завод" до ГЛК "Мельничная" |
| 2 | 66:08:0000000:100 | 1228,00 | г. Верхняя Салда, ул. Ветеринарная | под автомобильную дорогу общего пользования |

В границах проекта публичные сервитуты не были установлены.

Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков.

При разработке проекта межевания предусматривается решение следующих задач:

* организация рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания;
* организация рациональной планировки каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории.

Под рациональной планировкой территории понимается:

* создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории в соответствии с градостроительной документацией;
* минимизация системы публичных сервитутов, а также справедливое распределение территории, обременяющее одни земельные участки в интересах других, или для использования в общественных целях;
* обеспечение планировочными элементами территории для полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него;
* защита территорий, зарезервированных для общественных и государственных нужд, посредством определения границ соответствующих земельных участков;
* выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

Под рациональной планировкой земельного участка понимается:

* обеспечение планировкой земельного участка эксплуатационной самодостаточности объекта недвижимого имущества, включая сохранения им тех эксплуатационных свойств, которыми он характеризуется в соответствии с действующей документацией;
* обеспечение возможности проведения ремонта инженерных сетей, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий ремонта.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами (Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и другие нормативные документы) проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

* красные линии, утвержденные в составе проекта планировки;
* границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
* границы образуемых земельных участков, планируемых для размещения линейного объекта;
* границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
* границы зон действия публичных сервитутов.

***Выделение территорий, подлежащих межеванию***

Границы территорий выделены в соответствии с «Чертежом красных линий», который является частью проекта планировки на данную территорию и с учетом границ ранее выделенных земельных участков фактически сложившихся объектов в пределах границ проектирования и на прилегающей территории.

Проектное решение предусматривает выделение земельного участка для размещения автомобильной дороги.

В соответствии с правилами выделения объекта недвижимого имущества, для линейного объекта должен быть сформирован земельный участок обеспечивающий беспрепятственную его прокладку и дальнейшую эксплуатацию.

Планировочные решения земельных участков объектов сложившейся застройки приняты на основе действующих норм в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Настоящим проектом предлагается оформить землеотвод (полоса отвода вдоль проектируемых автомобильных дорог местного значения шириной – 9 метров, вдоль проездов шириной – 6 метров).

В результате процесса межевания размежеванная территория состоит из следующих видов земельных участков: образуемые земельные участки, публичные сервитуты.

В соответствии с перечисленными требованиями, для размещения линейного объекта выделен 1 образуемый земельный участок и 3 публичных сервитута.

Земельные участки их площадь и иные сведения на расчетный срок представлены в таблице 2.

Таблица 2

**Экспликация земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№**  **по плану** | **Площадь м. кв.** | **Вид разрешенного использования** |
| **Образуемые земельные участки** | | |
| 1 | 53970,93 | под размещение и эксплуатацию линейного объекта автомобильной дороги |
| **Устанавливаемые публичные сервитуты** | | |
| 1.1 | 33,81 | использование земельного участка 66:08:0000000:100 (под автомобильную дорогу общего пользования) в целях размещения и ремонта линейного объекта автомобильной дороги |
| 1.2 | 70,99 | использование земельного участка 66:08:0000000:100 (под автомобильную дорогу общего пользования) в целях размещения и ремонта линейного объекта автомобильной дороги |
| 1.3 | 65,92 | использование земельного участка 66:08:0805022:30 (для строительства газопровода протяженностью 990 метров от ШРП "Вертолетный завод" до ГЛК "Мельничная") в целях размещения и ремонта линейного объекта автомобильной дороги |

Проектом предлагается сформировать охранную зону для проектируемой автомобильной дороги. Согласно требованиям СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.

Проектом строительства автомобильной дороги развитие систем социального, инженерно-технического обеспечения не предусмотрено. Все мероприятия по строительству дороги должны предусматривать восстановление в первозданном виде всех территорий строительства в соответствии с требованиями нормативных документов.

Проектные предложения разработаны с учетом насущных проблем территории, потребностей её развития. При разработке документации по планировке территории разработчиками учтены существующие на территории проектирования ограничения природного, техногенного, социального, экономического характера.

Цель разработки проекта планировки с проектом межевания в его составе состоит в решении задачи по размещению на территории проектирования линейного объекта – автомобильных дорог, с точки зрения градостроительного развития территории, решение сопутствующих инфраструктурных задач, удовлетворение коммерческих интересов.

2.7. Общие рекомендации по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятия по гражданской обороне.

Размещение, проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация, консервация и ликвидация зданий, строений, сооружений и иных объектов, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на окружающую среду и здоровье человека, должны осуществляться в соответствии с требованиями в области охраны окружающей среды и санитарно-эпидемиологического благополучия.

При проектировании зданий, строений, сооружений и иных объектов должны учитываться нормативы допустимой антропогенной нагрузки на окружающую среду, предусматриваться мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды.

**Охрана подземных вод**

В условиях недостаточной защищенности подземного водоносного горизонта принять меры по предотвращению загрязнения, засорения подземных вод, а также соблюдать установленные нормативы допустимого воздействия на подземные водные объекты (ст.59 Водного кодекса РФ).

**Охрана атмосферного воздуха**

В соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона «Об охране атмосферного воздуха» при проектировании объекта капитального строительства необходимо обеспечивать не превышение нормативов качества атмосферного воздуха в соответствии с экологическими, санитарно-гигиеническими, а также со строительными нормами и правилами в части нормативов площадей озелененных территорий.

**Охрана и рациональное использование земель**

* + строительная площадка, временные автодороги и инженерные коммуникации должны быть организованы в границах земельных участков, отведенных в постоянное и временное пользование;
  + при нарушении почвенного покрова должны быть предусмотрены мероприятия по восстановлению и рекультивации нарушенных земель;
  + при проектировании предусмотреть мероприятия по организации сбора и вывоза отходов в период строительства и эксплуатации объекта.

**Мероприятия по перемещению загрязненных почво-грунтов**

* + - В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.7.1287-03, таблица 3 предусмотреть перемещение загрязненных грунтов:

1. грунт с категорией загрязнения «опасная» может использоваться под отсыпки выемок и котлованов с перекрытием слоем чистого грунта не менее 0,5 м;
2. рекомендуется дополнительный отбор проб для оценки химического загрязнения и уточнение загрязнения грунта при проведении земляных работ в процессе строительства.
   * + Грунт по содержанию природных радионуклидов может использоваться во всех видах строительства без ограничений, в соответствии с НРБ-99/2009 п.5.3.4:
     + При необходимости завоза дополнительных объемов грунта для отсыпки участка строительства до планировочных отметок, или перемещения загрязненного грунта за пределы строительной площадки, грунт должен иметь документацию, подтверждающую категорию его химического загрязнения (протоколы лабораторных исследований с оценкой категории загрязнения).
     + Для предотвращения загрязнения атмосферного воздуха пылью на период строительства необходимо предусмотреть мойку колес автомобилей от грязи на выезде со стройплощадки, временные подъездные пути с твердым покрытием из дорожных плит.
     + Мероприятия, связанные с перемещением грунтов должны быть отражены в проектной документации: в схеме планировочной организации участка (план земляных масс), в проекте организации строительства.

### ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ







