**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**

**Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения и характеристиках планируемого развития территории**

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**

**Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения и характеристиках планируемого развития территории**

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». Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения и характеристиках планируемого развития территории. | – | Н/С |
| Графические материалы |
| 1 | Чертеж планировки территории (основной чертеж) | 1:3000 | Н/С |
| 2 | Чертеж межевания территории (основной чертеж) | 1:3000 | Н/С |
| 3 | Чертеж межевания территории (ведомость координат) | - | Н/С |

**Содержание**

[ВВЕДЕНИЕ 5](#_Toc461448091)

[1. Параметры планируемого строительства линейного объекта – автомобильных дорог 6](#_Toc461448092)

[2. Организация улично-дорожной сети на территории проектирования 6](#_Toc461448093)

[3. Планировочные ограничения. Зоны с особыми условиями. Ограничения, установленные по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности 7](#_Toc461448094)

[4. Вертикальная планировка и инженерная подготовка территории 8](#_Toc461448095)

[5. Плотность и параметры застройки территории проектирования, в том числе – параметры планируемого строительства линейного объекта 8](#_Toc461448096)

[ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ 13](#_Toc461448097)

### 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».

***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. 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. 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.

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

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.

4. 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.

5. 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.

### ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ