|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение  УТВЕРЖДЕН  постановлением Администрации  городского округа Первоуральск  от 13.07.2020 № 1341 |

Проект межевания территории

в границах планировочной структуры, по адресу: Свердловская область, город Первоуральск, улица Свердлова, 3

Введение.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания территории выполнен в отношении территории расположенном в пределах границ кадастрового квартала 66:58:0111013 по адресу: Свердловская область, город Первоуральск, улица Свердлова, дом 3, на основании следующих исходных данных:

Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции).

Земельный Кодекс Российской Федерации (в действующей редакции).

Приказ Минэкономразвития России от 19 сентября 2018 года № 498 «Об утверждении требований к структуре и форматам информации, составляющей информационный ресурс федеральной государственной информационной системы территориального планирования» (Зарегистрировано в Минюсте России 04 апреля 2019 года № 54289).

Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».

Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Постановление Правительства Российской Федерации от 31 декабря 2015 года № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89\*

Распоряжение Губернатора Свердловской области от 11 апреля 2011 года № 87-РГ «О повышении антитеррористической защищенности мест массового пребывания людей на территории Свердловской области».

Распоряжение Правительства Свердловской области от 26 декабря 2011 года № 2360-РП «О соблюдении требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории Свердловской области».

Решение Первоуральского городского Совета от 27 октября 2005 года №130 «Об утверждении положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в городском округе Первоуральск».

Генеральный план города Первоуральск, решение Первоуральской городской Думы от 25 сентября 2008 года № 485 (в действующей редакции)

Правила землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск Свердловской области, утверждённые решением Первоуральской городской Думы от 26 августа 2010 года № 241 (в действующей редакции).

Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Первоуральск, утвержденные решением Первоуральской городской Думы от 30 июня 2016 года № 488 (в действующей редакции).

Постановления Администрации городского округа Первоуральск от 21 мая 2018 года № 822 «Об утверждении планировки территории «красных линий» города Первоуральск».

Проект межевания территории выполнен на топографической основе М 1:500, выданной Управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Первоуральск. Система координат МСК-66.

1. Цели и задачи развития территории

Проект межевания направлен на достижение следующих целей:

1. Обеспечение благоприятной среды и комфортности проживания население, создание условий для устойчивого развития города Первоуральск;

2. Обеспечение реализации принятых документов территориального планирования, создание условий для планировки территорий муниципального образования;

3. Регулирование использования земельных участков, эксплуатации зданий и сооружений на их территории, их строительные изменения на нормативно правовой основе.

Задачи данного проекта межевания входит:

1. Сбор исходных данных и анализ существующего положения с составлением плана современного использования территории, выявление зон с особыми использованиями территории;

2. Формирование земельного участка.

1. Характеристика природных и инженерно-геологических условий

Климат.

Климатические условия района города Первоуральска имеют умеренно континентальный характер, обусловленный циркуляцией воздушных масс с территории Западно-Сибирской равнины и атмосферных фронтов с европейской части России. Климатические условия района города характеризуются устойчивыми отрицательными температурами в зимний период с незначительными оттепелями и неустойчивой температурой воздуха в летний период с поздними возвратами холодов и ранними заморозками. Ветровой режим характеризуется преобладанием ветров западного и юго-западного направлений, наиболее подверженными загрязнению воздушного бассейна являются восточный и северо-восточный сектора по направлению от источников загрязнения. По метеорологическим условиям рассеивания выбросов территория города Первоуральска относится к зоне высокого потенциала загрязнения атмосферы, в следствии значительной повторяемости приземных инверсий. Мощность инверсий до 1000 м, перепад температур до 10°С.

Рельеф и геологические условия.

В геоморфологическом отношении Первоуральский район подразделяется на три ландшафтные зоны:

- холмисто-увалистую западного склона;

- горнохолмистую центрального Уральского водораздела;

- сопочно-холмистую Восточного склона с сильно расчлененным остаточно-денудационным рельефом.

В районе расположены наиболее крупные горы Среднего Урала: гора Волчиха (9 км от города) с отметкой 526,3 м, гора Известная – 450,3 м,  
гора Выдерка – 418,4 м, гора Мокрая – 478,4 м, гора Теплая – 446,4 м.

Город расположен на правом крутом и высоком берегу реки Чусовой. Самые низкие отметки дневной поверхности приурочены к пойменным участкам реки и составляют 296,6 м. Перепад отметок в черте города составляет до 180 м, средние уклоны рельефа – от 0,020 до 0,050.

Согласно проведенным исследованиям и наблюдениям территория города Первоуральска и прилегающего района относится к зоне с сейсмопотенциалом 6-7 баллов. Кроме того, в соответствии со схематической картой районирования, по относительной возможной величине приращения силы сейсмического воздействия, г. Первоуральск и прилегающий район приурочен к подзоне возможного увеличения силы сейсмического воздействия до одного балла.

Гидрология.

Основной водной артерией района города Первоуральска является река Чусовая – левый приток реки Камы. Длина реки Чусовой от истока до  
города Первоуральска составляет 133 км, от истока до устья – 400 км, общая площадь водосбора – 10400 кв. км. Река имеет горный характер: быстрое течение, скалистые берега, многочисленные пороги и перекаты, перемежающиеся с плесами. Средняя ширина русла составляет 50 м, глубина 0,6-2,0 м, скорость течения 0,5 м/с.

В черте города Первоуральска река Чусовая имеет: правобережные притоки реки Пахотка, реки Талица, реки Болыная Шайтанка, реки Крутой лог; левобережные – реки Битимка, реки Черемша, реки Караулка.

Река Большая Шайтанка на территории города зарегулирована двумя плотинами, образуя Верхне-Шайтанский и Нижне-Шайтанский (городской) пруды. Уровневый режим реки Чусовой и ее притоков характеризуется четко выраженным весенним половодьем, летне-осенними дождевыми паводками и длительной устойчивой зимней меженью. В питании рек преимущественное значение имею снеговые воды, доля талых вод в суммарном стоке достигает 70%. На формирование гидрогеологического режима района оказывают влияние следующие факторы: различная трещиноватость пород в верхней зоне коры выветривания, наличие глубоких тектонических нарушений, обуславливающих интенсивную горизонтальную и вертикальную циркуляцию подземных вод. В целом территория характеризуется подземными водами – трещинными, безнапорными в сравнительно маломощной зоне выветривания, трещино-жильными на участках тектонических нарушений, карстовыми и трещино-карстовыми в карбонатных породах, образуя единый гидравлически взаимосвязанный водоносный горизонт. Подчиненное значение имеют поровопластовые воды четвертичных отложений.

Основным источником питания подземных вод являются инфильтрационные воды атмосферных осадков.

Подземные воды трещинной зоны образуют небольшие бассейны грунтовых вод, уровень которых залегает на глубине от первых метров в долинах рек, озер и пониженных участках до 30-50 м на возвышенностях. Нередко они непосредственно выходят на поверхность в виде родников, мочажин или подруслового потока.

Инженерно-геологическая характеристика.

По совокупности геоморфологических, геологических и гидрогеологических факторов, в соответствии с сводом правил (далее – СП) 47.13330.2012 по инженерно-геологическим условиям район работ относится ко II (средней) категории сложности.

Естественным основанием участка изысканий будут служить эффузивные породы палеозойского возраста (порфириты), перекрытые дисперсными элювиальными образованиями – суглинками легкими твердыми.

По результатам визуальных наблюдений, буровых работ, лабораторных исследований проб грунтов, материалов изысканий прошлых лет, в соответствии с ГОСТ 25100-2011, СП-11-105-97, в разрезе выделено 3 инженерно-геологических элемента (насыпной грунт, суглинок элювиальный дресвянистый, скальный грунт рассланцованных порфиритов пониженной прочности).

Подземные воды на момент изысканий не вскрыты ни одной скважиной, пробуренной до глубины 6,0 м.

При проектировании следует учитывать возможное образование подземных вод типа «верховодка». Во избежание техногенного подтопления площадки в условиях слабофильтрующих грунтов при проектировании, строительстве здания необходимо предусмотреть мероприятия по организации поверхностного стока и по устранению утечек из водонесущих коммуникаций.

1. Опорно-межевая сеть.

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности. Система координат – МСК 66.

1. Анализ сведений земельного участка, расположенного в границах проектирования

Участок проектирования располагается в границах территории «земли населенных пунктов», кадастровый квартал с номером 66:58:0111013.

В границу проектирования попадает земельный участок, представленный в таблице 1.

Таблица 1

| Обозначение | Способ образования | Вид разрешенного использования | Площадь кв.м. |
| --- | --- | --- | --- |
| ЗУ1 | Образование из земель неразграниченной государственной собственности | Среднеэтажная жилая застройка | 2327 |

Координаты образуемого земельного участка представлены в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № точки | X | Y |
| 1 | 1490371,23 | 395865,85 |
| 2 | 1490350,91 | 395885,40 |
| 3 | 1490357,26 | 395902,95 |
| 4 | 1490360,21 | 395920,92 |
| 5 | 1490358,08 | 395923,03 |
| 6 | 1490373,32 | 395938,23 |
| 7 | 1490396,83 | 395910,52 |
| 8 | 1490411,28 | 395894,47 |
| 9 | 1490406,50 | 395890,17 |
| 10 | 1490391,73 | 395876,39 |
| 11 | 1490387,16 | 395880,97 |
| 1 | 1490371,23 | 395865,85 |

Данным проектом межевания не предусмотрено выполнение работ по изменению границ земельных участков.

Образуемый земельный участок, рассматриваемый данным проектом межевания территории, имеет категорию земель – земли населенных пунктов.

Правилами землепользования и застройки территории городского округа Первоуральск территория формируемого земельного участка расположена в территориальной зоне Ж-3 - зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов – территории, застроенные или планируемые к застройке многоквартирными жилыми домами.

Основной вид разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 |

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

| № п/п | Наименование вида разрешённого использования | Объект  кап. стр-ва | Параметры земельного участка | | | | Параметры объекта капитального строительства | | | | Иные показатели |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| размер | | коэфф. застройки | Отступы от границ | Емкость/мощность (кол-во, площадь, рабочее место) | | Кол-во этажей | высота |  |
|  |  |  | мин. | макс. |  |  | мин. | макс. |  |  |  |
| Основные виды использования | | | | | | | | | | | |
| 1. | Среднеэтажная жилая застройка |  | Размер\* земельного участка в соответствии с действующими документами планировки | | Не подлежит установлению | 5 м от границ «красных линий», минимальное расстояние от объекта капитального строительства до границы соседнего участка 3 м. | Не подлежит установлению | | Не более 8-ми этажей | Не подлежит установлению | |
|  |  |  | территории, требованиями местных нормативов градостроительного проектирования и Сводов Правил по проектированию соответствующих объектов капитального строительства | |  |  |  | |  |  | |

5. Особо охраняемые природные территории и зоны с особыми условиями использования территории

Особо охраняемых объектов Федерального, регионального и местного значения в границах проектируемой территории не имеются.

Ведомость образуемого земельного участка представлена в таблице 3.

.

Таблица 3

Ведомость образуемого земельного участка

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Кадастровый номер земельного участка | Место положение | Категория земель | Разрешенное использование | Площадь, м² | Обременения | Координаты |
| 66:58:0111013: ЗУ1 | город Первоуральск, улица Свердлова, 3 | земли населенных пунктов | Среднеэтаж-ная жилая застройка | 2327 |  | |  |  |  | | --- | --- | --- | | №п/п | Х | У | | 1 | 1490371,23 | 395865,85 | | 2 | 1490350,91 | 395885,40 | | 3 | 1490357,26 | 395902,95 | | 4 | 1490360,21 | 395920,92 | | 5 | 1490358,08 | 395923,03 | | 6 | 1490373,32 | 395938,23 | | 7 | 1490396,83 | 395910,52 | | 8 | 1490411,28 | 395894,47 | | 9 | 1490406,50 | 395890,17 | | 10 | 1490391,73 | 395876,39 | | 11 | 1490387,16 | 395880,97 | | 1 | 1490371,23 | 395865,85 | |

|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение  к проекту межевания территории |

