|  |  |
| --- | --- |
|  | Приложение  УТВЕРЖДЕНО  постановлением Главы  городского округа Первоуральск  от 23.09.2024 № 142 |

Заключение

о результатах общественных обсуждений

В период с 03 сентября 2024 года по 18 сентября 2024 года проведены общественные обсуждения по проекту планировки и межевания территории в границах планировочной структуры, по адресу: Свердловская область, город Первоуральск, деревня Каменка, в границах улицы Малахитовая и неразграниченной территории кадастрового квартала 66:58:0601001, размещенному на официальном сайте по адресу: [www.prvadm.ru](http://www.prvadm.ru).

Организатор общественных обсуждений Управление архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Первоуральск.

По результатам общественных обсуждений составлен протокол общественных обсуждений № 41/2024 от 19 августа 2024 года, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений.

В период проведения общественных обсуждений поступило предложение

1. В разделе «Проект межевания территории» «Описание предлагаемых проектных решений» в связи с техническими ошибками изложить в новой редакции:

«Определение местоположения границ образуемых земельных участков. Проектом межевания территории предусмотрено:

- Образование земельного участка (:ЗУ1) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:58:0601001:708 и земель;

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 66:58:0601001:708 зарегистрирован на праве частной собственности границы установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

На земельном участке с кадастровым номером 66:58:0601001:708 расположен жилой дом с кадастровым номером 66:58:0601001:697.

Образование земельного участка (:ЗУ2) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:58:0601001:707 и земель;

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 6666:58:0601001:707 зарегистрирован на праве частной собственности, границы установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

На земельном участке с кадастровым номером 66:58:0601001:707 расположены объекты недвижимости:

- нежилое здание с кадастровым номером 66:58:0601001:701;

- нежилое здание с кадастровым номером 66:58:0601001:702;

- нежилое здание с кадастровым номером 66:58:0601001:705;

- нежилое здание с кадастровым номером 66:58:0601001:706.

- Образование земельного участка (:ЗУ3) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:58:0000000:24087 и земель;

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 66:58:0000000:24087 зарегистрирован на праве частной собственности (№66:58:0000000:24087-66/127/2022-1 от 21.07.2022), границы установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

На земельном участке с кадастровым номером 66:58:0000000:24087 расположены объекты недвижимости:

- объект незавершенного строительства назначение – нежилое здание с кадастровым номером 66:58:0601001:550;

- нежилое здание с кадастровым номером 66:58:0601001:683.

В соответствии со статьей 39.28 Земельного кодекса Российской Федерации перераспределение земель и земельных участков, находящихся в частной собственности, допускается в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы при условии, что площадь земельных участков, находящихся в частной собственности, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Кроме того, одним из основных направлений государственной политики по управлению земельным фондом в соответствии с распоряжением Правительства Российской Федерации от 03 марта 2012 года № 297-Р является совершенствование порядка образования земельных участков с целью устранения недостатков, препятствующих рациональному использованию и охране земель (вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосица, невозможность размещения объектов недвижимости).

Отдых -важная часть жизни, во время которой происходит восстановление физических сил, снятие нервного напряжения.

В последние годы в России наблюдается повышенный интерес к проблемам развития туризма. Это связано с тем, что туризм оказывает огромное влияние на такие ключевые отрасли экономики, как транспорт, связь, строительство, сельское хозяйство, производство товаров народного потребления и т. д., выступая, таким образом, в качестве своеобразного катализатора социально-экономического развития. Именно туризм является одним из самых прибыльных видов бизнеса в мире.

Учреждения отдыха и туризма весьма разнообразны. Это загородные дачи детских дошкольных учреждений, загородные лагеря, оздоровительные лагеря для старшеклассников, молодежные лагеря отдыха, дома отдыха, пансионаты и дома отдыха для семей с детьми, базы отдыха, туристические базы, приюты, гостиницы, мотели и кемпинги.

Отраслевой схемой развития туризма предусмотрена кардинальная модернизация имеющегося в стране фонда туристических баз с целью повышения их комфорта. В настоящее время происходит постепенное стирание типологических граней между туристическими гостиницами и базами, различие заключается только в уровне комфорта.

Таким образом, проектирование территорий для отдыха — востребованное и перспективное направление в архитектуре.

Туристическая база - специально отведенная территория с комплексом зданий и сооружений, приспособленных для отдыха.

Туристские базы рассчитаны на обслуживание трех типов туристических маршрутов: познавательно-экскурсионных, спортивных и оздоровительных.

Проекты турбаз, расположенных на двух последних типах маршрутов, должны предусматривать возможность проведения туристических соревнований и походов, а также обучения навыкам спортивного туризма и т.д. Для этого организуется соответствующая территория, на которой размещаются необходимые сооружения и площадки. Турбазы, принимающие семьи туристов, оборудуются специальными помещениями детского обслуживания и детскими игровыми площадками; турбазы, рассчитанные на прием автотуристов, подразумевают наличие автостоянок.

Согласно СНиП II-Л.19-62 «Учреждения отдыха. Нормы проектирования» туристические базы относятся к учреждениям отдыха круглогодичного действия. В соответствии с этим вместимость (количество мест) туристической базы рекомендуется принимать – 200 – 500 мест. Площади земельных участков для учреждений отдыха рекомендуется принимать для туристических баз 100 кв.м. на 1 место. Площади для открытых стоянок автомобилей и пляжей, а также участков для сооружений водоснабжения и канализации принимаются дополнительно к данной площади.

Таким образом, для указанных выше земельных участков под существующей туристической базой площадь земельного участка составляет 20 000 кв.м.- 50 000 кв.м. (без учета площади открытой автостоянки).

Учитывая, что в соответствии СНиП II-Л.19-62 «Учреждения отдыха. Нормы проектирования» открытые стоянки автомобилей следует предусматривать – 1 легковой автомобиль на 10-15 отдыхающих. Площадь стоянки следует принимать из расчета 25 кв.м. на 1 легковой автомобиль. Исходя из вышеизложенного, площадь, необходимая для размещения открытой стоянки автомобилей составляет 333 - 1250 кв.м.

Также на участке туристической базы должны быть выделены следующие зоны:

- зданий и сооружений со спальными помещениями, столовой и культурно-

массового обслуживания;

- открытых площадок для культурно-массового обслуживания и спортивных сооружений;

- хозяйственная (склады и навесы, овощехранилища, гараж и другие хозяйственные помещения, а также биотермическая камера).

Также между зонами следует предусматривать защитные полосы зеленых насаждений шириной не менее 25 м. Согласно СНиП II-Л.19-62 «Учреждения отдыха. Нормы проектирования» площадки для игр и физической культуры следует принимать из расчета 8-10 кв.м. на 1 место в учреждении отдыха, соответственно площадь, необходимая для размещения данных площадок составляет 1600-5000 кв.м.

Таким образом, для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) туристической базы, в том числе для благоустройства территории, в целях рационального использования территории необходимо образование данных земельных участков.

Образование данных земельных участков (:ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3) предусмотрено в связи с необходимостью исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосице, а также невозможности размещения объектов капитального строительства и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

Образование земельных участков (:ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3) предусмотрено с учетом информации об объектах недвижимости, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости, фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Образуемый земельный участок (:ЗУ1) располагается в территориальных зонах Р-3 «Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей», а также в территориальной зоне ТОП «Территория общего пользования».

Во избежание несоответствия требованиям к образуемым и измененным земельным участкам, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон), необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Первоуральск в части изменения зон Р-3 «Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей», ТОП «Территория общего пользования».

Подготовка межевого плана в результате выполнения кадастровых работ по образованию земельного участка (:ЗУ1) путем перераспределения земель и земельного участка с кадастровым номером 66:58:0601001:708 в целях государственного кадастрового учета указанного земельного участка возможна после внесения изменений в установленном порядке в Правила землепользования и застройки городского округа Первоуральск в части изменения Р-3 «Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей», ТОП «Территория общего пользования».

Образуемый земельный участок (:ЗУ2) располагается в территориальных зонах Р-2 «Зона городских парков, скверов, садов», Р-3 «Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей», а также в территориальной зоне Р-1(2) «Зона городских лесов, лесопарков (эксплуатационные леса).

Во избежание несоответствия требованиям к образуемым и измененным земельным участкам, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон), необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Первоуральск в части изменения зон Р-2 «Зона городских парков, скверов, садов», Р-3 «Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей», Р-1(2) «Зона городских лесов, лесопарков (эксплуатационные леса)».

Подготовка межевого плана в результате выполнения кадастровых работ по образованию земельного участка (:ЗУ2) путем перераспределения земель и земельного участка с кадастровым номером 66:58:0601001:707 в целях государственного кадастрового учета указанного земельного участка возможна после внесения изменений в установленном порядке в Правила землепользования и застройки городского округа Первоуральск в части изменения Р-2 «Зона городских парков, скверов, садов», Р-3 «Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей», Р-1(2) «Зона городских лесов, лесопарков (эксплуатационные леса)».

Образуемый земельный участок (:ЗУ3) располагается в территориальных зонах Р-2 «Зона городских парков, скверов, садов», Р-3 «Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей», а также в территориальной зоне ОД(К) «Комплексная общественно-деловая зона».

Во избежание несоответствия требованиям к образуемым и измененным земельным участкам, установленным статьей 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации (не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон), необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки городского округа Первоуральск в части изменения зон Р-2 «Зона городских парков, скверов, садов», Р-3 «Зона курортов, баз отдыха, лагерей отдыха, пляжей», ОД(К) «Комплексная общественно-деловая зона».

Установить образуемым земельным участкам (:ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3) вид разрешенного использования – Отдых (рекреация).

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков с разрешенным использованием - Отдых (рекреация) не подлежат установлению.

Границы земельных участков не пересекают границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

Образование земельных участков не приводит к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов капитального строительства и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

Информация об образуемых земельных участках, расположенных в границах проектируемой территории приведена в приложении «Перечень образуемых земельных участков», графическая часть отображена на чертеже межевания территории.

Неизменяемые земельные участки.

Неизменяемые участки.

В границах проектируемой территории расположены земельные участки с кадастровыми номерами (входящий 66:58:0601001:252, 66:58:0601001:253, 66:58:0601001:254) 66:58:0601001:549, 66:58:0601001:709. Границы указанных земельных участков установлены в соответствии с требованиями законодательства. Таким образом, изменение границ вышеуказанных земельных участков проектом межевания территории не предусмотрено.

Перечень образуемых земельных участков представлен в таблице 7»;

2. Раздел «Установление красных линий» Таблицу 5 «Ведомость координат поворотных точек красных линий» изложить в новой редакции

Таблица 5

Ведомость координат поворотных точек границ красных линий

| № | X | Y |
| --- | --- | --- |
| 1 | 415618,41 | 1467385,85 |
| 2 | 415637,63 | 1467385,30 |
| 3 | 415676,13 | 1467384,20 |
| 4 | 415743,37 | 1467387,09 |
| 5 | 415749,63 | 1467387,76 |
| 6 | 415797,56 | 1467387,50 |
| 7 | 415802,59 | 1467387,49 |
| 8 | 415844,17 | 1467385,43 |
| 9 | 415918,10 | 1467371,01 |
| 10 | 415921,00 | 1467370,93 |
| 11 | 415946,32 | 1467361,91 |
| 12 | 416057,97 | 1467322,29 |
| 13 | 416141,22 | 1467306,99 |
| 14 | 416163,94 | 1467303,23 |

3. Раздел 6 «Сводные показатели» Таблицу 6 «Сводные показатели» изложить в новой редакции

Таблица 6

Сводные показатели

| Наименование | Ед. измерения | Показатель |
| --- | --- | --- |
| Площадь в границах проектируемой территории | га | 10,9 |
| Количество образуемых земельных участков | шт. | 2 |
| Площадь образуемых земельных участков | кв.м. | 52235 |
| Площадь территорий общего пользования | кв.м. | 42941 |

4. Таблицу 7 «Перечень образуемых земельных участков» изложить в новой редакции.

5. Чертеж межевания территории изложить в новой редакции.

6

Таблица 7

Перечень образуемых земельных участков

| Номер п/п | Условный номер образуемого земельного участка | Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки | Вид разрешенного использования земельного участка и код (числовое обозначение) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков1 | Площадь земельного участка2, кв.м. | Местоположение земельного участка | Способ образования | Номер характерной точки | Координаты МСК-66 | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| X | Y |
| 1 | :ЗУ1 | Отдых (рекреация) | Отдых (рекреация)  (5.0) | 1339 | Свердловская область,  город Первоуральск,  деревня Каменка, улица Малахитовая | Перераспределение земель и земельного участка с кадастровым номером 66:58:0601001:708 | 1 | 416133,94 | 1467513,79 |
| 2 | 416130,63 | 1467513,49 |
| 3 | 416130,56 | 1467531,58 |
| 4 | 416105,50 | 1467523,84 |
| 5 | 416103,66 | 1467523,27 |
| 6 | 416103,66 | 1467490,37 |
| 7 | 416130,76 | 1467475,56 |
| 8 | 416134,58 | 1467473,46 |
| 1 | 416133,94 | 1467513,79 |
| 2 | :ЗУ2 | Отдых (рекреация) | Отдых (рекреация)  (5.0) | 38859 | Свердловская область,  город Первоуральск,  деревня Каменка, улица Малахитовая, земельный участок 1А | Перераспределение земель и земельного участка с кадастровым номером 66:58:0601001:707 | 1 | 416190,82 | 1467365,12 |
| 2 | 416188,20 | 1467427,45 |
| 3 | 416187,21 | 1467451,01 |
| 4 | 416167,97 | 1467450,11 |
| 5 | 416165,11 | 1467449,98 |
| 6 | 416134,98 | 1467448,56 |
| 7 | 416134,58 | 1467473,46 |
| 8 | 416130,76 | 1467475,56 |
| 9 | 416103,66 | 1467490,37 |
| 10 | 416103,66 | 1467523,27 |
| 11 | 416105,50 | 1467523,84 |
| 12 | 416105,33 | 1467527,45 |
| 13 | 416104,59 | 1467543,41 |
| 14 | 416089,92 | 1467541,39 |
| 15 | 416085,23 | 1467540,90 |
| 16 | 416078,25 | 1467540,58 |
| 17 | 416076,64 | 1467540,33 |
| 18 | 416011,51 | 1467526,86 |
| 19 | 415956,14 | 1467509,16 |
| 20 | 415953,86 | 1467508,43 |
| 21 | 415951,48 | 1467508,25 |
| 22 | 415945,19 | 1467507,78 |
| 23 | 415943,92 | 1467497,49 |
| 24 | 415944,08 | 1467488,49 |
| 25 | 415958,51 | 1467358,60 |
| 26 | 416059,40 | 1467331,29 |
| 27 | 416163,77 | 1467312,75 |
| 28 | 416191,99 | 1467333,32 |
| 29 | 416210,06 | 1467360,87 |
| 1 | 416190,82 | 1467365,12 |
|  |  |  |
| 30 | 415990,41 | 1467398,06 |
| 31 | 415990,13 | 1467441,06 |
| 32 | 416005,89 | 1467440,10 |
| 33 | 416050,02 | 1467437,41 |
| 34 | 416050,24 | 1467414,67 |
| 35 | 416050,41 | 1467397,41 |
| 30 | 415990,41 | 1467398,06 |
| 3 | :ЗУ3 | Отдых (рекреация) | Отдых (рекреация) (5.0) | 12037 | Свердловская область,  город Первоуральск,  деревня Каменка, улица Малахитовая | Перераспределение земель и земельного участка с кадастровым номером 66:58:0000000:24087 | 1 | 415853,31 | 1467496,15 |
| 2 | 415853,11 | 1467501,01 |
| 3 | 415836,54 | 1467499,79 |
| 4 | 415743,45 | 1467454,16 |
| 5 | 415719,91 | 1467448,82 |
| 6 | 415705,54 | 1467423,69 |
| 7 | 415695,16 | 1467418,59 |
| 8 | 415675,78 | 1467398,10 |
| 9 | 415651,32 | 1467396,68 |
| 10 | 415642,07 | 1467392,88 |
| 11 | 415639,56 | 1467389,69 |
| 12 | 415638,84 | 1467386,35 |
| 13 | 415644,07 | 1467385,66 |
| 14 | 415743,37 | 1467387,09 |
| 15 | 415749,64 | 1467387,76 |
| 16 | 415749,71 | 1467390,38 |
| 17 | 415749,59 | 1467398,18 |
| 18 | 415755,93 | 1467397,98 |
| 19 | 415758,26 | 1467422,43 |
| 20 | 415763,13 | 1467421,96 |
| 21 | 415775,94 | 1467415,06 |
| 22 | 415785,33 | 1467402,47 |
| 23 | 415804,37 | 1467400,37 |
| 24 | 415802,76 | 1467388,69 |
| 25 | 415805,81 | 1467387,33 |
| 26 | 415844,17 | 1467385,43 |
| 27 | 415851,26 | 1467471,23 |
| 1 | 415853,31 | 1467496,15 |

Проект межевания



12

Других замечаний и предложений от физических и юридических лиц не поступало.

Выводы по результатам общественных обсуждений:

1. Все необходимые процедуры в рамках проведения общественных обсуждений выполнены надлежащим образом и соответствуют требованиям действующего законодательства.

2. Учесть предложения по проекту планировки и межевания территории в границах планировочной структуры, по адресу: Свердловская область, город Первоуральск, деревня Каменка, в границах улицы Малахитовая и неразграниченной территории кадастрового квартала 66:58:0601001 и направить на утверждение Главе городского округа Первоуральск.