|  |
| --- |
| **ООО «ЛогиКа»**  **Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта: «Строительство участка тепловой сети для подключения к системе теплоснабжения здания Муниципального автономного образовательного учреждения «Школа № 1» от котельной по ул. Р. Люксембург 11 в г. Камышлове»**  **Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**  **Шифр –**  **ППиМТ-08-20**  2020 |

Список разработчиков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Должность | Фамилия | Подпись |
| Директор | Арзамасова А. П. |  |
| Главный руководитель проекта | Савина Е. В. |  |

Документация по планировке территории для размещения линейного объекта: Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта: «Строительство участка тепловой сети для подключения к системе теплоснабжения здания Муниципального автономного образовательного учреждения «Школа № 1» от котельной по ул. Р. Люксембург 11 в г. Камышлове»

Шифр проекта – ППиМТ-08-20

| Номер  тома | Наименование | Масштаб | Количество листов | Гриф секретности |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| **Основная часть проекта планировки территории линейного объекта** | | | | |
| I | Текстовая часть | | | |
| 1 | Том 1. Положение о размещении линейного объекта | - | 18 | н/с |
| II | Графическая часть | | | |
| 2 | Чертеж границ зон планируемого размещения линейного объекта | 1:1000 | 1 | н/с |
| **Материалы по обоснованию проекта планировки территории** | | | | |
| I | Текстовая часть | | | |
| 1 | Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории | - | 35 | н/с |
| II | Графическая часть | | | |
| 2 | Схема расположения элемента планировочной структуры | 1:10000 | 1 | н/с |
| 3 | Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории | 1:2000 | 1 | н/с |
| 4 | Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта, схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории | 1:2000 | 1 | н/с |
| 5 | Схема границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий, подтвержденных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, схема конструктивных и планировочных решений | 1:2000 | 1 | н/с |
| 6 | Схема границ территорий объектов культурного наследия | 1:2000 | 1 | н/с |
| **Основная часть проекта межевания территории** | | | | |
| I | Текстовая часть | | | |
| 1 | Том 3. Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках и их частях | - | 21 | н/с |
| II | Графическая часть | | | |
| 2 | Чертеж межевания территории | 1:1000 | 1 | н/с |
| **Материалы по обоснованию проекта межевания территории** | | | | |
| I | Текстовая часть | | | |
| 1 | Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории | - | 13 | н/с |
| II | Графическая часть | | | |
| 2 | Чертеж фактического использования территории | 1:2000 | 1 | н/с |

Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения, не предусмотрен в связи отсутствием данных линейных объектов.

Чертеж красных линий проектом не предусмотрен, так как не планируется установление границ территорий общего пользования в границах населенного пункта.

Проектом предусмотрено совмещение графической части материалов по обоснованию проекта планировки территории.

Оглавление

[**Введение 5**](#_Toc47090061)

[**1. Краткая характеристика территории 5**](#_Toc47090062)

[**2. Зоны с особыми условиями использования территории 7**](#_Toc47090063)

[**3. Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию земельных участков 10**](#_Toc47090064)

[**4. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования 11**](#_Toc47090065)

[**5. Сведения о земельных участках образуемых, сохраняемых и преобразуемых 11**](#_Toc47090066)

## Введение

Документация по планировке территории для размещения линейного объекта: Проект планировки и проект межевания территории для размещения линейного объекта «Строительство участка тепловой сети для подключения к системе теплоснабжения здания Муниципального автономного образовательного учреждения «Школа № 1» от котельной по ул. Р. Люксембург 11 в г. Камышлове» (далее – документация по планировке территории) разработана в целях установления границ земельных участков для размещения линейного объекта, внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, оформления разрешения на строительство объекта и дальнейшего его ввода в эксплуатацию.

При разработке проекта планировки и проекта межевания территории учтены и использованы следующие нормативные правовые акты и документы:

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;

- Лесной кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- Приказ Минстроя Российской Федерации от 17.08.1992 г. № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».

Исходные данные, используемые при разработке проекта планировки и проекта межевания территории:

- Кадастровый план территории (66:46:0103001, 66:46:0103002);

- Материалы инженерных изысканий, выполненные в 2020 году, в следующем составе:

- Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям «Строительство участка тепловой сети для подключения к системе теплоснабжения здания МАОУ «Школа № 1» от котельной по ул. Р. Люксембург, 11 в г. Камышлове», шифр – 1-05-20-ИГИ;

- Технический отчет по инженерно-геодезическим изысканиям «Строительство участка тепловой сети для подключения к системе теплоснабжения здания МАОУ «Школа № 1» от котельной по ул. Р. Люксембург, 11 в г. Камышлове», шифр – 1-05-20-ИГДИ;

- Технический отчет по инженерно-экологическим изысканиям «Строительство участка тепловой сети для подключения к системе теплоснабжения здания МАОУ «Школа № 1» от котельной по ул. Р. Люксембург, 11 в г. Камышлове», шифр – 1-05-20-ИЭИ.

В материалах по обоснованию проекта межевания территории приведены выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки (Приложение 1).

По содержанию проект планировки и проект межевания отвечает требованиям статей 41-43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Документация по планировке территории выполнена в местной системе координат Свердловской области (далее – МСК-66 1 зона).

## 1. Краткая характеристика территории

Территория проектирования линейного объекта расположена в центральной части населенного пункта – г. Камышлов, Свердловской области.

Площадь территории проектирования 3,88 га, расположена в двух кадастровых кварталах: 66:46:0103001, 66:46:0103002.

Планируемый линейный объект - тепловая сеть для подключения к системе теплоснабжения здания МАОУ «Школа № 1» от котельной по ул. Р. Люксембург 11.

Зона планируемого размещения линейного объекта разделена на три участка:

1) Теплопровод запроектирован от точки подключения - существующей блочной котельной, расположенной по адресу: ул. Розы Люксембург 11, в южном направлении вдоль ул. Розы Люксембург с ответвлениями до котельной, расположенной за территорией школы № 1 по адресу: ул. Энгельса 171, и существующей тепловой камеры, расположенной на территории многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Энгельса 153.

Общая протяженность первого участка сети теплоснабжения составляет 756 метра, площадь зоны планируемого размещения составляет – 4 371 кв.м, площадь охранной зоны участка сети теплоснабжения составляет – 4 504 кв.м.

2) Теплопровод запроектирован от точки подключения – существующей тепловой камеры, расположенной возле жилого дома по адресу: ул. Карла Маркса 8а, в северном направлении с переходом через проезжую часть улицы Карла Маркса до существующей сети теплоснабжения на территории объекта здравоохранения по адресу: ул. Розы Люксембург 9.

Общая протяженность второго участка сети теплоснабжения составляет 81 метр, площадь зоны планируемого размещения составляет – 508 кв.м, площадь охранной зоны участка сети теплоснабжения составляет – 516 кв.м.

3) Теплопровод предусмотрен от точки врезки в существующий подземный теплопровод вблизи дома по адресу: ул. Урицкого 14, далее проложен в восточном направлении до дома по адресу: ул. Свердлова 30а, в южном направлении до тепловой камеры существующей сети теплоснабжения, расположенной возле здания по адресу: ул. Карла Маркса, 27А.

Общая протяженность третьего участка сети теплоснабжения составляет 132 метра, площадь зоны планируемого размещения составляет – 809 кв.м, площадь охранной зоны участка сети теплоснабжения составляет – 814 кв.м.

В границах территории проектирования объекты культурного наследия установлены. Рассматриваемый участок изысканий попадает в контуры территорий, связанных с памятниками историко-культурного наследия, либо их охранными зонами. Защитные зоны объектов культурного наследия отражены в графической части проекта.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

При проектировании и строительстве теплопровода предусмотрены мероприятия по охране окружающей среды в соответствии с действующим законодательством.

## 2. Зоны с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территории – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. Учтены зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости и утвержденных документах территориального планирования.

На рассматриваемой территории расположены охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.

*Охранная зона объектов электросетевого хозяйства*

По территории проектирования проходят воздушные линии электропередачи низкого и высокого напряжения, для которых в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливаются охранные зоны:

для подземных кабельных линий в размере 1 метра в каждую сторону от крайних кабелей;

для напряжения 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.

*Охранная зона сетей водоснабжения*

Для сетей водоснабжения в соответствии с СП 31.1330.2012. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (таблица 12.5), регламентируемое расстояние по горизонтали (в свету) до сетей водоснабжения, можно принять охранную зону от осей водопровода с каждой стороны по 5 метров.

*Охранная зона линий связи*

Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 9.06.1995 № 578) устанавливают охранные зоны для воздушных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от крайних проводов воздушных линий связи не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

*Охранная зона сети газоснабжения*

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» установлены размеры охранных зон газопроводов:

- вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода устанавливаются в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метра - с противоположной стороны;

- вдоль трасс наружных газопроводов и вдоль трасс подземных газопроводов, выполненных из стальных труб охранная зона устанавливается в размере 4 м, 2 м от оси газопровода в каждую сторону;

- вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода;

- вокруг газорегуляторных пунктов устанавливается охранная зона в размере 10 метров от границ объекта.

*Охранная зона хозяйственно-бытовой и ливневой канализации*

Согласно СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (СП 42.13330.2016 (таблица 12.5)): Охранная зона сетей хозяйственно-бытовой канализации устанавливается не менее 5 метров от стенок трубопровода, охранная зона сетей ливневой канализации устанавливается не менее 3 метров от стенок трубопровода. Для канализационно-насосной станции установлена санитарно-защитная зона в размере 10 метров от границ объекта.

*Охранная зона тепловых сетей*

Согласно Приказу Минстроя РФ от 17.08.1992 N 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей" (п. 4) охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Также для сетей теплоснабжения в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (таблица 15) и СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003» (табл. А 3) регламентируют расстояние по горизонтали от строительных конструкций тепловых сетей или оболочки изоляции трубопроводов при бесканальной прокладке до зданий, сооружений и инженерных сетей.

Зоны с особыми условиями использования территории, отраженные в Генеральном плане муниципального образования Камышловского городского округа, и в Правилах землепользования и застройки Камышловского городского округа учтены при проектировании линейного объекта – теплопровода и отражены в графической части проекта:

*Санитарно-защитные зоны*

Согласно Генеральному плану Муниципального образования Камышловского городского округа, и Правилам землепользования и застройки Камышловского городского округа, на территории проектирования расположены санитарно-защитные зоны:

- санитарно-защитная зона IV класса в размере 100 метров, установленная от территории, на которой расположен ООО «Камышловский завод электронных компонентов», по адресу: ул. Урицкого, д. 11;

- санитарно-защитные зоны в размере 50 метров, установленные от коммунально-складской зоны (подзона V класса опасности) и производственной зоны.

Согласно утвержденному проекту планировки и межевания территории в центральной части Камышловского городского округа на территории проектирования расположены разрывы в размере 10 метров, установленные от гаражных боксов до фасадов жилых домов и торцов с окнами.

*Зона округа горно-санитарной охраны месторождений минеральных вод*

На территории Камышловского муниципального района находится курорт «Обуховский», имеющий зоны округа санитарной охраны, согласно Постановлению Правительства Свердловской области от 23.01.2006 г. № 25-ПП «Об округе горно-санитарной охраны Обуховского месторождения подземных минеральных вод в Камышловском районе Свердловской области».

Согласно Генеральному плану Муниципального образования Камышловского городского округа территория проектирования расположена в III зоне округа санитарной охраны курорта «Обуховский».

На территории третьей зоны вводятся ограничения на размещение промышленных и сельскохозяйственных объектов и сооружений, а также на осуществление хозяйственной деятельности, сопровождающейся загрязнением окружающей природной среды, природных лечебных ресурсов и их истощением. Допускаются только те виды работ, которые не окажут отрицательного влияния на природные лечебные ресурсы и санитарное состояние курорта.

*Защитные зоны объектов культурного наследия*

На территории г. Камышлов выделены защитные зоны объекта культурного наследия (далее - ОКН) - в целях физической сохранности объекта культурного наследия, обеспечения условий органичного существования ОКН в исторически присущем ему архитектурно-ландшафтном окружении.

В границах защитных зон запрещается:

- возведение объектов капитального строительства

- реконструкция объектов капитального строительства, связанная с изменением параметров: высоты, количества этажей, площади.

Исключением из запретительных ограничений при строительстве новых объектов капитального строительства является создание и реконструкция линейных объектов.

Защитные зоны объекта культурного наследия

*Водоохранные зоны*

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ, статья 65, водоохранные зоны должны соответствовать параметрам:

ширина водоохранной зоны водного объекта составляет 50-200 м;

ширина прибрежно-защитной зоны 50 м.

ширина береговой полосы 5 м.

В соответствии с утвержденным Генеральным планом Муниципального образования Камышловского городского округа в границах проектирования расположена водоохранная зона, установленная в размере шириной 200 м от реки Пышма. Данная водоохранная зона поставлена на государственный кадастровый учет с реестровым номером 66:00-6.1322 (Зоны охраны природных объектов, водоохранная зона).

В границах водоохранных зон запрещается:

использование сточных вод для удобрения почв;

размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

## 3. Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию земельных участков

Результатом проекта межевания территории является определение местоположения проектных границ земельного участка для размещения сети теплоснабжения, установления границ публичного сервитута и земельных участков, в отношении которых планируется установление публичного сервитута. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемого земельного участка.

При разработке проекта межевания предусматривается решение организации рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания.

Под рациональной планировкой территории понимается:

- создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории в соответствии с градостроительной документацией;

- выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

## 4. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования

Чертеж межевания территории для размещения линейного объекта подготовлен на основании имеющихся данных, с учетом сохранения границ ранее образованных земельных участков, зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Границы образуемых земельных участков и образуемых частей земельных участков на период проведения строительных работ настоящим проектом установлены в границах зоны планируемого размещения линейного объекта, с учетом сведений ЕГРН о наличии существующих земельных участков в границах территории проектирования.

## 5. Сведения о земельных участках образуемых, сохраняемых и преобразуемых

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Проектом межевания определены площади и границы земельных участков, необходимых для строительства линейного объекта.

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

Проектом межевания предусмотрено образование частей земельных участков и земельных участков для строительства сети теплоснабжения либо установление публичного сервитута для строительства линейного объекта.

Настоящим проектом предусмотрено образование земельных участков:

- многоконтурного земельного участка 66:46:0103002:ЗУ1, состоящего из 3 контуров, из земель, собственность на которые не разграничена, площадью 501 кв. м, категория земель – Земли населённых пунктов (в границах г. Камышлов);

- многоконтурного земельного участка 66:46:0103001:ЗУ1, состоящего из 3 контуров, из земель, собственность на которые не разграничена, площадью 172 кв. м, категория земель – Земли населённых пунктов (в границах г. Камышлов);

- многоконтурного земельного участка 66:46:0000000:ЗУ1, состоящего из 9 контуров, из земель, собственность на которые не разграничена, площадью 1711 кв. м, категория земель – Земли населённых пунктов (в границах г. Камышлов).

Также проектом межевания предусмотрено образование частей земельных участков:

- 66:46:0103002:649 площадью 105 кв. м;

- 66:46:0103002:617 площадью 106 кв. м;

- 66:46:0103002:626 площадью 97 кв. м;

- 66:46:0103002:59 площадью 150 кв. м;

- 66:46:0103001:25 площадью 389 кв. м;

- 66:46:0103002:564 площадью 44 кв. м;

- 66:46:0103001:820 площадью 112 кв. м;

- 66:46:0103001:1827 площадью 565 кв. м;

- 66:46:0103001:761 площадью 43 кв. м;

- 66:46:0103001:2266 площадью 50 кв. м;

- 66:46:0103001:818 площадью 489 кв. м;

- 66:46:0103001:2204 площадью 67 кв.м;

- 66:46:0103002:657 площадью 59 кв.м;

- 66:46:0000000:147 площадью 69 кв. м;

- 66:46:0103001:744 площадью 241 кв. м;

- 66:46:0103001:742 площадью 361 кв. м;

- 66:46:0103001:748 площадью 68 кв. м;

- 66:46:0103001:56 площадью 6 кв. м;

- 66:46:0103001:731 площадью 54 кв. м;

- 66:46:0103001:748 площадью 59 кв. м;

- 66:46:0103001:730 площадью 170 кв. м.

Общая площадь отвода земель под строительство линейного объекта составляет – 5688 кв. м (0,56 га), из которых первый участок – 4371 кв. м, второй участок – 508 кв. м, третий участок – 809 кв. м.

Изъятие предусматривается при отсутствии установления иного ограничения прав на земельные участки, то есть изъятие предусматривается в случае отсутствия установления публичного сервитута или образования части земельного участка с возможностью установления ограничений (обременений) прав на неё, в том числе аренда.

На период строительства линейного объекта предусматривается установление сервитута для использования земельных участков с целью размещения линейного объекта системы теплоснабжения. Границы зоны действия публичного сервитута устанавливаются по границе зоны планируемого размещения линейного объекта.

Площадь зоны действия публичного сервитута составляет:

- для первого участка строительства - 4371 кв. м;

- для второго участка строительства - 508 кв. м;

- для третьего участка строительства - 809 кв. м.

Характерные точки границы зоны действия публичного сервитута соответствуют характерным точкам зоны планируемого размещения линейного объекта. Ведомость координат характерных точек зоны планируемого размещения линейного объекта приведена в Томе 1 (таблица 1).