****

**Проект межевания территории по ул.Спорта   
в городе Верхний Тагил Свердловской области**

***Основная часть Проекта межевания территории***

**Книга 1. Текстовая часть**

**Проекта межевания территории**

**Екатеринбург, 2020**

Заказчик: *ООО «Тагилстройинвест»*

Договор *№8/20 от 23.03.2020 г.*

Исполнитель: *Градостроительная мастерская «ПроГрад»*

*ИП Гусельников Кирилл Александрович*

**Авторский коллектив**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Должность*** | ***ФИО*** | ***Подпись*** |
| Директор | Гусельников К.А. | D:\Мои документы\Работа_Наташа\Коронавирус_2020\подписи\Кирилл.jpg |
| ГАП | Гусельникова Е. В. | D:\Мои документы\Работа_Наташа\Коронавирус_2020\подписи\Лена.jpg |
| Архитектор | Куперман Н.Ю. | D:\Мои документы\Работа_Наташа\Коронавирус_2020\подписи\Наташа.jpg |

**Состав проекта межевания территории**

| № п/п | Наименование | № книги/ листов | кол-во листов |
| --- | --- | --- | --- |
| *Основная (утверждаемая) часть:* | | | |
| 1 | Текстовая часть проекта межевания территории | 1 | - |
| 2 | Чертеж межевания территории, М 1:500 | 1 | 1 |
| 3 | Приложение 1 к Чертежу межевания | - | 1 |
| *Материалы по обоснованию:* | | | |
| 4 | Чертеж межевания территории с границами зон с особыми условиями использования территории, М 1:500 | 2 | 1 |
| 5 | План фактического использования территории, М 1:500 | 3 | 1 |
| 6 | Схема расположения элемента планировочной структуры, М 1:5000 | 4 | 1 |

Оглавление

[Введение 6](#_Toc42524000)

[1. Информация о существующем использовании территории 8](#_Toc42524001)

[1.1 Местоположение 8](#_Toc42524002)

[1.2 Функциональное зонирование территории 9](#_Toc42524003)

[1.3 Градостроительное зонирование территории 9](#_Toc42524004)

[1.4. Информация об объектах капитального строительства 11](#_Toc42524005)

[2. Характеристика существующих земельных участков 12](#_Toc42524006)

[3. Информация о зонах с особыми условиями использования территории 15](#_Toc42524007)

[4. Сведения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки 15](#_Toc42524008)

[5. Проектные предложения 17](#_Toc42524009)

[6. Каталоги координат характерных точек образуемых земельных участков 19](#_Toc42524010)

[7. Каталог координат характерных точек границ территории, в отношении которой разработан проект межевания территории 20](#_Toc42524011)

[Приложение 1 21](#_Toc42524012)

[Приложение 2 22](#_Toc42524013)

[Приложение 3 23](#_Toc42524014)

[Приложение 4 24](#_Toc42524015)

# Введение

Документация по планировке территории **– «Проект межевания территории по ул.Спорта в городе Верхний Тагил Свердловской области**» (далее – Проект межевания территории) разработана градостроительной мастерской «ПроГрад» ИП Гусельников Кирилл Александрович в рамках выполнения Договора №8/20 от 23.03.2020 г.

Проект межевания территории подготовлен на основании следующих документов:

* Постановление Администрации городского округа Верхний Тагил от 27.03.2020 г. №153 «О принятии решения о подготовке Проекта межевания территории по ул.Спорта в городе Верхний Тагил Свердловской области» (Приложение 1);
* Договор №8/20 от 23.03.2020 г.

Проект межевания территории разрабатывается в целях:

* определения местоположения границ образуемых земельных участков;

Категория земель в границах проектирования – земли населенных пунктов. Площадь подготовки Проекта межевания территории составляет **0,67 га**. Площадь определена графическим способом.

**При подготовке Проекта межевания территории использовалась следующая информация:**

1. Инженерно-геодезические изыскания (М 1:500 в системе координат МСК 66), выполненные ООО «УЦН «Меридиан» в 2020 г.(Приложение 2);
2. «Генеральный план городского округа Верхний Тагил применительно к городу Верхний Тагил», утвержденный решением Думы городского округа Верхний Тагил Свердловской области (в актуализированной редакции);
3. «Правила землепользования и застройки городского округа Верхний Тагил применительно к городу Верхний Тагил», утверждённые решением Думы городского округа Верхний Тагил Свердловской области от 15.06.2017 № 9/4   
   (в актуализированной редакции);
4. Сведения государственного кадастрового учета на рассматриваемую территорию по состоянию на апрель 2020 года (Приложение 3);
5. Письмо Администрации городского округа Верхний Тагил об исходных данных от 26.05.2020 г. №09/2249 (Приложение 4).

Документация по планировке территории не содержит сведений, имеющих гриф «секретно», соответствующих Приказу № 456-ДСП от 24 июля 2014 г.

Имеющихся инженерных изысканий на территорию проектирования достаточно для разработки Проекта межевания территории.

Нормативные правовые акты, использованные при подготовке Проекта межевания территории:

* Градостроительный кодекс РФ (в действующей редакции);
* Земельный кодекс РФ (в действующей редакции);
* Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в действующей редакции);
* Федеральный закон от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» (в действующей редакции);
* Федеральный закон от 24. 07. 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в действующей редакции);
* Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
* Приказ министерства регионального развития РФ от 30.07.2007 г. №85 «Об утверждении документов по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности»;
* Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 сентября 2014 г. N 540 г. Москва "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (в действующей редакции);
* СП 42.13330.2016 Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
* Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66, утвержденные постановлением Правительства Свердловской области от 15.03.2010 г. № 380-ПП;
* Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхний Тагил Свердловской области, утвержденные решение Думы городского округа Верхний Тагил от 16.04.2015 № 36/4;
* СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
* Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98, утвержденная постановлением Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 г. № 18-30 «Об утверждении Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30 -201 -98);
* другие строительные нормы и правила, действующие на момент проектирования.

# Информация о существующем использовании территории

## Местоположение

Территория проектирования находится в центральной части города Верхний Тагил Свердловской области около Верхне-Тагильского водохранилища в границах улиц Ленина и Спорта.

Проект межевания разработан применительно к территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры (данными элементами являются территориальные зоны ОД-К (Общественно-деловая зона комплексная) и Ж-1 (Жилая зона индивидуальной застройки) согласно материалам ПЗЗ городского округа Верхний Тагил за исключением территории южнее гостиничного комплекса "Знаменский").

На территории проектирования находится средняя школа №12 и гостиничный комплекс "Знаменский".

Территория в границах проекта ограничена:

* с севера - ул. Ленина;
* с запада – территорией Ильинской часовни;
* с юга – южной границей гостиничного комплекса "Знаменский";
* с востока – набережной Верхне-Тагильского водохранилища.

Площадь территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания составляет **0,67 га**.

Местоположение и границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, представлены на Рисунке 1.



Рисунок 1. Схема местоположения и границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания

## Функциональное зонирование территории

Согласно материалам Генерального плана го Верхний Тагил применительно к   
г. Верхний Тагил, территория в границах проектирования отнесена к двум зонам: зоне школьного и дошкольного образования и зоне индивидуальной жилой застройки.

## 1.3 Градостроительное зонирование территории

В границах проектирования, согласно Карте градостроительного зонирования го Верхний Тагил применительно к г. Верхний Тагил, определены территориальные зоны   
ОД-К (Общественно-деловая зона комплексная) и Ж-1 (Жилая зона индивидуальной застройки). Данные территориальные зоны поставлены на кадастровый учет.

**ОД-К. Общественно-деловая зона комплексная**

Общественно-деловая зона комплексная – территории, застроенные или планируемые к застройке административно-деловыми зданиями, банковскими, торговыми, зданиями многофункционального назначения и спортивно-оздоровительными, а так же для размещения многоквартирных жилых домов.

**Основные виды разрешенного использования:**

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Среднеэтажная жилая застройка

Коммунальное обслуживание

Социальное обслуживание

Бытовое обслуживание

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

Дошкольное, начальное и среднее общее образование

Среднее и высшее профессиональное образование

Культурное развитие

Общественное управление

Обеспечение научной деятельности

Амбулаторное ветеринарное обслуживание

Деловое управление

Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)

Рынки

Магазины

Банковская и страховая деятельность

Общественное питание

Гостиничное обслуживание

Выставочно-ярмарочная деятельность

Спорт

Туристическое обслуживание

Обеспечение внутреннего правопорядка

Санаторная деятельность

Земельные участки (территории) общего пользования

**Условно разрешенные виды использования:**

Религиозное использование

Развлечения

Обслуживание автотранспорта

Объекты придорожного сервиса

**Ж-1. Жилая зона индивидуальной застройки**

Жилая зона индивидуальной застройки – территории, застроенные или планируемые к застройке индивидуальными жилыми домами, блокированными домами, а также для размещения участков для ведения личного подсобного хозяйства.

**Основные виды разрешенного использования:**

Для индивидуального жилищного строительства

Для ведения личного подсобного хозяйства

Ведение дачного хозяйства

Блокированная жилая застройка

Коммунальное обслуживание

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание

Дошкольное, начальное и среднее общее образование

Спорт

Земельные участки (территории) общего пользования

**Вспомогательные виды использования:**

Объекты гаражного назначения

**Условно разрешенные виды использования:**

Бытовое обслуживание

Религиозное использование

Магазины

Общественное питание

## 1.4. Информация об объектах капитального строительства

В границах проектирования расположены следующие объекты капитального строительства (здания и строения):

* Здание средней школы №12 (капитальное, 2 эт.);
* строение капитальное нежилое (пристрой к школе с южной стороны);

комплекс зданий гостиничного комплекса "Знаменский":

* здание гостиничного комплекса (деревянное, 4 эт.);
* здание нежилое капитальное;
* строения капитальные нежилые (2 шт.).

В границах проектирования расположены следующие объекты капитального строительства инженерной инфраструктуры:

* линия электропередачи кабельная 0,4 кВ;
* теплопровод надземный

Объекты капитального строительства, стоящие на кадастровом учете (более подробную информацию см. в Таблице 2):

* жилой дом (здание гостиничного комплекса);
* нежилое здание.

# Характеристика существующих земельных участков

Данные о земельных ресурсах проектируемой территории предоставлены филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Свердловской области в апреле 2020 года.

Территория проекта межевания состоит из земель кадастрового квартала 66:37:0202029. Категория земель – земли населённых пунктов.

В границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, попадает 3 земельных участка, стоящих на кадастровом учете. Описание существующих участков представлено в таблице 1, выписки на участки представлены в Приложении 4 данной Книги.

**Ведомость земельных участков, стоящих на кадастровом учете, в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания**

Таблица 1

| **Кадастровый номер земельного участка** | **Адрес** | **Категория / Вид разрешенного использования по кадастровым данным** | **Площадь, м2** | **Объекты капитального строительства** | **Правообладатель/ Вид, номер и дата гос. регистрации права** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 66:37:0202029:30 | обл. Свердловская,  г. Верхний Тагил, ул. Ленина, дом 1 | культурное развитие | 3 481,00 | здание средней школы №12 (капитальное, 2 эт.)  строение капитальное нежилое (пристрой к школе с южной стороны) | Муниципальное учреждение культуры Верхнетагильская городская библиотека  им. Ф.Ф. Павленкова, ИНН: 6616005399  Постоянное (бессрочное) пользование, № 66:37:0202029:30-66/007/2017-1 от 09.08.2017 |
| 66:37:0202029:86 | Свердловская область, г. Верхний Тагил, ул. Спорта, дом 44 | Для индивидуального жилищного строительства | 823,00 | здание гостиничного комплекса (некапитальное, 4 эт., стоит на кадастровом учете) | Полторацкий Виктор Анатольевич  Собственность, № 66:37:0202029:86-66/007/2019-1 от 22.10.2019 |
| 66:37:0202029:27 | обл. Свердловская,  г. Верхний Тагил,  ул. Ленина,  в 20 метрах южнее здания 1 | под объект физической культуры и спорта (организация пирса для занятий секций по водным видам спорта) | 2 371,00 | здание нежилое капитальное  строения капитальные нежилые (2 шт.) | данные о правообладателе отсутствуют  аренда, Весь объект  Общество с ограниченной ответственностью "Тагилстройинвест", ИНН: 6621011373  Договор аренды земельного участка №52/Ю-2018 от 31.08.2018 г. |

Ведомость объектов КС, стоящих на кадастровом учете, в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания

Таблица 2

| **№ пп** | **Адрес** | **Номер** | **Тип** | **Площадь, м2** | **Назначение** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Свердловская область, Верхний Тагил г,  Спорта ул, 44 д, площадь | 66:37:0202029:79 | ЗД | 314,00 | жилой дом (здание гостиничного комплекса) |
| 2 | Российская Федерация, Свердловская область,  г. Верхний Тагил,  ул. Спорта, дом № 44Б | 66:37:0202029:80  Номер контура 1 (Внешний) | ЗД | 69,00 | нежилое здание |

Зоны с особыми условиями территории, стоящие на кадастровом учете, в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания

Таблица 3

| **№ пп** | **Учетный номер** | **Номер** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 66.37.2.71 | Прибрежная защитная полоса водохранилища Верхне-Тагильское |
| 2 | 66.37.2.45 | Охранная зона комплекса гидросооружений № 22 (плотины Тагильского водохранилища, литер 246) |
| 3 | 66.37.2.30 | Охранная зона тепловых сетей (г.Верхний Тагил (комплекс теплосетей №5)) |

# Информация о зонах с особыми условиями использования территории

В границах территории Проекта межевания определены следующие виды ограничений:

* охранные зоны;
* водоохранные зоны.

Информацию о зонах с особыми условиями использования территории, стоящих на кадастровом учете, см.в Таблице 3.

*Охранная зона комплекса гидросооружений -плотины Тагильского водохранилища*

Река Тагил в районе города зарегулирована Верхнетагильским, а река Вогулка - Вогульским водохранилищами, предназначенными для целей технического водоснабжения Верхнетагильской ГРЭС.

В Вогульский пруд вода от ГРЭС подается через станцию подкачки, а затем через плотину поступает в Верхнетагильский пруд, откуда возвращается на ГРЭС и, таким образом, осуществляется оборотное водоснабжение. От плотины установлена охранная зона в размере 40 м.

*Охранная зона теплопровода*

Охранная зона тепловых сетей устанавливается в целях сохранности их элементов и бесперебойного теплоснабжения потребителей путем проведения комплекса мер организационного и запретительного характера.

Размер охранной зоны тепловых сетей устанавливается вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, для данного теплопровода был определен размер охранной зоны- 3 м в одну сторону и 4 м в другую.

*Прибрежная защитная полоса*

Ширина прибрежной защитной полосы р. Тагил составляет 50 м по материалам ГП го Верхний Тагил (ПЗ Том II Обоснование генерального плана).

*Водоохранная зона*

Ширина водоохранной зоны р.Тагил составляет 200 м по материалам ГП го Верхний Тагил (ПЗ Том II Обоснование генерального плана).

*Береговая полоса*

Ширина береговой полосы р.Тагил составляет 20 м Водному кодексу РФ.

# 4. Проектные предложения

**Проект межевания предусматривает:**

* **образование двух земельных участков, путем перераспределения земельных участков, стоящих на кадастровом учете**

Предусматривается перераспределение земельного участка с КН 66:37:0202029:30 и земельного участка с КН 66:37:0202029:27. Сведения о правообладателях ЗУ приведены в Таблице 1 (в соответствии с выписками на участки, Приложение 3).

Перераспределение данных земельных участков предусмотрено в соответствии со Ст. 39.28. «Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности».

В соответствии со Ст. 11.7. «Перераспределение земельных участков» ЗК РФ, при перераспределении нескольких смежных земельных участков образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается, образуются участки с условными номерами ЗУ1 и ЗУ2.

Сведения об образуемых земельных участках, способе образования, площади и виде разрешенного использования представлены в Таблице 5.

**Ведомость образуемых земельных участков**

Таблица 5

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный № образ. ЗУ** | **Площадь образуемого ЗУ, кв.м. 1** | **Способ образования ЗУ** | **Категория образуемого ЗУ** | **Аббревиатура тер. зоны по ПЗЗ го Верхний Тагил2** | **Устанавливаемый вид разрешенного использования образуемого ЗУ по ПЗЗ го Верхний Тагил 2** |
| ЗУ1 | 2 898 | путем перераспределения  земельных участков с КН 66:37:0202029:30  и 66:37:0202029:27 | Земли населенных пунктов | ОД-К | культурное развитие |
| ЗУ2 | 2 955 | Ж-1 | под объект физической культуры и спорта |

Примечание:   
1- площадь может быть уточнена на этапе межевания;  
2 – Правила землепользования и застройки городского округа Верхний Тагил применительно к городу Верхний Тагил», утверждённые решением Думы городского округа Верхний Тагил Свердловской области от 15.06.2017   
№ 9/4 (в актуализированной редакции);

# 5. Сведения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

При предлагаемом данным проектом межевания перераспределении участков необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки го Верхний Тагил применительно к г. Верхний Тагил (в Карту градостроительного зонирования).

Данное предложение о внесении изменений отражено на схеме на «Чертеже межевания», а также на схеме в Приложении 1 к «Чертежу межевания», где также представлен каталог координат характерных точек двух изменяемых территориальных зон.

**Каталог координат характерных точек изменяемых территориальных зон**

Таблица 4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Ж-1** | | |
| **№** | **X** | **Y** |
| 1 | 450764.89 | 1494674.85 |
| 2 | 450765.08 | 1494666.18 |
| 3 | 450765.13 | 1494664.30 |
| 4 | 450765.09 | 1494606.75 |
| 5 | 450883.87 | 1494611.80 |
| 6 | 450884.45 | 1494619.90 |
| 7 | 450885.34 | 1494634.01 |
| 8 | 450888.16 | 1494633.48 |
| 9 | 450889.13 | 1494643.37 |
| 10 | 450897.70 | 1494675.43 |
| 11 | 450918.87 | 1494670.88 |
| 12 | 450923.05 | 1494689.73 |
| 13 | 450914.10 | 1494691.68 |
| 14 | 450899.66 | 1494693.81 |
| 15 | 450885.11 | 1494695.11 |
| 16 | 450841.14 | 1494689.00 |
| 17 | 450841.81 | 1494679.57 |
| 18 | 450836.91 | 1494679.36 |
| 19 | 450813.70 | 1494678.52 |
| 20 | 450791.77 | 1494680.71 |
| 1 | 450764.89 | 1494674.85 |
| **ОД-К** | | |
| 1 | 450923.05 | 1494689.73 |
| 2 | 450918.87 | 1494670.88 |
| 3 | 450897.70 | 1494675.43 |
| 4 | 450889.13 | 1494643.37 |
| 5 | 450888.16 | 1494633.48 |
| 6 | 450932.84 | 1494625.08 |
| 7 | 450937.26 | 1494624.33 |
| 8 | 450957.54 | 1494682.18 |
| 9 | 450952.50 | 1494683.29 |
| 1 | 450923.05 | 1494689.73 |

# 6. Каталоги координат характерных точек образуемых земельных участков

Каталоги координат поворотных точек образуемых земельных участков приведены в Таблице 6. Конфигурация образуемых земельных участков с нумерацией точек представлена на «Чертеже межевания территории».

Каталог координат характерных точек образуемых земельных участков

Таблица 6

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № характерной точки | Координата X\* | Координата Y\* |
| **ЗУ1** | | |
| 1 | 450937.26 | 1494624.33 |
| 2 | 450957.54 | 1494682.18 |
| 3 | 450923.05 | 1494689.73 |
| 4 | 450918.87 | 1494670.88 |
| 5 | 450897.70 | 1494675.43 |
| 6 | 450889.13 | 1494643.37 |
| 7 | 450888.16 | 1494633.48 |
| 8 | 450932.84 | 1494625.08 |
| 1 | 450937.26 | 1494624.33 |
| **ЗУ2** | | |
| 1 | 450888.16 | 1494633.48 |
| 2 | 450889.13 | 1494643.37 |
| 3 | 450897.70 | 1494675.43 |
| 4 | 450918.87 | 1494670.88 |
| 5 | 450923.05 | 1494689.73 |
| 6 | 450914.10 | 1494691.68 |
| 7 | 450899.66 | 1494693.81 |
| 8 | 450885.11 | 1494695.11 |
| 9 | 450841.14 | 1494689.00 |
| 10 | 450841.81 | 1494679.57 |
| 11 | 450844.55 | 1494647.05 |
| 12 | 450860.29 | 1494645.93 |
| 13 | 450886.31 | 1494643.88 |
| 14 | 450885.34 | 1494634.01 |
| 1 | 450888.16 | 1494633.48 |

Примечание: \* - Координаты точек образуемых ЗУ могут быть уточнены на этапе межевания.

# 7. Каталог координат характерных точек границ территории, в отношении которой разработан проект межевания территории

Таблица 7

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № характерной точки | Координата X | Координата Y |
| 1 | 450841.81 | 1494679.57 |
| 2 | 450844.55 | 1494647.05 |
| 3 | 450860.29 | 1494645.93 |
| 4 | 450860.65 | 1494618.88 |
| 5 | 450860.76 | 1494610.82 |
| 6 | 450883.87 | 1494611.80 |
| 7 | 450884.45 | 1494619.90 |
| 8 | 450885.34 | 1494634.01 |
| 9 | 450932.84 | 1494625.08 |
| 10 | 450937.26 | 1494624.33 |
| 11 | 450957.54 | 1494682.18 |
| 12 | 450952.50 | 1494683.29 |
| 13 | 450914.10 | 1494691.68 |
| 14 | 450899.66 | 1494693.81 |
| 15 | 450885.11 | 1494695.11 |
| 16 | 450841.14 | 1494689.00 |
| 1 | 450841.81 | 1494679.57 |

# Приложение 1



# Приложение 2



# Приложение 3

Представлено на диске в формате pdf.

# Приложение 4

