



ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЕРВОУРАЛЬСК ПОСТАНОВЛЕНИЕ

23.09.2024

№ 142

г. Первоуральск

Об утверждении результатов общественных обсуждений 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

Рассмотрев материалы общественных обсуждений от 19 августа 2024 года 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, руководствуясь Положением о порядке организации и проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа Первоуральск, утвержденным решением Первоуральской городской Думы от 27 февраля 2020 года № 267, в действующей редакции

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить заключение по результатам общественных обсуждений 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 (приложение).

2. Настоящее постановление опубликовать в газете «Вечерний Первоуральск» и разместить на официальном сайте городского округа Первоуральск в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.prvadm.ru.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы городского округа Первоуральск по муниципальному управлению Д.М. Крючкова.

Глава городского округа Первоуральск



И.В. Кабец

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.

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 66:58:0601001:707 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 П-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 П-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-З «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-З «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.

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 участков ¹	Площадь земельного участка ² , 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
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

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 участков ¹	Площадь земельного участка ² , кв.м.	Местоположение земельного участка	Способ образования	Номер характерной точки	Координаты МСК-66	
								X	Y
							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





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 участков ¹	Площадь земельного участка ² , кв.м.	Местоположение земельного участка	Способ образования	Номер характерной точки	Координаты МСК-66	
								X	Y
							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
							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							

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 участков ¹	Площадь земельного участка ² , кв.м.	Местоположение земельного участка	Способ образования	Номер характерной точки	Координаты МСК-66	
								X	Y
							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



Условные обозначения:

-  - граница территории проекта застройки
-  - проектируемые красные линии
-  - граница и обозначение неизменяемого (сохраняемого) земельного участка
-  - граница и обозначение образуемого земельного участка

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.