

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**Предприятие «Уралзем»**

620034, г. Екатеринбург ул. Готвальда, д.3

Телефон 8(343)245-08-66

---

Экз.№

**Проект межевания территории в границах  
ул. Ленина - ул. Алещенкова - Таховский бульвар  
в г. Заречный Свердловской области**

**Том 1**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**Шифр: Т-30-2018-ПМТ - ПЗ**

**Екатеринбург 2018 г.**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**

**Предприятие «Уралзем»**

620034, г. Екатеринбург ул. Готвальда, д.3

Телефон 8(343)245-08-66

---

Экз.№

**Проект межевания территории в границах  
ул. Ленина - ул. Алещенкова - Таховский бульвар  
в г. Заречный Свердловской области**

**Том 1  
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**ШИФР: Т-30-2018-ПМТ-ПЗ**

Директор

А.В. Шумовский

**Екатеринбург 2018 г.**

## Список разработчиков

Должность	Подпись	ФИО
Директор		А.В. Шумовский

## СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ тома, чертежа	Наименование	№ ли- ста
<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
<b>ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ</b>		
<i>Графические материалы</i>		
1.	Т-30-2018-ПМТ Схема межевания территории М 1:1000	1 лист
<i>Текстовые материалы</i>		
2.	Т-30-2018-ПМТ-ПЗ Пояснительная записка	1 книга
<b>МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
1.	Т-30-2018-ПМТ Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:10 000	2 лист
2.	Т-30-2018-ПМТ План фактического использования территории М 1:1000	3 лист

## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ .....	6
2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	8
3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	9
3.1. Современное использование территории .....	9
3.2. Предложения проекта межевания .....	13
4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	17
5. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	18

## 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории в г. Заречный Свердловской области выполнен по договору № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ с Мининой М.А.

Проект межевания выполнен на основе планировочных решений, принятых проектом планировки в целях выдачи проектных предложений по установлению границ земельных участков, подлежащих застройке, т.е. определения границ территорий, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, установлению границ земельных участков существующих и находящихся в стадии строительства объектов (при изменении границ), установлению территорий размещения объектов инженерного обеспечения, выделения земель общего пользования – инженерно-транспортных коридоров в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территорий, а также, выявления ограничений (обременений) на использование формируемых участков.

Проект разработан в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами РФ и Свердловской области:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Лесной кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
5. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.
6. Постановление Госстроя Российской Федерации от 6.04.1998г. № 18-30 «Об утверждении инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (РДС 30-201-98);
7. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
8. СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
9. Постановление Правительства Свердловской области от 15.03.10 № 380-ПП «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Свердловской области»;
10. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Новая редакция) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
11. СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
13. Свод правил СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84\*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» Актуализированная редакция;
14. Свод правил СП 32.13330.2012 «СНиП 2.04.03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения» Актуализированная редакция;
15. РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей»;

16. Постановление РФ от 24.02.2009 г. №160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
17. Федеральный закон № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
18. Свод правил СП 30.13330.2012 «СНиП 2.04.01-85\*. Внутренний водопровод и канализация зданий» Актуализированная редакция;
19. Свод правил СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности»;
20. Свод правил СП 10.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности»;
21. Свод правил СП 124.13330.2012 «СНиП 41-02-2003. Тепловые сети»;
22. Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей";
23. Свод правил СП 89.13330.2012 "СНиП II-35-76. Котельные установки".
24. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Заречный.

При разработке Проекта планировки учтена ранее разработанная градостроительная документация:

1. Правила землепользования и застройки городского округа Заречный, утвержденные решением Думы городского округа Заречный от 08.06.2017 № 83-Р;
2. Генеральный план городского округа Заречный, утвержденный решением Думы городского округа Заречный от 07.02.2013 № 3-Р.

Проект разработан с использованием следующих материалов:

1. Материалы Государственного земельного кадастра в системе МСК-66, в формате xml;
2. Топографическая геоподоснова М 1:500.

## **2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

В соответствии с п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ установлено, что с 1 марта 2015 года образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, возможно с утвержденным проектом межевания территории.

Согласно ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Задачами проекта межевания территории является установление границ, образуемых и изменяемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, границ участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения, выделения территорий общего пользования.

Данный проект межевания разрабатывается в целях образования одного земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:42:0101018:419, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Заречный, ул. Ленина, д. 24Б, и земель, государственная собственность на которые не разграничена.



### 3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

#### 3.1. Современное использование территории

Границы проектирования:

- на севере и северо-западе – городские леса;
- на северо-востоке – ул. Ленина, территория общего пользования;
- на юго-востоке – ул. Алещенкова, территория общего пользования;
- на юго-западе – Таховский бульвар, территория общего пользования.

Согласно Генеральному плану городского округа Заречный, утвержденному решением Думы городского округа Заречный от 07.02.2013 № 3-Р, территория проекта межевания находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

Площадь территории проекта межевания составляет 0,64 га.

В границах проектирования располагаются территории земельных участков с кадастровыми номерами: 66:42:0101018:3, 66:42:0101018:5, 66:42:0101018:18, 66:42:0101018:419, категории земель - земли населенных пунктов.

Перечень существующих земельных участков и их разрешенное использование, согласно Государственному кадастру недвижимости приведен в таблице 3.1.1

Таблица 3.1.1.

№	Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	Разрешенное использование согласно сведениям ГКН
1	66:42:0101018:3	3 352	для размещения объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики (для производственной базы (предприятие связи))
2	66:42:0101018:5	108	для размещения подстанций
3	66:42:0101018:18	919	для размещения иных объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики (размещение радиорелейной антенной опоры)
4	66:42:0101018:419	1 839	магазины

Земельный участок с кадастровым номером 66:42:0101018:419 предоставлен в собственность Мининой М.А., свидетельство о государственной регистрации права б6АЖ 998756 от 25.05.2015г., границы земельного участка установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства и в сведениях единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН) содержатся как уточненные.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа Заречный, утвержденными решением Думы городского округа Заречный от 08.06.2017 № 83-Р, земельный участок с кадастровым номером 66:42:0101018:419, вид разрешенного использования – магазины, находится в зоне О-1 «Общественно-деловая зона».

Общественно-деловая зона – территории, застроенные или планируемые к застройке административно-деловыми зданиями, банковскими, торговыми, зданиями многофункционального назначения.

## Основные виды разрешенного использования недвижимости:

№	Код	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
1.	3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).
2.	3.2	Социальное обслуживание	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;</p> <p>размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.</p>
3.	3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).
4.	3.6	Культурное развитие	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;</p> <p>устройство площадок для празднеств и гуляний;</p> <p>размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.</p>
5.	3.8	Общественное управление	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или по-</p>

			литическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации.
6.	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
7.	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
8.	4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги
9.	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
10.	4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
11.	8.3	Обеспечение внутреннего порядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий
12.	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

<b>№</b>	<b>Код</b>	<b>Наименование вида разрешенного использования</b>	<b>Описание вида разрешенного использования</b>
1.	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.

### Условно разрешенный вид использования:

№	Код	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
1.	3.7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
	4.8	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон

### Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров ЗУ и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений*	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка**	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, га					
-	-	от 0,02 до 20,0	3	5	70	-	-

\*Минимальный отступ от границ не применяется для тех сторон границы участка, расстояние от которых определены линией отступа от красной линии

\*\* Значение максимального процента застройки используется только при соблюдении отступов от границ земельного участка

Испрашиваемый земельный участок находится в границах кадастрового квартала 66:42:0101018, территориальная зона ТОП «Территории общего пользования».

Характеристика местоположения и современного использования территории представлена на чертежах Т-30-2018-ПМТ: «Схема расположения элемента планировочной структуры», М1:10 000 (лист 2), «План фактического использования территории», М 1:1 000 (лист 3).

### **3.2. Предложения проекта межевания**

Межевание территории произведено с учетом функционального назначения территориальной зоны, технологических и технических требований и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и проходы к ним.

Межевание территории проектируемой территории имеет своей целью:

- определение и установление границ, образуемых и изменяемых земельных участков, подлежащих застройке, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

Проектом предлагается образование одного земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:42:0101018:419, расположенного по адресу: Свердловская обл., г. Заречный, ул. Ленина, д. 24Б, и земель кадастрового квартала 66:42:0101018, государственная собственность на которые не разграничена.

В результате выполнения проекта межевания территории сохраняются границы земельных участков с кадастровыми номерами: 66:42:0101018:3, 66:42:0101018:5, 66:42:0101018:18.

В соответствии с решением проекта межевания на территории размещено 4 земельных участка.

Факторами, определяющими границы образуемых земельных участков под строительство и иные виды использования, условиями, накладывающими ограничения на функциональное и строительное использование участков в рассматриваемом районе, являются:

- существующие красные линии улиц и проездов;  
- планируемые линии застройки – линии отступа застройки от красных линий;  
- сохраняемые земельные участки под существующими и строящимися объектами недвижимости;

- Правила землепользования и застройки городского округа Заречный, утвержденные решением Думы городского округа Заречный от 08.06.2017 № 83-Р.

В соответствии с планировочными решениями и решениями по функциональному зонированию планируемой территории, проектом межевания выделены следующие территориальные зоны:

1. Общественно-деловая зона:

– формируемый земельный участок №1 – участок неделимый, предназначен для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства объектов общественно-делового назначения.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка будет соответствовать разрешенному использованию исходного земельного участка 66:42:0101018:419 – магазины, код 4.4.

- существующий земельный участок с кадастровым номером 66:42:0101018:3, предназначен для размещения предприятия связи.

2. Территории внутриквартальных проездов, автомобильных стоянок, площадок обслуживания населения и озеленения:

- земельный участок № 2 и № 3, предназначен для размещения внутриквартальных проездов, автомобильных стоянок, площадок обслуживания населения и озеленения

3. Территории объектов инженерного обеспечения:

- существующий земельный участок с кадастровым номером 66:42:0101018:5 для размещения подстанций.

4. Территории для размещения иных объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики:

- существующий земельный участок с кадастровым номером 66:42:0101018:18, предназначен для размещения иных объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики (размещение радиорелейной антенной опоры).

Характеристика планируемого развития территории представлена на чертеже Т-30-2018-ПМТ: «Схема межевания территории», М1:1 000 (лист 1).

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ на чертеже Т-30-2018-ПМТ «Схема межевания территории», М1:1 000 (лист 1) нанесены:

- границы проекта планировки;
- существующие красные линии;
- границы сохраняемых застроенных земельных участков;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального значения и инфраструктуры местного значения;
- границы изменяемых земельных участков, частей земельных участков, условные номера образуемых земельных участков;
- территории общего пользования;
- границы зон с особыми условиями использования территории.

В проекте межевания определены границы участков, их площади, поворотные точки углов и их координаты в системе координат МСК 66. Ведомость координат поворотных точек углов земельных участков приведена на чертеже Т-30-2018-ПМТ «Схема межевания территории», М 1:1000 (лист 1).

Перечень формируемых земельных участков и поворотных точек углов, а также условия (обременения) по размещению на них объектов капитального строительства приведен в Ведомости №1.

**Ведомость формируемых земельных участков**

№ земельного участка по ПМТ	Наименование вида разрешенного использования	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Ограничения использования участка	Способ формирования
1	Магазины (4.4)	320	-	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 66:42:0101018:419, и земель кадастрового квартала 66:42:0101018, государственная собственность на которые не разграничена
2	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	195	-	Перераспределение земель кадастрового квартала 66:42:0101018, государственная собственность на которые не разграничена
3	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	1510	-	Перераспределение земель кадастрового квартала 66:42:0101018, государственная собственность на которые не разграничена

**Ведомость сохраняемых земельных участков**

Кадастровый номер земельного участка	Наименование вида разрешенного использования	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Ограничения использования участка
66:42:0101018:3	для размещения объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики (для производственной базы (предприятие связи))	3 352	-
66:42:0101018:5	для размещения подстанций	108	-

66:42:0101018:18	для размещения иных объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики (размещение радиорелейной антенной опоры)	919	-
------------------	--	-----	---



#### 4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Таблица 4.1

№ п/п	Виды территориальных зон	Площадь
<b>1.</b>	<b>Территория в границах проекта межевания, га</b>	<b>0,64</b>
<b>2.</b>	<b>Территории, подлежащие межеванию, в том числе, кв. м:</b>	<b>320</b>
2.1	Территории общественно-делового назначения, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	<b>320</b>
<b>3.</b>	<b>Территории, не подлежащие межеванию (сохраняемые), в том числе, кв. м:</b>	<b>6084</b>
3.1	Территории внутриквартальных проездов, автомобильных стоянок, площадок обслуживания населения и озеленения	1705
3.2	Территории объектов инженерного обеспечения	108
3.3	Территории для размещения иных объектов связи, радиовещания, телевидения, информатики	919
3.4	Территории общественно-делового назначения (предприятие связи)	3 352

## 5. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1

Каталог координат характерных точек земельных участков  
(номера точек отображены на чертеже проекта межевания)

Номер образуемого земельного участка	Номер точки	X	Y
1	1	387816,48	1577759,99
	2	387826,11	1577736,36
	3	387823,70	1577736,82
	4	387824,77	1577734,91
	5	387817,87	1577731,17
	6	387816,78	1577730,58
	7	387805,05	1577751,37
	8	387804,24	1577752,91
	9	387812,04	1577757,41