

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
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
<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
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
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	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); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.
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	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.
5.	3.8	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; 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-

			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:

№	Код	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
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 ²	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 ²	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
1.	Территория в границах проекта межевания, га	0,64
2.	Территории, подлежащие межеванию, в том числе, кв. м:	320
2.1	Территории общественно-делового назначения, планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	320
3.	Территории, не подлежащие межеванию (сохраняемые), в том числе, кв. м:	6084
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