



**Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения
«ЦНИИП Минстроя России»
Ордена «Знак почета» Уральский научно-исследовательский и проектно-
конструкторский институт УРАЛНИИПРОЕКТ**

**Постановление администрации
городского округа Верхняя Пышма
от 31.05.2017 года
№346**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ БАЗЫ ОТДЫХА «БАЛТЫМ» НА
ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 66:36:3001002:295 ПО АДРЕСУ ОБЛ.
СВЕРДЛОВСКАЯ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ВЕРХНЯЯ
ПЫШМА**

**Том 3. Пояснительная записка к проекту межевания
территории**

05 – 07 – 03 ОГП – ПА №346 - ПП

Екатеринбург, 2017



**Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения
«ЦНИИП Минстроя России»
Ордена «Знак почета» Уральский научно-исследовательский и проектно-
конструкторский институт УРАЛНИИПРОЕКТ**

Постановление администрации
городского округа Верхняя Пышма
от 31.05.2017 года
№346

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ БАЗЫ ОТДЫХА «БАЛТЫМ» НА
ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 66:36:3001002:295 ПО АДРЕСУ ОБЛ.
СВЕРДЛОВСКАЯ, ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ВЕРХНЯЯ
ПЫШМА**

**Том 3. Пояснительная записка к проекту межевания
территории**

Директор института

А.В. Долгов

Главный градостроитель

Г.В. Мазаев

Начальник ОГП №3

В.Б. Дементьева

Екатеринбург, 2017

**Проект разработан авторским коллективом
в составе:**

Начальник отдела

В.Б. Дементьева

Главный градостроитель

Е. В. Криницына

Ведущий градостроитель

М.Е. Гилева

Состав проекта

№ п/п	Наименование	№ томов листов	кол-во листов	гриф секр.	инв №
1	2	3	4	5	6
Проект планировки территории					
Основная часть проекта планировки территории					
1	Чертеж планировки территории, М 1:2000	1	1	Н/С	
2	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:2000	2	1	Н/С	
3	Схема размещения объектов капитального строительства (инженерной инфраструктуры)	3	1	Н/С	
4	Том 1. Положения о характеристиках планируемого развития территории	1кн	-	Н/С	
Материалы по обоснованию проекта планировки территории					
5	Карта планировочной структуры территории, городского округа, с отображением границ элементов планировочной структуры, М 1:25000	4	1	Н/С	
6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия (при наличии), М 1:2000,	5	1	Н/С	
7	Эскиз застройки территории, М 1:2000	6	1	Н/С	
8	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети	7	1	Н/С	
9	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, М 1:2000	8	1	Н/С	
10	Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки	1кн	-	Н/С	
Основная часть проекта межевания территории					
11	Проект межевания территории, М 1:2000	9	1	Н/С	
12	Том 3. Пояснительная записка к проекту межевания территории	1кн			
Материалы по обоснованию проекта межевания территории					

№ п/п	Наименование	№ томов листов	кол-во листов	гриф секр.	инв №
1	2	3	4	5	6
13	План фактического использования, М 1:2000	10	1	Н/С	

Оглавление

Введение	7
1 Проект межевания территории	9
1.1 Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков	9
1.2 Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования	10
1.3 Обоснование проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков застроенных, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, планируемых для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.....	11
1.4 Сведения о формируемых земельных участках.....	12
1.5 Основные технико-экономические показатели проекта межевания	13
1.6 Ведомость координат формируемых земельных участков.....	14

Введение

Проект планировки и проект межевания территории базы отдыха «Балтым» по адресу Россия, Свердловская область, городской округ Верхняя Пышма, выполнен на основании Постановления администрации городского округа Верхняя Пышма №346 от 31.05.2017 года, в соответствии с Техническим заданием на разработку проекта планировки и проекта межевания.

При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 118.13330.2012* Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями N 1, 2)
- СНиП 35-01-2001 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- ГОСТ Р 51185-2014 Туристские услуги. Средства размещения. Общие требования;
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;
- СП 34.13330.2010 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги»;
- СНиП 23-01-99* «Строительная климатология»;
- СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;
- НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области» и другие строительные нормы и правила, действующие на момент проектирования;
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные решением Думы городского округа Верхняя Пышма № 40/5 от 25.02.2016;

- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма №16/1 от 26.02.2010 г.(в действующей редакции)

- Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением думы городского округа Верхняя Пышма от 30.04.2009 №5/14 (в действующей редакции)

- Кадастровое деление территории.

В качестве топографических материалов использован топографический план земельного участка масштаб 1:500, выполненный ООО «ГеоМэп» в 2017 году.

1 Проект межевания территории

1.1 Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков

Проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки территории. Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков.

При разработке проекта межевания предусматривается решение двух задач:

- организация рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания;
- организация рациональной планировки каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории.

Под рациональной планировкой территории понимается:

- создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории в соответствии с градостроительной документацией,
- минимизация системы публичных сервитутов, а также справедливое распределение территории, обременяющее одни земельные участки в интересах других, или для использования в общественных целях,
- обеспечение планировочными элементами территории для полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него, а именно наикратчайшие пути выезда с участка на общие проезды,
- защита территорий, зарезервированных для общественных и государственных нужд, посредством определения границ соответствующих земельных участков,
- выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

Под рациональной планировкой земельного участка понимается:

- обеспечение планировкой земельного участка эксплуатационной самодостаточности объекта недвижимого имущества, включая сохранения им тех эксплуатационных свойств, которыми он характеризуется в соответствии с действующей документацией,
- обеспечение возможности проведения ремонта зданий и сооружений, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий ремонта,

- обеспечение возможностей многовариантного пространственного и функционального развития недвижимого имущества.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами (Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и другие нормативные документы) проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- границы территорий объектов культурного наследия;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов.

1.2 Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования

Объектом проектирования является база отдыха «Балтым», расположенная в границах земельного участка 66:36:3001002:295, в прибрежной зоне озера Балтым, а также прилегающая к участку территория в 77 квартале Балтымского лесничества, Уралмашевского лесхоза (в настоящее время 58 квартале Балтымского лесничества Березовского лесхоза*).

С западной, северной, восточной и южной стороны участок проектирования окружают залесенные территории.

Территория в границах проекта составляет 5,7 га.

Согласно полученным сведениям из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, сведениям государственного кадастра недвижимости и материалов инвентаризации земель на территории в границах проектирования имеется оформленный земельный участок (таблица 1.1).

Таблица 1.1

№	Кадастровый номер ЗУ	Наименование вида разрешенного использования	Площадь, м ²	Категория земель
1	66:36:3001002:295	Для размещения домов отдыха, пансионатов, кемпингов	57000	Земли особо охраняемых территорий объектов

1.3 Обоснование проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков застроенных, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, планируемых для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

Выделение территорий, подлежащих межеванию

Границы территорий, подлежащих межеванию, выделены в соответствии с планом красных линий и с учетом границ земельного участка в пределах границ проектирования.

В соответствии с правилами выделения объекта недвижимого имущества, для которого межуется земельный участок, в качестве единиц застройки использованы комплексы недвижимого имущества, характеризующиеся функциональной и/или инфраструктурной целостностью, и фактически сложившиеся объекты недвижимого имущества, которые не могут быть разделены на несколько объектов.

В границы земельных участков включены по возможности все подъезды и проходы к ним, а также открытые пространства, необходимые для осуществления деятельности, связанной с использованием этого объекта.

Планировочные решения земельных участков объектов сложившейся застройки приняты на основе следующих принципов:

- планировочное решение по межеванию территории объектов в целом должно подчиняться ранее реализованным планировочным решениям по застройке и использованию этой территории настолько это позволяет жесткость элементов планировки, но при этом избегаются решения, характеризующиеся планировочными дефектами земельных участков,
- эталонной формой, которая служит ориентиром в выборе формы плана земельного участка, должен являться прямоугольник,
- ось улицы является базой для установления границы земельного участка.

1.4 Сведения о формируемых земельных участках

Нумерация участков представлена на схеме «Проект межевания территории».

Предложения по разработке проекта межевания, в котором находятся объекты межевания

В результате процесса межевания размежеванная территория состоит из формируемых земельных участков.

Номера формируемых земельных участков, их площадь и иные сведения представлены в таблице 1.2

Таблица 1.2

№ пп.	Номер участка	Площадь участка, кв.м	Наименование вида разрешенного использования ЗУ / код вида разрешенного использования ЗУ	Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности об участке
1	2	3	4	5
1	ЗУ:1	19598,07	Туристическое обслуживание/ 5.2.1	Земли особо охраняемых территорий и объектов (рекреационного назначения)
2	ЗУ:2	37402,09	Туристическое обслуживание/ 5.2.1	Земли особо охраняемых территорий и объектов (рекреационного назначения)

Все участки своими планировочными характеристиками соответствуют выше указанным принципам проектирования.

1.5 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 1.5

№ пп.	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1.	Площадь проектируемой территории - всего	га	5,7	5,7
2.	Территории, подлежащие межеванию:	га	-	5,7
	в том числе:			
2.5	Территории объектов рекреации			5,7
3.	Территории, не подлежащие межеванию	га		-

1.6 Ведомость координат формируемых земельных участков

Ведомости координат формируемых земельных участков представлены на «Схеме межевания территории», и содержат нумерацию, площадь, координаты поворотных точек формируемых земельных участков.

Ведомость координат формируемых земельных участков

Номер участка	Площадь участка, м ²	Координаты участка		
		№	X	Y
1	2	3	4	5
ЗУ:1	19598,07	1	414520,24	1532302,88
		2	414549,35	1532326,05
		3	414561,86	1532336,02
		4	414616,15	1532379,25
		5	414587,41	1532415,32
		6	414605,78	1532429,96
		7	414632,30	1532496,19
		8	414674,37	1532479,37
		9	414694,93	1532487,69
		10	414720,16	1532456,04
		11	414714,21	1532442,30
		12	414704,20	1532415,86
		13	414692,31	1532386,42
		14	414690,14	1532380,37
		15	414676,48	1532344,70
		16	414649,97	1532327,40
		17	414624,01	1532309,28
		18	414602,43	1532294,36
		19	414585,84	1532283,75
		20	414550,87	1532259,28
		1	414520,24	1532302,88
ЗУ:2	37402,09	21	414435,87	1532404,71
		22	414449,24	1532415,97
		23	414460,87	1532425,24
		24	414528,54	1532478,39
		25	414531,19	1532479,76
		26	414533,33	1532481,90
		27	414543,65	1532491,11
		28	414550,30	1532503,92
		29	414561,80	1532541,19
		30	414571,64	1532566,36
		31	414584,01	1532596,81
		32	414603,05	1532645,11
		33	414637,96	1532610,88
		34	414676,91	1532573,89
		35	414705,79	1532538,36
		36	414722,35	1532517,97

		37	414736,89	1532500,70
		38	414727,54	1532467,84
		39	414721,30	1532458,67
		10	414720,16	1532456,04
		9	414694,93	1532487,69
		8	414674,37	1532479,37
		7	414632,30	1532496,19
		6	414605,78	1532429,96
		5	414587,41	1532415,32
		4	414616,15	1532379,25
		3	414561,86	1532336,02
		2	414549,35	1532326,05
		1	414520,24	1532302,88
		40	414511,36	1532315,52
		41	414473,33	1532369,44
		42	414471,99	1532370,57
		43	414445,89	1532392,50
		21	414435,87	1532404,71