

Общество с ограниченной ответственностью
«Центр Капитал»

**Внесение изменений в проект планировки территории и
проект межевания территории, ограниченной ул.
Машиностроителей, ул. Новая 8, ул. Сапожникова, ул.
Новая 7, ул. Новая 6, ул. Балтымская, ул. Островского,
ул. Мальцева г. Верхняя Пышма.**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ТОМ 2
Пояснительная записка

13052020-ПМТ

Екатеринбург, 2020

Состав проекта

№ п\п	Наименование	№ томов листов	кол-во листов	гриф секр.	инв. №
	Проект межевания территории				
1	Пояснительная записка, том II	II		Н/С	
2	Чертёж межевания территории (основной чертеж), М 1:1000.	10	1	ДСП	

Оглавление

Введение.....	4
Раздел 1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание, информация о существующем использовании территории.....	7
Раздел 2. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания	8
Раздел 3. Обоснования принятых решений.....	9

Введение

1. Проект планировки и проект межевания выполнен на основании Градостроительного кодекса РФ и постановления № 149 от 21.02.2020 года Администрации городского округа Верхняя Пышма.

2. При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные документы и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ 2016г.;
- Водный кодекс РФ 2016г.;
- Лесной кодекс РФ 2016г.;
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная версия СНиП 2.07.01-89*»;
- СП 131.1330.2012 «Строительная климатология. Актуализированная версия СНиП 23-01-99*»;
- СП 47.13330.12 «Инженерные изыскания для строительства»;
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы».
- Актуализированная версия СНиП 42-01-2002»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СП 2.6.1.2612-10 «Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности» (ОСПОРБ - 99/2010);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов» в редакции Изменений и дополнений № 3;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территории населенных мест»;
- СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- СанПиН 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

- СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы»;
- СанПиН 2.6.1.2523-09 «Нормы радиационной безопасности» (НРБ-99/2009);
- СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов»;
- СанПиН 2971-84 «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты»;
- СанПиН 2.1.3.2630-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность»;
- СанПиН 2.4.2.2891-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям обучения в общеобразовательных учреждениях»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территории»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», Госстрой России, 2003 г;
- СНиП 2.06.03-85 «Мелиоративные системы и сооружения»;
- СНиП 41- 02 - 2003 «Тепловые сети»;
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;
- «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» РД 34.20.185-94;
- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2010 №16/1;
- 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);
- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 24.12.2015 № 38/6 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма в части фрагментов карты градостроительного зонирования городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма»;
- Схема реконструкции и развития транспортной сети города Верхняя Пышма, утвержденная Постановлением городского округа Верхняя Пышма от 24.06.2015 № 1019;
- Проект Генерального плана городского округа Верхняя Пышма Свердловской области, применительно к территории города Верхняя Пышма и Правила землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма (в действующей редакции).

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с действующими градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, а также сводами правил.

Координирование поворотных точек земельных участков и красных линий предусмотрено в системе координат МСК-66 (местная система координат Свердловской области) - система координат, используемая для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов.

Система высот - Балтийская.

—

Раздел 1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание, информация о существующем использовании территории

Территория в границах проекта составляет 20,508 га.

Существующее межевание территории выполнено в соответствии с кадастровым планом территории, выданным Единым государственным реестром недвижимости в электронном виде. По предоставленным данным, в границах проекта существуют 4 земельных участка. Описание существующих участков представлено в таблице 1.

Существующее межевание территории представлено на схеме «План фактического использования территории».

В границах проекта действующие публичные сервитуты отсутствуют.

Таблица 1

№	Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешённого использования (по документу)
1.1	66:36:0101001:1349	Земли населенных пунктов	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
1.2	66:36:0101001:2532	Земли населенных пунктов	Жилые многоквартирные дома секционного типа свыше пяти этажей
1.3	66:36:0101001:2222	Земли населенных пунктов	Отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания (детские сады, школы начальные и средние, учреждения клубного типа по месту жительства с ограничением по времени работы, библиотеки)
1.4	66:36:0101001:2221	Земли населенных пунктов	Отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания (детские сады, школы начальные и средние, учреждения клубного типа по месту жительства с ограничением по времени работы, библиотеки)

Раздел 2. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

Проект межевания территории выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и СНиП 1-04-2003г.

Проект межевания территории выполнен на земельный участок площадью 20,508 га

Проект межевания территории выполнен в целях установления в квартале улиц Новая, 7 – Сапожников – Мальцева – Машиностроителей границ земельных участков проектируемой жилой и общественной застройки.

Планировочные решения земельных участков объектов сложившейся застройки приняты на основе действующих норм расстояний от подземных сетей до наземных объектов и расстояний от инженерных сетей до других инженерных сетей, в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Раздел 3. Обоснования принятых решений

Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков.

При разработке проекта межевания предусматривается решение следующих задач:

- организация рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания, обеспечение ее единства;

- организация рациональной планировки каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории, с целью обеспечения единства территории и наиболее эффективного ее использования.

Под рациональной планировкой территории понимается:

- минимизация системы публичных сервитутов, а также справедливое распределение территории,

- обеспечение планировочными элементами территории для полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него;

- защита территорий, зарезервированных для общественных и государственных нужд, посредством определения границ соответствующих земельных участков.

- обеспечение единства и целостности территории делового центра.

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 строительства инженерных сетей, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий по строительству.

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, устанавливаемые в проекте планировки;

- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

- границы образуемых земельных участков, планируемых для размещения линейных объектов;

- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

- границы зон действия публичных сервитутов.

В результате процесса межевания выделены следующие виды земельных участков:

- Многоквартирная секционная жилая застройка;

- Öffentliches-Geschäftsbereich;
- Landparzellen des allgemeinen Gebrauchs.

Das Projekt der Grenzsetzung des Gebietes sieht 1 Phase vor:

Grenzen der zu bildenden und zu verändernden Landparzellen, Koordinaten ihrer Wendepunkte und Flächen sind auf der Zeichnung «Grenzsetzung des Gebietes» dargestellt.