

Общество с ограниченной ответственностью
«ПРОДИ»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ДНТ «ИСЕТСКОЕ»,
РАСПОЛОЖЕННОГО В ПОСЕЛКЕ КРАСНЫЙ АДУЙ,
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ВЕРХНЯЯ ПЫШМА СВЕРДЛОВСКОЙ
ОБЛАСТИ**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Основная (Утверждаемая) часть**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

2909/17-ПМТ

Екатеринбург, 2017

**Проект разработан авторским коллективом
в составе:**

Главный инженер проекта	А.И. Кравченко
Главный архитектор проекта	О. Г. Матвеева
Нормоконтроль	А. Ф. Щукин
Архитектор	А.В. Лузина

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Лист	Наименование, масштаб	Гриф секр.	Кол-во	Инв. №
	1. Текстовая часть			
ПЗ	Пояснительная записка	н/с	10	
	2. Графические материалы			
	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории			
1	Чертеж межевания территории (основной чертеж) М 1:1000	н/с	1	

Приложение 1:

Ведомость координат участков

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	5
I. Современное состояние.....	7
II. Проектные предложения.....	8
III. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы их образования, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	10

Введение

Разработка проекта межевания территории ДНТ «Исетское», расположенного в поселке Красный Адуй, городской округ Верхняя Пышма Свердловской области, выполнена по договору от 29 сентября 2017 года, в соответствии с Техническим заданием на разработку документации по планировке территории «Проект планировки территории и проект межевания территории на земельном участке с кадастровым номером 66:36:2903008:557, расположенном по адресу: Свердловская обл., ГО Верхняя Пышма, южная окраина п. Красный Адуй».

1. 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 границах установленной Генеральным планом городского округа Верхняя Пышма функциональной зоны.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5;
- Приказ Минстра России от 25.04.2017 №742/пр «О порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»;
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в действующей редакции);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в действующей редакции);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации», в части не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации.
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003»;
- СП 34.13330.2012 «Свод правил. Автомобильные дороги»;
- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма Свердловской области, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 29.05.2017 № 58/1, в действующей редакции (далее - Генеральный план ГО Верхняя Пышма);
- Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 29.05.2017 № 58/2 (далее - Правила землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма);
- В качестве топографических материалов для проекта использована подоснова в М 1:500 в Балтийской системе высот, выполненная в 2017 году.

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.

I. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ

Проектируемая территория находится в п. Красный Аduit, ГО Верхняя Пышма, Свердловской области. Территория включает участок с кадастровым номером 66:36:2903008:557, общей площадью 2,2965 га.

Участок граничит на западе и севере - с существующей индивидуальной жилой застройкой п. Красный Аduit, на юге и на востоке – с земельным участком, Балтымского Лесничества Уралмашевского лесхоза.

Категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для дачного строительства.

В настоящее время территория свободна от застройки.

II. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Подготовка настоящего проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

При разработке проекта межевания территории предусматривается решение двух задач – организация рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания и 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 него 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.

Процесс межевания территории включает в себя следующие этапы:

- выделение территорий, подлежащих межеванию;

- подразделение территории на кварталы и участки.

В соответствии с правилами выделения объектов недвижимого имущества, для которых выполняется межевание и образование земельных участков, 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 образуемых и изменяемых земельных участков включены по возможности все площадки, подъезды и проходы к ним, а также открытые пространства, необходимые для осуществления деятельности, связанной с использованием проектируемых объектов.

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

- планировочное решение по межеванию территории объектов в целом должно подчиняться ранее реализованным планировочным решениям по застройке и использованию этой территории, насколько 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;

– красная линия должна являться базой для установления границы земельного участка.

Настоящий проект межевания территории выполнен в соответствии с Генеральным планом городского округа Верхняя Пышма, а также Правилами землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма.

На проектируемой территории выделено 11 участков площадью 700 – 1296 кв.м. для ведения дачного хозяйства со строительством дачных домов без права регистрации и проживания в нем с учетом размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры. Выделен один участок площадью 3848,17 кв.м. для территории общего пользования, на котором размещаются проектируемые улицы, включая проезжую часть, объекты общественного и хозяйственного назначения и необходимые инженерные коммуникации. Для устройства основного и запасного въездов на территорию выделено 2 участка площадью 6482,14 и 929,42 кв.м соответственно.

Общая площадь проектируемой территории составляет 23 894 кв.м. (2,3894 га).

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ вновь образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с действующими градостроительными регламентами городского округа Верхняя Пышма и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

На чертежах межевания территории отображены – границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры, красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, границы образуемых и изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков.

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений назначаются согласно с частью III «Градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости городского округа Верхняя Пышма» Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма.

III. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ, ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КОТОРЫЕ БУДУТ ОТНЕСЕНЫ К ТЕРРИТОРИЯМ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ИЛИ ИМУЩЕСТВУ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЮТСЯ РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И (ИЛИ) ИЗЪЯТИЕ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ПРОЕКТОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

В результате процесса межевания территории, размежеванная территория состоит из следующих земельных участков:

– вновь образуемые земельные участки (проектируемые границы земельных участков) – земельные участки, определенные для создания новых объектов недвижимого имущества в соответствии с утвержденным проектом планировки территории и утвержденными градостроительными регламентами;

– территории общего пользования, в том числе линейные объекты, а также зоны общего пользования;

Все участки своими планировочными характеристиками соответствуют вышеуказанным принципам проектирования.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, а также вид разрешенного использования образуемых земельных участков приведены в таблице 1 «Перечень образуемых земельных участков».

Виды разрешенного использования земельных участков установлены на основании действующих градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 30 сентября 2015 года).

В соответствии с проектом межевания данной территории участки отнесены к следующим видам разрешенного использования земельных участков (согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 30 сентября 2015 года)):

– 13.3 Ведение дачного хозяйства:

- Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);
- осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
- размещение хозяйственных строений и сооружений

– **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

Проектом межевания территории установлены линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений и составляют 5 метров.

Линии ограничения застройки от границ соседних участков составляют 3м.

На часть участка 66:36:0901005:37 накладывается зона действия публичного сервитута в связи с проектированием улицы 3я Восточная в соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма.

Перечень земельных участков

Номер участка по экспликации	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования	Вид разрешенного использования земельных участков по градостроительным регламентам городского округа Верхняя Пышма	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков*	Номер участка	Площадь участка (части участка), кв.м	Координаты участка		
						№ поворотной точки	X	Y
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Категория земель - земли населенных пунктов								
Образуемые земельные участки								
1	13.3	СХ-7 Зона ведения коллективного садоводства и дачного хозяйства	Ведение дачного хозяйства	66:36:2903008:557:1	1000,25	2	419337,36	1533120,94
						3	419336,90	1533120,97
						4	419330,92	1533117,97
						5	419331,37	1533109,02
						6	419329,84	1533102,64
						7	419326,58	1533100,00
						8	419321,72	1533099,08
						9	419317,67	1533099,68
						27	419309,07	1533147,23
						28	419329,66	1533150,95
						29	419333,16	1533148,45

2				66:36:2903008:557:2	1000,37	9 10 11 26 27	419317,67 419301,61 419295,11 419287,25 419309,07	1533099,68 1533102,04 1533099,77 1533143,29 1533147,23
3	13.3	СХ-7 Зона ведения коллективного садоводства и дачного хозяйства	Ведение дачного х озяйства	66:36:2903008:557:3	1250,19	11 12 13 25 26	419295,11 419271,26 419267,94 419260,63 419287,25	1533099,77 1533091,45 1533097,30 1533138,48 1533143,29
4				66:36:2903008:557:4	1300,84	13 14 15 16 24 25	419267,94 419254,80 419244,07 419234,89 419228,50 419260,63	1533097,30 1533090,64 1533101,82 1533097,42 1533132,67 1533138,48
5				66:36:2903008:557:5	1000,67	16 17 18 19 23 24	419234,89 419226,42 419219,14 419212,53 419204,52 419228,50	1533097,42 1533093,36 1533084,74 1533083,95 1533128,34 1533132,67

6				66:36:2903008:557:6	1000,11	19 20 21 22 23	419212,53 419190,05 419182,80 419185,22 419204,52	1533083,95 1533081,25 1533121,36 1533124,85 1533128,34
7	13.3	Зона ведения коллективного садоводства и дачного хозяйства	Ведение дачного х озяйства	66:36:2903008:557:7	700,10	30 31 32 42 43	419329,99 419327,56 419310,62 419305,35 419325,15	1533169,23 1533165,82 1533162,76 1533197,37 1533200,95
8				66:36:2903008:557:8	900,11	32 33 41 42	419310,62 419285,32 419280,03 419305,35	1533162,76 1533158,19 1533192,80 1533197,37
9				66:36:2903008:557:9	1000,40	33 34 40 41	419285,32 419257,18 419251,91 419280,03	1533158,19 1533153,11 1533187,72 1533192,80
10				66:36:2903008:557:10	1000,32	34 35 39 40	419257,18 419229,05 419223,79 419251,91	1533153,11 1533148,02 1533182,64 1533187,72

11				66:36:2903008:557:11	1296,64	35 36 37 38 39	419229,05 419182,92 419179,89 419202,94 419223,79	1533148,02 1533139,69 1533144,30 1533178,87 1533182,64
12	12.0	ЗОП Зона общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	66:36:2903008:557:12	3849,17	1 2 29 28 27 26 25 24 23 22 21 20 49 48 37 36 35 34 33 32 31 30 43 44 45 46 47	419339,07 419337,36 419333,16 419329,66 419309,07 419287,25 419260,63 419228,50 419204,52 419185,22 419182,80 419190,05 419151,05 419147,57 419179,89 419182,92 419229,05 419257,18 419285,32 419310,62 419327,56 419329,99 419325,15 419332,54 419340,91 419348,92 419343,08	1533120,85 1533120,94 1533148,45 1533150,95 1533147,23 1533143,29 1533138,48 1533132,67 1533128,34 1533124,85 1533121,36 1533081,25 1533076,56 1533095,84 1533144,30 1533139,69 1533148,02 1533153,11 1533158,19 1533162,76 1533165,82 1533169,23 1533200,95 1533202,29 1533203,80 1533151,27 1533133,23

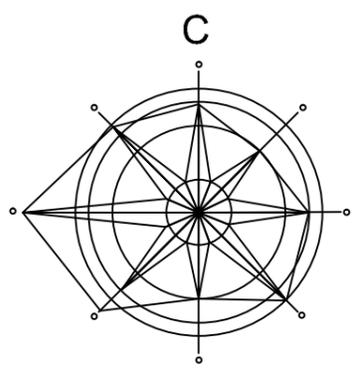
13	12.0	ЗОП Зона общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	66:36:2903008:557:13	6482,14	48	419147,57	1533095,84
						49	419151,05	1533076,56
						50	419115,87	1533002,98
						51	419112,35	1532995,71
						52	419084,20	1532988,44
						53	419077,46	1533018,62
						54	419093,62	1533053,23
						55	419097,26	1533061,02
						56	419114,30	1533087,65
						57	419119,88	1533095,98
						58	419146,64	1533134,76
						59	419173,39	1533173,53
						38	419202,94	1533178,87
						37	419179,89	1533144,30
14	12.0	ЗОП Зона общего пользования	Земельные участки (территории) общего пользования	66:36:2903008:557:14	937,42	62	419338,92	1533119,21
						1	419339,07	1533120,85
						2	419337,36	1533120,94
						63	419346,40	1533061,73
						64	419362,20	1533064,15
						65	419353,31	1533122,47
						61	419349,60	1533121,63
15		Зона действия публичного сервитута		66:36:0901005:37 (часть земельного участка)	114,41	60	419346,44	1533142,34
						61	419349,60	1533121,63
						62	419338,92	1533119,21

Приложение 1

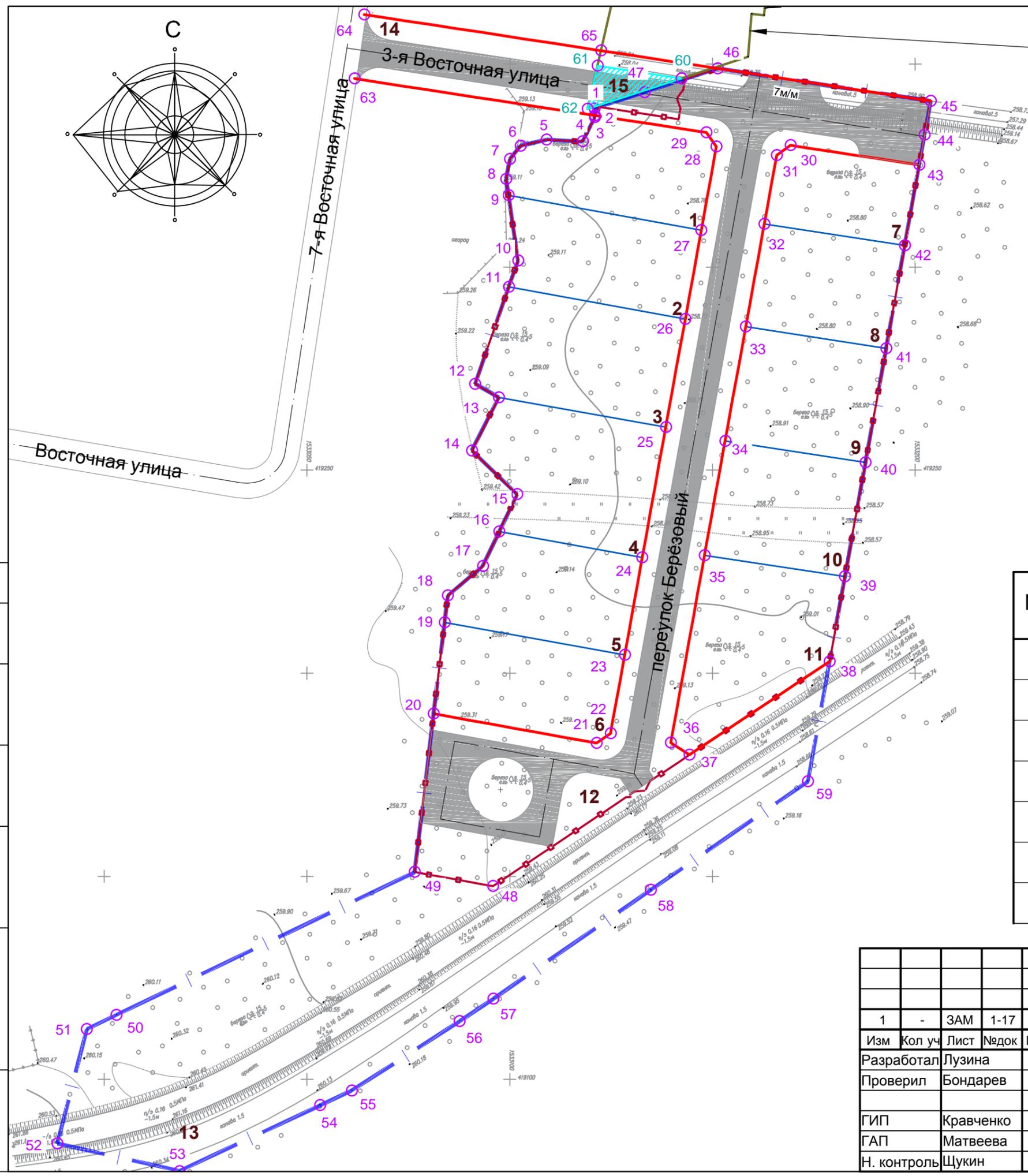
Ведомость координат участков

N	X	Y
1	419339,07	1533120,85
2	419337,36	1533120,94
3	419336,90	1533120,97
4	419330,92	1533117,97
5	419331,37	1533109,02
6	419329,84	1533102,64
7	419326,58	1533100,00
8	419321,72	1533099,08
9	419317,67	1533099,68
10	419301,61	1533102,04
11	419295,11	1533099,77
12	419271,26	1533091,45
13	419267,94	1533097,30
14	419254,80	1533090,64
15	419244,07	1533101,82
16	419234,89	1533097,42
17	419226,42	1533093,36
18	419219,14	1533084,74
19	419212,53	1533083,95
20	419190,05	1533081,25
21	419182,80	1533121,36
22	419185,22	1533124,85
23	419204,52	1533128,34
24	419228,50	1533132,67
25	419260,63	1533138,48
26	419287,25	1533143,29
27	419309,07	1533147,23
28	419329,66	1533150,95
29	419333,16	1533148,45
30	419329,99	1533169,23
31	419327,56	1533165,82
32	419310,62	1533162,76
33	419285,32	1533158,19
34	419257,18	1533153,11
35	419229,05	1533148,02
36	419182,92	1533139,69
37	419179,89	1533144,30
38	419202,94	1533178,87
39	419223,79	1533182,64
40	419251,91	1533187,72
41	419280,03	1533192,80
42	419305,35	1533197,37
43	419325,15	1533200,95

44	419332,54	1533202,29
45	419340,91	1533203,80
46	419348,92	1533151,27
47	419343,08	1533133,23
48	419147,57	1533095,84
49	419151,05	1533076,56
50	419115,87	1533002,98
51	419112,35	1532995,71
52	419084,20	1532988,44
53	419077,46	1533018,62
54	419093,62	1533053,23
55	419097,26	1533061,02
56	419114,30	1533087,65
57	419119,88	1533095,98
58	419146,64	1533134,76
59	419173,39	1533173,53
60	419346,44	1533142,34
61	419349,60	1533121,63
62	419338,92	1533119,21
63	419346,40	1533061,73
64	419362,20	1533064,15
65	419353,31	1533122,47



Граница участка
с кадастровым
номером
66:36:0901005:37



УСЛОВНЫЕ ГРАФИЧЕСКИЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

№	Изображение	Наименование
1		Граница землепользования
2		Ограждение
3		Красная линия
4		Проезжая часть
5		Координатная точка
6		Номер участка
7		Зона действия публичного сервитута

Согласовано:

Взам. инв. №
Подпись и дата
Инв. № подл.

						2909/17-ПМТ			
						Проект планировки территории и проект межевания территории ДНТ «Исетское», расположенного в поселке Красный Аудуй, городской округ Верхняя Пышма Свердловской области			
1	-	ЗАМ	1-17		11.17	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Изм	Кол уч	Лист	№док	Подпись	Дата		ПМТ	1	1
Разработал	Лузина				10.17	Проект межевания территории. М 1:1000	ООО "ПРОДИ" г. Екатеринбург		
Проверил	Бондарев				10.17				
ГИП	Кравченко				10.17				
ГАП	Матвеева				10.17				
Н. контроль	Щукин				10.17				