

**Общество с ограниченной ответственностью
«ТРИКС»**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**«Проект межевания территории (в виде отдельного документа)
в районе земельного участка с КН 66:36:0112011:29 по адресу:
Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проезд Промышленный, дом 7»**

05-2023/ПМТ

Верхняя Пышма
2023

СТРУКТУРА ПРОЕКТА

№ п/п	Название документа	Характерис тика
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ		
Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории		
Текстовая часть		
1	Пояснительная записка	12 листов
Графическая часть		
2	Чертеж межевания территории	М 1:500
Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
3	Чертеж межевания территории	М 1:500

СОДЕРЖАНИЕ

ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СТРУКТУРА ПРОЕКТА	2
I. ВВЕДЕНИЕ	4
II. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА	7
1) Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	7
Таблица 1. Перечень образуемых земельных участков.....	9
Таблица 2. Перечень координат характерных точек границ :ЗУ1	8
2) 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.....	9
3) Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	9
4) Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).....	11
5) Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	11
III. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	13
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:500.....	13
IV. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	14
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:500.....	14

I. ВВЕДЕНИЕ

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории площадью 1,1273 га, расположенной в границах кадастрового квартала 66:36:0112011 по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проезд Промышленный, дом 7.

Подготовка документации по планировке территории (проекта межевания территории) осуществляется для определения местоположения границ образуемых земельных участков.

Установление, изменение, отмена красных линий данным проектом межевания территории не предусмотрены.

В соответствии с п.5.ст.41 Градостроительного кодекса Российской Федерации применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории.

Проект межевания территории разработан на основании Технического задания на разработку документации по планировке территории «Проект межевания территории (в виде отдельного документа) в районе земельного участка с КН 66:36:0112011:29 по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проезд Промышленный, дом 7» (Приложение 1).

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции) (далее - Кодекс);
- Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.05.2017 № 58/1 (в действующей редакции);
- Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 31.10.2019 № 15/4 (в действующей редакции);
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5 (в действующей редакции);

–□ Административный регламент предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории», утвержденный постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 30.12.2022 № 1657;

–□ СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;

–□ СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр);

–□ 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»;

–□ Действующие государственные регламенты, нормы, правила, стандарты, а также исходные данные, технические условия и требования, выданные органами государственного надзора и заинтересованными организациями.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых 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.

В соответствии с п.4 Постановления Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 года N 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20 (с изменениями на 19 июня 2019 года)» достаточность материалов инженерных изысканий определяется физическими или юридическими лицами, по инициативе которых принимается решение о подготовке документации по планировке территории. В данном проекте межевания территории принято решение выполнить проект на основе актуальных инженерно-топографических изысканий, выполненных ООО «Институт проектирования архитектуры и дизайна» в 2020 г. В целях подготовки проекта межевания территории

допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

Чертежи выполнены на основе инженерно-топографических изысканий масштаба 1:500.

В соответствии с п.3, ст.41_1 Градостроительного кодекса Российской Федерации координирование поворотных точек земельных участков предусмотрено в системе координат МСК-66 (местная система координат Свердловской области) – системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

На участке проектирования отсутствуют территории объектов культурного наследия регионального и местного значения, особо охраняемые природные территории и границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

II. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

1) Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории площадью 1,1273 га, расположенной в границах кадастрового квартала 66:36:0112011 по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проезд Промышленный, дом 7

Подготовка документации по планировке территории (проекта межевания территории) осуществляется для определения местоположения границ образуемого земельного участка.

Установление, изменение, отмена красных линий данным проектом межевания территории не предусмотрены.

В результате процесса межевания территории предполагается образование земельного участка с обозначением :ЗУ1, образованного при перераспределении земельного участка с кадастровым номером 66:36:0112011:29 и части земель кадастрового квартала 66:36:0112011, находящихся в муниципальной собственности.

Перечень и сведения о площади образуемого земельного участка, а также вид разрешенного использования образуемого земельного участка приведены в таблице 1 «Перечень образуемых земельных участков».

Перечень координат характерных точек границ образованного земельного участка приведен в таблице 2.

Таблица 1. Перечень образуемых земельных участков

№ п/п	Обозначение	Категория земель	Адрес, месторасположение	Вид разрешенного использования	Площадь, км.м	Способ образования	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1	:ЗУ1	Земли населенных пунктов	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проезд Промышленный, дом 7	Склад (Код 6.9)	11 090	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 66:36:0112011:29 и части земель кадастрового квартала 66:36:0112011, находящихся в муниципальной собственности	Координаты см.таблицу 2

Таблица 2. Перечень координат характерных точек границ :ЗУ1

Координаты :ЗУ1		
№п/п	x	y
1	404525.66	1534499.01
2	404528.53	1534499.74
3	404526.03	1534504.80
4	404524.65	1534514.60
5	404528.19	1534515.62
6	404533.90	1534513.32
7	404535.33	1534508.88
8	404541.28	1534510.17
9	404532.03	1534548.29
10	404535.01	1534561.18
11	404496.43	1534573.35
12	404445.99	1534587.37
13	404436.83	1534589.91
14	404397.52	1534600.84
15	404423.64	1534496.56
16	404426.20	1534486.37
17	404428.38	1534477.64
18	404463.30	1534486.39
19	404463.87	1534483.67
1	404525.66	1534499.01

2) 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

Образование 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 не предусмотрено.

3) Вид разрешенного использования образуемого земельного участка

Образуемый земельный участок расположен в границах, определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны МЦ (Многоцелевая зона).

Многоцелевая зона предназначена для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, а также для размещения объектов управленческой деятельности производственных объектов, складских объектов, объектов оптовой торговли, транспорта, для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов, а также для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства.

Разрешенное использование исходного земельного участка с кадастровым номером 66:36:0112011:29 – Комплекс объектов хранения товаров промышленной группы.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка установлен в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков - Склад (Код 6.9). Описание вида разрешенного использования земельного участка - размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Разрешенное использование земельного участка с обозначением :ЗУ1 – Склад (Код 6.9) является основным видом разрешенного использования для территориальной зоны МЦ (Многоцелевая зона).

Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков (ЗУ) и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (ОКС) приведен в таблице 3.

Таблица 3

Обозначение	Наименование территориальной зоны	Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС*, м	Максимальный процент застройки**, %	Предельная этажность здания***	Минимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)	Максимальная площадь ЗУ ИЖС, ЛПХ, (га)
МЦ	Многоцелевая зона	нпу	200	3	70	16	–	–

* Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа в утвержденной документации по планировке территории, которая утверждается в том числе в целях определения территории общего пользования.

** Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка в установленных границах. Максимальный процент застройки подземного пространства – 80%.

*** В границах населенных пунктов высота здания определяется исключительным параметром разрешенного строительства – не более, чем ширина улицы, застройку которую формирует проектируемое здание, в красных линиях, плюс 6 м. При определении этажности здания учитываются все надземные этажи, включая мансардный, за исключением технического. Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются (приложение А СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные). При определении количества этажей учитываются все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м, и все подземные этажи. Отдельные технические надстройки на кровле (выходы на кровлю из лестничных клеток: машинные помещения лифтов, выходящие на кровлю; венткамеры и т.п.) в расчетное количество этажей могут не включаться. При различном количестве этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается количество этажей, его определяют отдельно для каждой части здания (приложение Г СП 118.13330.2012* Общественные здания и сооружения).

4) Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

Данный проект планировки не предполагает образование или изменение лесных участков.

5) Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Граница проекта межевания территории определена в соответствии с Техническим заданием на разработку документации по планировке территории «Проект межевания территории (в виде отдельного документа) в районе земельного участка с КН 66:36:0112011:29 по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проезд Промышленный, дом 7» (Приложение 1).

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержат перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом для территориальных зон.

Общая площадь земель в границах проектирования – 1,1273 Га.

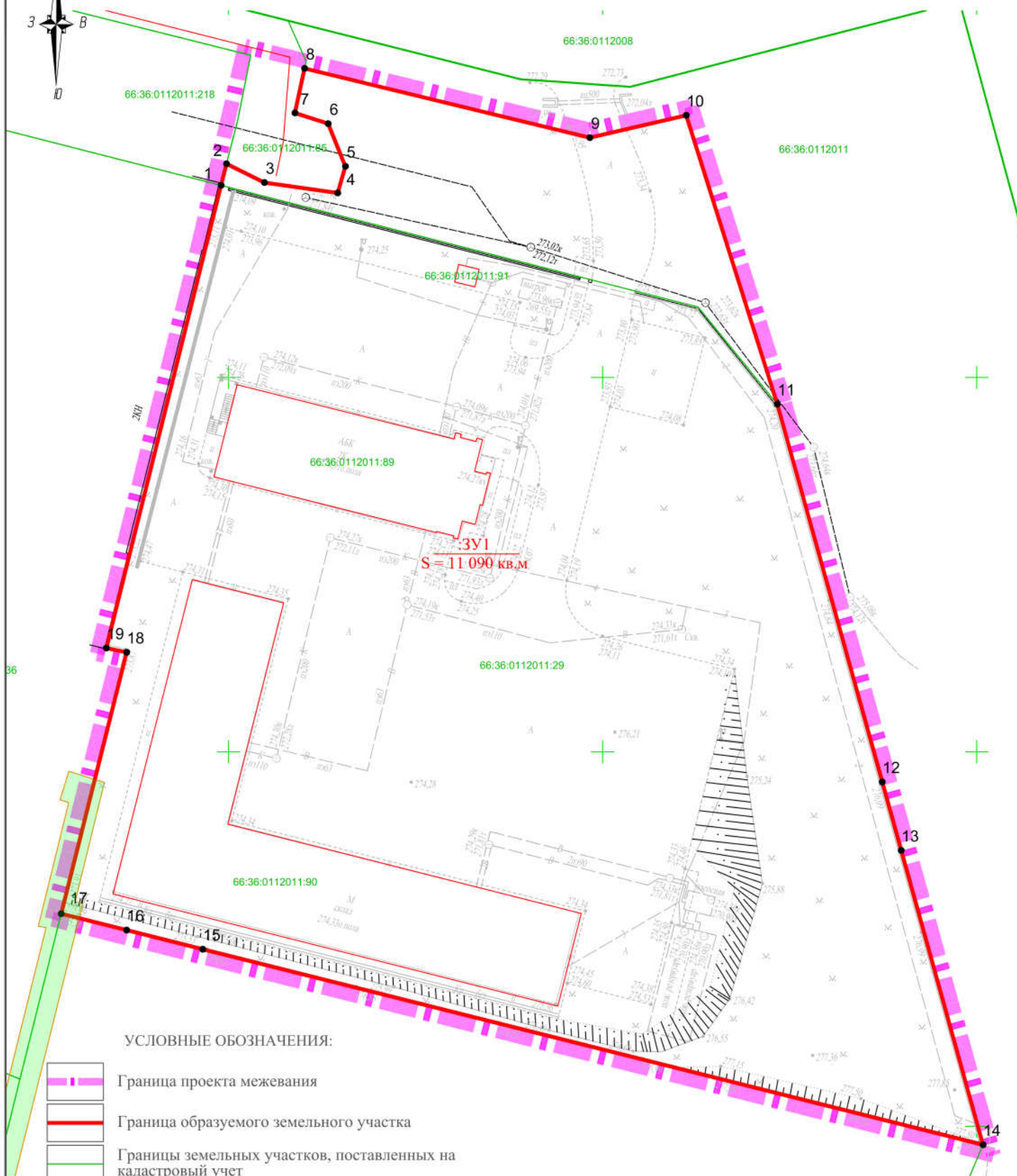
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

Таблица 4








№ точки	Координаты участка	
	X	Y
1	404496,43	1534573,35
2	404535,01	1534561,18
3	404532,03	1534548,29
4	404543,03	1534502,97
5	404516,67	1534496,78

6	404463,87	1534483,67
7	404463,30	1534486,39
8	404428,38	1534477,64
9	404397,52	1534600,84
1	404496,43	1534573,35

Чертеж межевания территории М 1:500



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница проекта межевания
-  Граница образуемого земельного участка
-  Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
-  Границы кадастрового квартала
-  Кадастровый номер земельного участка
-  Номера поворотных точек
-  Охранная зона газопровода высокого и низкого давления (66:36-6.49/66.36.2.67)

Изм	Кол.уч	Лист	Недор	Подпись	Дата

05-2023/ПМТ			
Документация по планировке территории «Проект межевания территории (в виде отдельного документа) в районе земельного участка с КН 66:36:0112011:29 по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, проезд Промышленный, дом 7»			
III. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	Стадия	Лист	Листов
	ПМТ	1	2
Чертеж межевания территории М 1:500	ООО «ТРИКС»		