

Муниципальное бюджетное учреждение
«Центр пространственного развития городского округа Верхняя Пышма»

**ПРОЕКТ Внесения изменений в проект
межевания территории микрорайона «А»
жилого района «Северный»
города Верхняя Пышма,
кадастровые кварталы 66:36:0102001, 66:36:0102028**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

010/1372/03-07-2018

Муниципальное бюджетное учреждение
«Центр пространственного развития городского округа Верхняя Пышма»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА «А»
ЖИЛОГО РАЙОНА «СЕВЕРНЫЙ»
ГОРОДА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА,
КАДАСТРОВЫЕ КВАРТАЛЫ 66:36:0102001, 66:36:0102028**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

010/1372/03-07-2018

И.о. директора _____

Г.А.Новоселова

Начальник отдела
пространственного развития
и геодезии _____

Т.В.Прокофьева



Верхняя Пышма 2018

Состав проекта

Лист	Наименование	Гриф	Инв. №	Кол-во листов
1	2	3	4	
Утверждаемая часть				
	ПЗ-1	Н/С		
1	Чертеж планировки территории, М 1:2000	Н/С		1
2,3	Приложение №1. Постановление № <u>107</u> от <u>16.08.2018</u>			1
4	Приложение №2. Техническое задание			1
Материалы по обоснованию проекта планировки				
1	ПЗ-2			
	Графическая часть:			
1	Схема расположения элемента планировочной структуры, М1:5000	Н/С		1
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:2000	Н/С		1
3	Схема организации и развития улично-дорожной сети и схема движения транспорта на соответствующей территории, М1:2000	Н/С		1
4	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории, М 1:1000	Н/С		1
5	Схема размещения объектов инженерно-технического обеспечения территории, М 1:2000	Н/С		1
6	Разбивочный чертеж красных линий М 1: 2000	Н/С		1
Проект межевания территории				
	ПЗ-3	Н/С		
1	Проект межевания территории	Н/С		1
2	Ведомость координат	Н/С		1

Содержание

Проект межевания территории. ПЗ-3.

5. Пояснительная записка

- 5.1 Выделение территорий, подлежащих межеванию.
- 5.2 Подразделение территории кварталов на субкварталы.
- 5.3 Предложения по разработке проектов межевания для кварталов и субкварталов, в которых находятся объекты межевания.
- 5.4 Внесение изменений в проект межевания территории.
- 5.5 Ведомость координат земельного участка с кадастровым номером 66:36:0102001:4.

6. Графическая часть

- Лист 1. Чертеж межевания территории
- Лист 2. Ведомость координат
- Лист 3. Чертеж межевания территории земельного участка с КН 66:36:0102001:4
- Лист 4. Чертеж межевания территории (внесение изменений)
- Лист 5. Чертеж межевания территории, отображающий местоположение существующих объектов капитального строительства (внесение изменений)

5. Пояснительная записка

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 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.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами (постановление Правительства РФ от 21.08.00 № 615, Градостроительный

кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, СНиП 11-04-2003 и другие) процесс межевания территории включает в себя следующие этапы:

- выделение территорий подлежащих межеванию;
- подразделение территории на кварталы и субкварталы;
- предложение по разработке проекта межевания для субкварталов, в котором находятся объекты межевания.

5.1. Выделение территорий, подлежащих межеванию.

Границы территорий выделены в соответствии с планом красных линий и границами ранее выделенных земельных участков фактически сложившихся объектов в пределах границ проектирования.

Земельные участки фактически сложившихся объектов представляют собой:

- сформированные земельные участки, т.е. земельные участки, учтенные в Государственном земельном кадастре (земельные участки под существующими объектами недвижимости);
- участки фактического землепользования – земельные участки, границы которых не установлены (участки на которых расположены существующие жилые дома).

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 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.

В соответствии с перечисленными требованиями территория в границах проекта разделена на 5 кварталов, границами которых являются красные линии.

5.2 Подразделение территории кварталов на субкварталы.

Проект укрупненного межевания территории – стадия разработки проекта межевания территории, устанавливающая проектные границы внутриквартальных проездов, проходов общего пользования, а также земельных участков общего пользования и разделения территории квартала на части (субкварталы), для которых в последующем, независимо друг от друга, могут быть разработаны проекты межевания территории.

Территориальными объектами, образованными сетью замкнутых между собой участков общего пользования, являются **субкварталы**.

5.3 Предложения по разработке проектов межевания для кварталов и субкварталов, в которых находятся объекты межевания.

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

- **существующие земельные участки:**
- **формируемые земельные участки** (проектируемые границы земельных участков):
 - проектируемые земельные участки фактически сложившихся объектов недвижимости (Участок построенных жилых домов по улице Сапожникова 5 и Сапожникова 7, участок гаражных комплексов),
 - земельные участки, определенные для создания новых объектов недвижимого имущества, в том числе земельные участки ДДУ, физкультурно-оздоровительного комплекса, пожарного депо, торгового центра и жилых домов);
- **территории общего пользования:**
 - земельные участки улиц и проходов общего пользования, зеленых насаждений и благоустройства общего пользования;
- **территории объектов инженерной инфраструктуры.**

Все участки своими планировочными характеристиками соответствуют выше указанным принципам проектирования.

5.4 Внесение изменений в проект межевания территории.

Внесение изменений в проект межевания территории микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя Пышма, кадастровые кварталы 66:36:0102001, 66:36:0102028, утвержденный Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 18.09.2017 № 662, выполнено в части образования земельного участка для размещения объектов недвижимости, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:36:0102028:3027 и земель неразграниченного использования.

Подготовка проекта осуществляется для определения местоположения границ образуемого земельного участка :ЗУ61.

Согласно данным государственного кадастра недвижимости земельный участок с кадастровым номером 66:36:0102028:3027 имеет статус – учтенный, разрешенное использование – Для размещения административных зданий, под строительство административного здания для размещения мировых судей, категория земель – земли населенных пунктов, сервитуты и иные обременения отсутствуют.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа от 30.04.2009 № 5/14 (в действующей редакции) земельный участок находится в территориальной зоне Ж-6 «зона многоквартирной секционной жилой застройки свыше пяти этажей».

Виды разрешенного использования и параметры застройки приведены в градостроительном регламенте.