

**ИП Коваль Андрей Владимирович**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

земельного участка в границах кадастрового квартала 66:36:0112003,  
расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма,  
ул. Сергея Лазо, д. 32А

**Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории**

**12-2020/ПМТ**

Екатеринбург  
2021

**СТРУКТУРА ПРОЕКТА**

№ п/п	Название документа	Характеристика
<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
<b>Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории</b>		
Текстовая часть		
1	Пояснительная записка	
Графическая часть		
2	Чертеж межевания территории	М 1:500
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
Графическая часть		
3	Чертеж межевания территории	1:500
4	ПРИЛОЖЕНИЯ:	
	Постановление Администрации городского округа Верхняя Пышма от 23.10.2020 № 858 «О подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории)»	4 листа

**СОДЕРЖАНИЕ**  
**ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

СТРУКТУРА ПРОЕКТА .....	1
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
I. ВВЕДЕНИЕ .....	3
II. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА .....	5
Таблица 1.....	6
III. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ .....	7
ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:500.....	7

## I. ВВЕДЕНИЕ

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории земельного участка площадью 0,1202 га, расположенного в границах кадастрового квартала 66:36:0112003 по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Сергея Лазо, д. 32А.

Подготовка документации по планировке территории (проекта межевания территории) осуществляется для определения местоположения границ образуемого земельного участка и установления красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

Земельный участок расположен в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, в границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны Ж-2 (Зона смешанной жилой застройки).

В границах образуемого земельного участка не планируется размещение новых объектов капитального строительства, не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

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.

Разрабатываемый проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. Необходимые материалы по обоснованию проекта межевания территории включены в чертеж межевания территории.

Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертеж межевания территории.

Проект межевания территории разработан по инициативе Администрации городского округа Верхняя Пышма на основании:

- Постановления Администрации городского округа Верхняя Пышма от 23.10.2020 № 858 «О подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории)»;

- Технического задания на подготовку документации по планировке территории в границах кадастрового квартала 66:36:0112003, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Сергея Лазо, д. 32А, ориентировочной площадью 1202 кв.м.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- 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);
- Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5;
- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 29 мая 2017 года № 58/1;
- Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.03.2020 № 20/7;
- Положение о порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденное Постановлением Администрации городского округа Верхняя Пышма от 28.08.2020 № 679.

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.

Чертежи выполнены на топографическом плане 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 и особо охраняемые природные территории.

## II. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

В процессе межевания образован земельный участок :ЗУ1 из земель, находящихся в муниципальной собственности.

Кадастровый номер квартала: 66:36:0112003.

Адрес: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Сергея Лазо, д. 32А.

Категория земель: Земли населённых пунктов.

Площадь: 1 202 кв.м.

Вид разрешенного использования образуемого участка: Магазины (Код 4.4).

Земельный участок :ЗУ1 под существующим магазином расположен в границах территориальной зоны Ж-2 (Зона смешанной жилой застройки), определенной Правилами землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма. Вид разрешенного использования «Магазины» предполагает размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. и относится к условно разрешенному виду использования в территориальной зоне Ж-2. Порядок применения условно разрешенного вида использования определен статьей 39 Градостроительного кодекса РФ и требует рассмотрения на публичных слушаниях или общественных обсуждениях.

Размещение объекта предполагает обслуживание существующей жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны.

В границах образуемого земельного участка расположено существующее здание магазина, проезд, зона выгрузки товара и парковка для покупателей. Расположение не нарушает условий для удобного проживания населения и нормальной работы магазина.

Земельный участок образован в соответствии с функциональным зонированием Генерального плана городского округа Верхняя Пышма и расположен в общественно-деловой зоне.

Границы участка от т.1 до т.4 проходят по красной линии улиц местного значения ул. Сергея Лазо и ул. Победы. В связи с этим проектом предусмотрен перенос существующей парковки, примыкающей к проезжей части ул. Сергея Лазо, в хозяйственную зону магазина. Утверждаемые проектом межевания территории красные линии отображены на чертеже межевания территории, в соответствии с п.6 Ст.43 Градостроительного кодекса РФ.

Для обеспечения нормального фронта работ необходимого количества транспортных средств, средств механизации и рабочих, занятых перемещением грузов, в границах земельного участка с бокового фасада магазина предусмотрена хозяйственная зона.

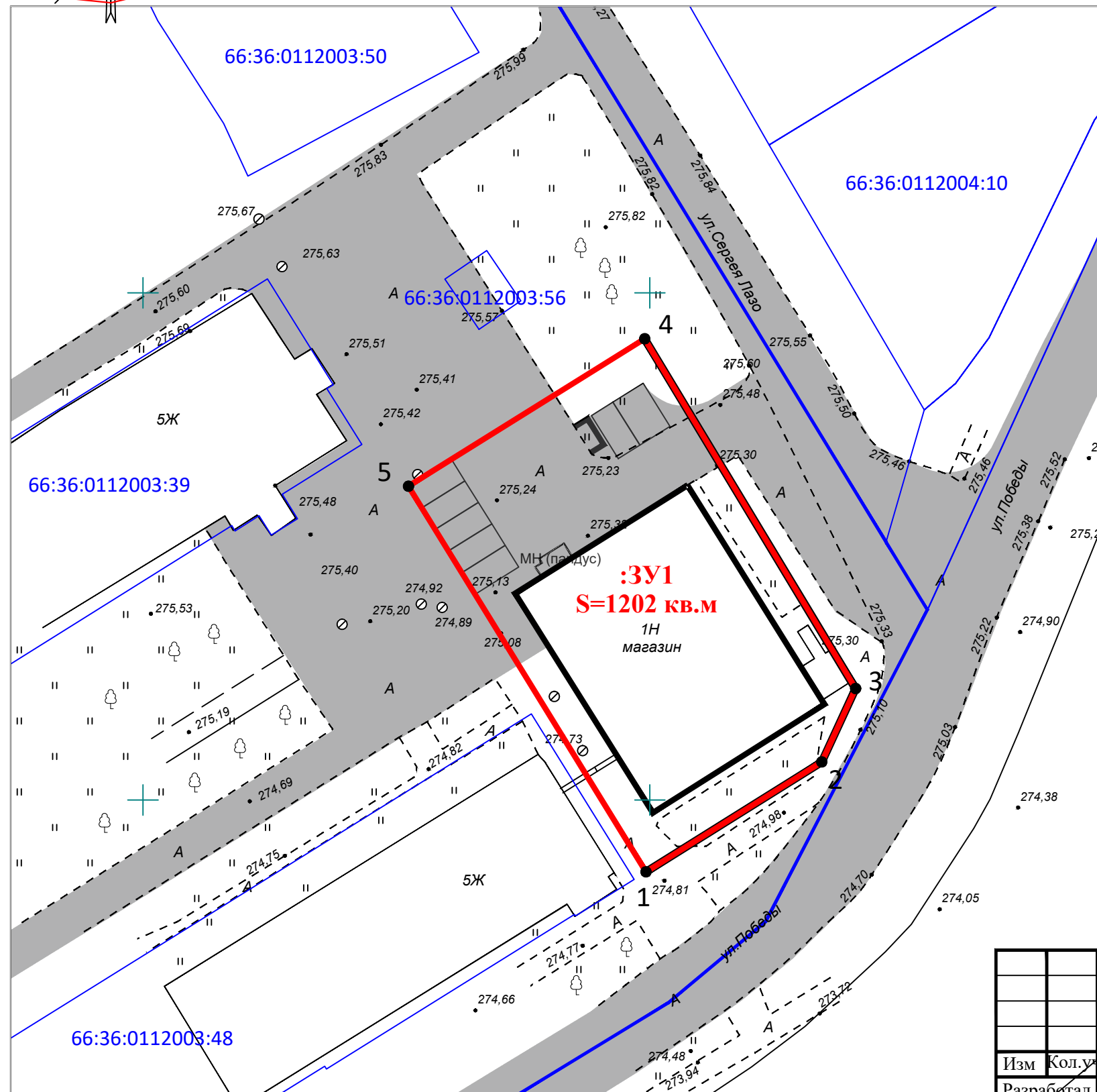
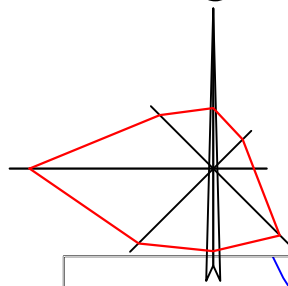
В хозяйственной зоне предусмотрены парковочные места для временного хранения личного транспорта, разгрузочная площадка 12x12 м для машин малой и средней грузоподъёмности в соответствии с рекомендациями по проектированию объектов малого предпринимательства, а также площадка для сбора мусора и пищевых отходов с подъездом к ней. Размещение площадки для мусоросборников предусмотрено на удалении от окон жилых домов не ближе 20 метров.

В соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденными решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25 февраля 2016 года N 40/5 (с изменениями на: 21.12.2017), таблицей 6 «Нормативы машино-мест стоянок и парковок автомобилей» для существующего магазина необходимо 7 машино-мест на 100 м<sup>2</sup> торговой площади, в том числе одно машино-место для временного хранения личного транспорта инвалидов. Все 7 машино-мест размещены в хозяйственной зоне магазина, Для создания условий удобства и безопасности маломобильных групп населения, парковочная площадка для инвалидов размещена как можно ближе ко входу в магазин.


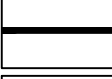
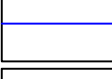
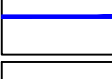


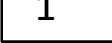
Перечень координат границ образуемого земельного участка :ЗУ1 приведен в Таблице 1.

**Таблица 1**

<b>Координаты :ЗУ1</b>		
<b>№п/п</b>	<b>х</b>	<b>у</b>
1	405092.95	1534349.40
2	405103.80	1534366.80
3	405111.00	1534370.10
4	405145.50	1534349.30
5	405131.00	1534326.01
6	405092.95	1534349.40



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  Граница образуемого земельного участка :ЗУ1
-  Красная линия\*
-  Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
-  Граница кадастрового квартала 66:36:0112003
-  Кадастровый номер земельного участка
-  Асфальтовое покрытие проездов
-  Номера характерных точек границ образуемого земельного участка

Примечания:

\*Красная линия по границе образуемого участка :ЗУ1 от т.1 до т.4.

						<b>12-2020/ПМТ</b>			
						Проект межевания территории земельного участка в границах кадастрового квартала 66:36:0112003, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Сергея Лазо, д. 32А			
Изм	Кол.у	Лист	№ док	Подпись	Дата	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал			Коваль А.В		02.21		ПМТ	1	1
						Чертеж межевания территории М 1:500	ИП Коваль Андрей Владимирович		