

Общество с ограниченной ответственностью
«ConceptARCH SM»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
САДОВОГО ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ
НЕДВИЖИМОСТИ «УСАДЬБА»**

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

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

3112/18 -ПМТ

Екатеринбург, 2019

Проект разработан авторским коллективом:

Главный инженер проекта

М. С. Серова

Главный архитектор проекта

У. А. Демьянова

Нормоконтроль

П. Г. Кузнецов

Архитектор

О. Б. Платунова-Сергеева

Инженер проектировщик

О. Б. Платунова-Сергеева

СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование	№ тома/листа	Кол-во листов	Гриф секр.	Инв. №
1	2	3	4	5	6
1	<u>Текстовая часть</u> Пояснительная записка Основная (утверждаемая) часть Материалы по обоснованию	1	14	н/с	
2	<u>Графическая часть</u> Чертеж межевания территории Основная (утверждаемая) часть М 1:1000	2	1	н/с	

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 предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	11

Введение

Подготовка проекта межевания осуществляется применительно к территории, расположенной в границах п. Залесье городского округа Верхняя Пышма.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых земельных участков;
- 2) установления красных линий в связи с образованием земельных участков, расположенных в границах территории проектирования.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

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

Проект межевания территории разработан на основании:

- Технического задания;
- Генерального плана городского округа Верхняя Пышма в действующей редакции на момент проектирования (далее - Генеральный план ГО Верхняя Пышма);
- Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к населенному пункту п. Залесье в действующей редакции на момент проектирования (далее - Правила землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма).

При разработке проекта учтены и использованы следующие законодательные документы и нормативные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Лесной кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма в действующей редакции на момент проектирования (далее Нормативы градостроительного проектирования ГО Верхняя Пышма,);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в действующей редакции);
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66;

-СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации», в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ (в действующей редакции);

-РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» (в действующей редакции);

-Приказ Минстроя 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»;

-Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 года N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в действующей редакции на момент проектирования);

В качестве топографических материалов для проекта использованы материалы, выданные Заказчиком в М 1:500.

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.

Координирование поворотных точек земельных участков предусмотрено в системе координат МСК-66 (местная система координат Свердловской области) – система координат, используемая для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

I. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ

Территория проектирования расположена в центральной части п. Залесье городского округа Верхняя Пышма Свердловской области.

Площадка представляет собой свободную от застройки территорию, с расположенным на ней щебеночным проездом. Участок проектирования частично порос кустарником.

Территория проектирования ограничена:
с севера и востока - участками с размещением малоэтажной индивидуальной жилой застройкой;
с запада - незастроенной территорией, частично залесенной;
с юга – проезжей частью ул. Ясная.

II. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

В проекте межевания выделены территории участков для ведения садоводства, а также территория общего пользования, на которой размещается проектируемая улица.

На территории проектирования располагается существующий участок (с кадастровым номером 66:36:2101001:226 и видом разрешенного использования согласно выписке из ЕГРН «ведение садоводства»). Данный участок настоящей документацией по планировке территории разделяется на 13 участков.

Всего на территории проектирования:

- 13 участков для ведения садоводства;
- 1 участок - территория общего пользования.

Формируемые земельные участки для ведения садоводства находятся в территориальной зоне Ж-1 – зона жилых домов усадебного типа.

Зона жилых домов усадебного типа – территории, застроенные или планируемые к застройке индивидуальными жилыми домами с приквартирными и приусадебными участками и ведением ограниченного ЛПХ (с возможностью содержания скота и птицы).

В данной зоне предусмотрены следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома с приквартирными участками с возможностью содержания скота и птицы;
- индивидуальные жилые дома с приусадебными участками с возможностью ведения личного подсобного хозяйства.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными по отношению к основным видам использования:

На земельном участке, выделенном под строительство индивидуального жилого дома:

- объекты надомных видов деятельности в соответствии с противопожарными нормами, не требующие установления санитарно-защитных норм и разрывов;
- гаражи встроенные или отдельно стоящие, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства (категория А, В) на 1 земельный участок;
- бани, сауны, надворные туалеты;

- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей, декоративных растений (парники, теплицы, оранжереи и т.д.);
- хозяйственные постройки;
- сооружения для содержания птицы, мелкого и крупного домашнего скота;
- локальные (индивидуальные) очистные сооружения;
- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- сады, огороды, палисадники, беседки;
- детские площадки;
- спортивные площадки;
- зеленые насаждения;
- малые архитектурные формы.

В границах зоны на земельном участке, выделенном под общественное использование:

- управляющие компании;
- спортивные площадки;
- детские площадки;
- зеленые насаждения;
- аллеи, скверы;
- малые архитектурные формы;
- объекты пожарной охраны (резервуары, противопожарные водоемы);
- скважины для забора воды, колодцы;
- инженерные сооружения, предназначенные для обслуживания объектов на территории данной территориальной зоны;
- площадки мусоросборников (общие);
- гостевые стоянки в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)" и региональными нормативами градостроительного проектирования Свердловской области.

Условно разрешенные виды использования:

- блокированные (двухквартирные) жилые дома с приквартирными участками с возможностью содержания скота и птицы;
- встроенно-пристроенные объекты обслуживания, в том числе мини-детские сады, иные объекты дошкольного образования, медицинские кабинеты, мини-гостиницы, объекты общественного питания, торговли и иные объекты обслуживания общей площадью менее 100 кв. м;
- объекты бытового обслуживания населения не более чем на 2 рабочих места;
- киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения общей площадью не более 150 кв. м;
- мини-рынки;
- ветлечебницы без содержания животных;

- гаражи и паркинги для хранения индивидуального автотранспорта; автомойки и салоны по обслуживанию легкового автотранспорта без постов окраски автомобилей;
- инженерные сооружения, предназначенные для обслуживания объектов вне границ данной территориальной зоны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Вспомогательные виды использования, являющиеся дополнительными к условно разрешенным видам использования:

На земельном участке, выделенном под строительство блокированного жилого дома:

- объекты надомных или сельскохозяйственных видов деятельности на участках, выделенных под ЛПХ, в соответствии с противопожарными нормами не требующие установления санитарно-защитных норм и разрывов;
- гаражи встроенные или отдельно стоящие, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства (категория А, В или транспортно-технологическое средство сельскохозяйственного назначения на участках, выделенных под ЛПХ) на 1 земельный участок;
- бани, сауны, надворные туалеты;
- сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей, декоративных растений (парники, теплицы, оранжереи и т.д.);
- хозяйственные постройки;
- сооружения для содержания птицы, мелкого и крупного домашнего скота;
- локальные (индивидуальные) очистные сооружения;
- скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- сады, огороды, палисадники, беседки;
- детские площадки;
- спортивные площадки;
- зеленые насаждения;
- малые архитектурные формы.

Площадь в границах проекта планировки территории равна 2,2336 Га.

На чертеже 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.

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 образуемых – земельные участки, определенные для создания новых объектов недвижимого имущества в соответствии с утвержденным проектом планировки территории;

– территорий общего пользования.

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 земельных участков».

Виды разрешенного использования земельных участков установлены на основании действующих градостроительных регламентов Правил землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма.

Проектом межевания территории установлены линии отступа в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений и составляют 5 метров от красных линий и 3 метра от прочих сторон участка.

Координаты красных линий приведены в таблице 2 «Перечень координат характерных точек красных линий» основной (утверждаемой) части проекта планировки территории.

Таблица 1. Перечень земельных участков.

Номер участка	Вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к населенному пункту п.Залесье	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Код.	Местоположение участка	Площадь участка (части участка), кв.м	Координаты участка			Категория земли	Способ образования земельного участка
					№ поворотной точки	X	Y		
1	2	3		4	5	6	7	8	9
Образуемые земельные участки									
ЗУ1	Ж-1	Ведение садоводства Код 13.2	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п.Залесье, территория СТСН «Усадьба», участок № 1	1 538	10	406480.79	1536663.46	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка
					53	406518.10	1536699.56		
					52	406496.15	1536714.61		
					51	406486.38	1536719.23		
					50	406485.33	1536717.18		
					11	406461.18	1536674.66		

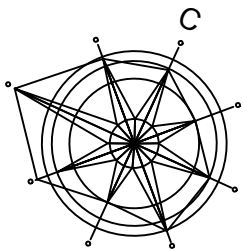
ЗУ2	Ж-1	Ведение садоводства Код 13.2	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п.Залесье, территория СТСН «Усадьба», участок № 2	1021,8	11	406461.18	1536674.66	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка
					50	406485.33	1536717.18		
					51	406486.38	1536719.23		
					49	406466.39	1536724.86		
					48	406465.32	1536725.55		
					12	406442.48	1536685.33		
ЗУ3	Ж-1	Ведение садоводства Код 13.2	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п.Залесье, территория СТСН «Усадьба», участок № 3	1008,1	12	406442.48	1536685.33		
					48	406465.32	1536725.55		
					47	406447.20	1536737.23		
					13	406423.79	1536696.01		
ЗУ4	Ж-1	Ведение садоводства Код 13.2	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п.Залесье, территория СТСН «Усадьба», участок № 4	1030,7	13	406423.79	1536696.01	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка
					47	406447.20	1536737.23		
					46	406434.00	1536745.73		
					45	406428.69	1536748.24		
					14	406405.09	1536706.68		

ЗУ5	Ж-1	Ведение садоводства Код 13.2	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п.Залесье, территория СТСН «Усадьба», участок № 5	1219,3	14	406405.09	1536706.68	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка
					45	406428.69	1536748.24		
					44	406419.16	1536752.76		
					43	406401.60	1536761.79		
					2	406386.27	1536717.43		
ЗУ6	Ж-1	Ведение садоводства Код 13.2	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п.Залесье, территория СТСН «Усадьба», участок № 6	1122,3	2	406386.27	1536717.43	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка
					43	406401.60	1536761.79		
					42	406381.59	1536764.97		
					41	406380.99	1536763.30		
					40	406373.62	1536764.14		
					15	406365.02	1536721.70		
ЗУ7	Ж-1	Ведение садоводства Код 13.2	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п.Залесье, территория СТСН «Усадьба», участок № 7	907,1	15	406365.02	1536721.70	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка
					40	406373.62	1536764.14		
					38	406357.38	1536765.98		
					39	406350.96	1536761.72		
					16	406343.72	1536725.99		

ЗУ8	Ж-1	Ведение садоводства Код 13.2	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п.Залесье, территория СТСН «Усадьба», участок № 8	1268,5	16	406343.72	1536725.99	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка
					39	406350.96	1536761.72		
					38	406357.38	1536765.98		
					37	406357.00	1536779.39		
					36	406358.57	1536781.93		
					35	406332.92	1536782.12		
					17	406322.41	1536730.27		
ЗУ9	Ж-1	Ведение садоводства Код 13.2	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п.Залесье, территория СТСН «Усадьба», участок № 9	1180,1	17	406322.41	1536730.27	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка
					35	406332.92	1536782.12		
					34	406315.93	1536782.25		
					33	406309.28	1536782.63		
					18	406299.60	1536734.86		
ЗУ10	Ж-1	Ведение садоводства Код 13.2	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п.Залесье, территория СТСН «Усадьба», участок № 10	1079,3	18	406299.60	1536734.86	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка
					33	406309.28	1536782.63		
					32	406286.18	1536783.97		
					19	406277.14	1536739.38		

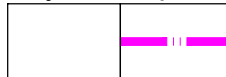
ЗУ11	Ж-1	Ведение садоводства Код 13.2	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п.Залесье, территория СТСН «Усадьба», участок № 11	1080,4	19	406277.14	1536739.38	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка
					32	406286.18	1536783.97		
					31	406272.88	1536784.74		
					30	406262.50	1536786.17		
					29	406261.47	1536785.76		
					20	406253.05	1536744.22		
ЗУ12	Ж-1	Ведение садоводства Код 13.2	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п.Залесье, территория СТСН «Усадьба», участок № 12	1080,7	20	406253.05	1536744.22	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка
					29	406261.47	1536785.76		
					30	406262.50	1536786.17		
					28	406263.76	1536791.53		
					26	406246.59	1536793.75		
					27	406239.19	1536790.82		
					21	406230.65	1536748.72		
ЗУ13	Ж-1	Ведение садоводства Код 13.2	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п.Залесье, территория СТСН «Усадьба», участок № 13	1499,7	21	406230.65	1536748.72	Земли населенных пунктов	Раздел земельного участка
					27	406239.19	1536790.82		
					26	406246.59	1536793.75		
					25	406247.52	1536800.80		
					24	406216.47	1536807.51		
					23	406206.68	1536765.81		
					22	406204.67	1536753.95		

ЗУ14	ЗОН Зона общего пользования,	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0	Российская Федерация, Свердловская обл., городской округ Верхняя Пышма, п.Залесье, участок в районе СТСН «Усадьба»	6824,46	1	406485.23	1536660.92	Земли населенных пунктов	Образование земельных участков из земельных участков находящихся в государственной или муниципальной собственности
					2	406386.27	1536717.43		
					3	406117.66	1536771.45		
					4	406109.33	1536755.79		
					5	406380.21	1536701.27		
					6	406453.97	1536659.16		
					7	406454.43	1536657.48		
					8	406450.63	1536650.69		
					9	406472.35	1536638.36		

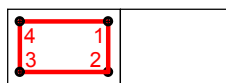


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

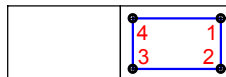
сущ. проект



Граница проекта планировки территории

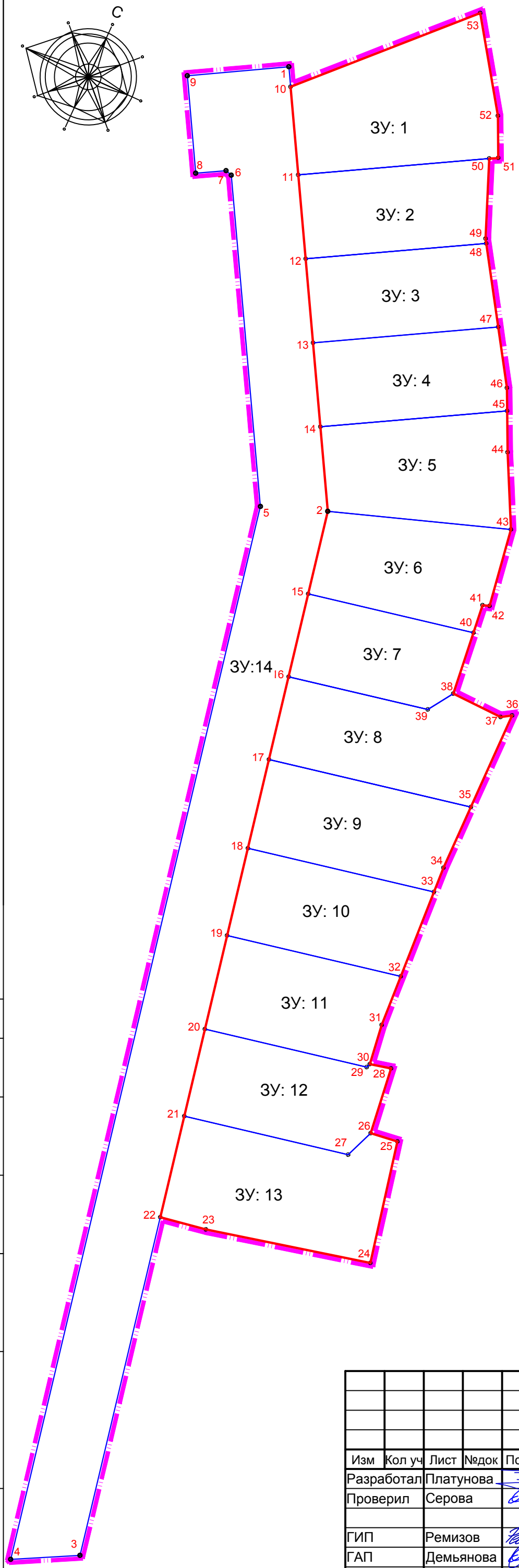


Границы существующих земельных участков



Границы образуемых земельных участков

ЗУ: 1....14 Номера образуемых земельных участков



Согласовано:

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

						3112/18 - ПМТ			
						Проект планировки территории и проект межевания территории садового товарищества собственников недвижимости «Усадьба»			
Изм	Кол уч	Лист	№док	Подпись	Дата	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Платунова			<i>[Signature]</i>	01.19		ПМТ	2	
Проверил	Серова			<i>[Signature]</i>	01.19	Чертеж межевания территории М 1:1000	ООО "ConceptARCH SM" г. Екатеринбург		
ГИП	Ремизов			<i>[Signature]</i>	01.19				
ГАП	Демьянова			<i>[Signature]</i>	01.19				
Н. контроль	Кузнецов			<i>[Signature]</i>	01.19				