



ООО «СМУ 21»  
строительная компания

***ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ  
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ МИКРОРАЙОНА «А» ЖИЛОГО  
РАЙОНА «СЕВЕРНЫЙ» ГОРОДА ВЕРХНЯЯ ПЫШМА  
КАДАСТРОВЫЕ КВАРТАЛЫ 66:36:0102001, 66:36:0102028  
(внесения изменений в проект планировки территории  
микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя  
Пышма, утвержденный постановлением администрации  
городского округа Верхняя Пышма от 17.10. 2018 №936)***

***089.1-ППТ***

***Том 3. Проект межевания***

Изм.	№ док.	Подп.	Дата



ООО «СМУ 21»  
строительная компания

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

*(внесения изменений в проект планировки территории  
микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя  
Пышма, утвержденный постановлением администрации  
городского округа Верхняя Пышма от 17.10. 2018 №936)*

***089.1-ППТ***

***Том 3. Проект межевания***

Директор

Е.С.Телятников

Екатеринбург 2021

### Состав проекта

Том	Наименование,	Масштаб	Количество листов
<b>Проект планировки территории</b>			
<b>1</b>	<b>Основная (утверждаемая) часть</b>		
Графическая часть			
1	Чертеж обоснования границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Чертеж планировки территории.	1:1000	1
Текстовая часть			
	Пояснительная записка материалов по основной (утверждаемой) части проекта планировки территории	-	9
<b>2</b>	<b>Материалы по обоснованию</b>		
Графическая часть			
1	Схема расположения элемента планировочной структуры на территории г. Верхняя Пышма	б/м	1
2	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства.	1:1000	1
3	Чертеж межевания территории	1:1000	1
4	Чертеж обоснования границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Чертеж планировки территории	1:2000	1
5	Схема вертикальной планировки	1:1000	1
6	Схема инженерного обеспечения	1:1000	1
7	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта и пешеходов	1:1000	1
Текстовая часть			
	Пояснительная записка материалов по обоснованию проекта планировки территории	-	16
<b>3</b>	<b>Проект межевания территории</b>		
Графическая часть			
1	Чертеж межевания территории. М 1:1000	1:1000	1
Текстовая часть			
	Пояснительная записка проекта межевания	-	11

## *Содержание*

1.	Введение .....	3
2.	Основные задачи разработки проекта .....	3
3.	Современное использование и потенциал территории.....	4
4.	Проектные предложения .....	5
5.	Проект межевания территории.....	6
6.	Перечень образуемых и изменяемых земельных участков .....	8
7.	Ведомость координат границ образуемых и изменяемых земельных участков....	9

## ***1 Введение***

Настоящим проектом вносятся изменения в проект планировки 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 17.10.2018г. №936. Проект выполнен на основании постановления администрации городского округа Верхняя Пышма от 01.04.2021г. №252, в соответствии с техническим заданием (Приложения 1, 2).

Изменения в планировке территории затрагивают северную часть микрорайона и красные линии улиц.

В проект вносятся следующие изменения:

проектировка красных линий по ул.Сапожникова в соответствии с документацией по планировке территории «Внесение изменений в документацию по планировке территории «Строительство автомобильной дороги по ул. Сапожникова от ул. Уральских рабочих до ул. Мальцева», утвержденной Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 27.07.2021г. №637;

- изменение границ существующих и планируемых земельных участков с учетом красных линий по ул.Мальцева (красные линии указаны в соответствии с проектом «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 17.10.2018 № 936» утвержденный Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма № 666 от 11.06.2019г.);

- перераспределение существующих и образование новых земельных участков в соответствии с проектом «Строительство автомобильной дороги по ул. Сапожникова от ул. Уральских рабочих до ул. Мальцева», утвержденным Постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма № 637 от 27.07.2021г.;

- из проекта исключены планируемые ранее объекты капитального строительства – физкультурно-оздоровительный комплекс, пожарное депо.

Основной целью разработки проекта планировки и проекта межевания территории является: выделение элементов планировочной структуры; установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства; проектирование сетей инженерной инфраструктуры для проектируемых объектов капитального строительства.

## ***2 Основные задачи разработки Проекта***

1. Анализ сложившейся градостроительной ситуации, планировочных ограничений, исходных данных, предоставленных Заказчиком.

2. Подготовка предложений по формированию земельных участков для размещения объектов капитального строительства.

3. Подготовка предложений по инженерно-транспортному обеспечению объекта капитального строительства.

Разработка проекта планировки и проекта межевания выполнена в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами (с изменениями и дополнениями):

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
- Земельный Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 25.10.2001 года № 136-ФЗ);
- Водный Кодекс Российской Федерации (Федеральный Закон от 03.06.2006 года № 74-ФЗ);
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент и требования пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 12.02.1998 г. № 28-ФЗ «О гражданской обороне»;
- Федеральный закон 21.12.1994 г. № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- СП 118.13330.2012 «СНиП 31-06-2009. Общественные здания и сооружения»;
- СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 59.13330.2016 «СНиП 31-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66;
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма (в ред. решения Думы городского округа Верхняя Пышма от 21.12.2017 года № 67/9);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» Новая редакция;
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2018 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;
- СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

Проект разработан на основании следующих исходных данных:

- Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма от 31.10.19 №15-4 в ред. от 26-03-20 №20-7;
- Постановление Администрации городского округа Верхняя Пышма №679 от 28.08.2020г. «Об утверждении Положения о порядке подготовки и утверждения документации по планировке территории городского округа Верхняя Пышма»;
- Постановление Администрации ГО Верхняя Пышма от 01.04.2021г. №252, «О внесении изменений в документацию по планировке территории микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя Пышма, кадастровые кварталы 66:36:0102001, 66:36:0102028»;
- Задание на подготовку документации по планировке территории по объекту «Внесении изменений в документацию по планировке территории микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя Пышма, кадастровые кварталы 66:36:0102001, 66:36:0102028»;
- Данные Росреестра о земельных участках;
- Письмо №01-03/281 от 20.10.2021г. АО «Управление тепловыми сетями»;

- Письмо №01-03/174 от 21.07.2021г. АО «Управление тепловыми сетями»;
- Письмо №5356 от 20.10.2021г. МУП «Водоканал» г.Верхняя Пышма;
- Инженерные изыскания, выполненные ООО «ГЕОСЕКТОР» в 2021г.
- Документация по планировке территории ш.010/1372/03-07-2018 «Проект внесения изменений в проект планировки территории микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя Пышма, кадастровые кварталы 66:36:0102001, 66:36:002028», утвержденной Постановлением администрации г.Верхняя Пышма №936 от 17.10.2018г.;
- «Проект внесения изменений в проект межевания территории микрорайона «А» жилого района «Северный» города Верхняя Пышма, кадастровые кварталы 66:36:0102001, 66:36:002028», утвержденный Постановлением администрации г.Верхняя Пышма №666 от 11.06.2019г.;
- Документация по планировке и межеванию территории ш.863/23/10/2020 – ППиМ «Внесение изменений в документацию по планировке территории "Строительство автомобильной дороги по ул.Сапожникова от ул.Уральских рабочих до ул.Мальцева", утвержденная Постановлением администрации г.Верхняя Пышма №937 от 27.07.2021г.

### **3. Современное использование территории**

Участок проектирования имеет многоугольную форму и занимает площадь 9,23 га.

Таблица 1 Существующий баланс территории

<i>Наименование территорий</i>	<i>Площадь, га</i>	<i>% ко всей территории</i>
1	2	3
1. Жилая территория, в том числе:	<b>9,23</b>	<b>100</b>
1.1. Участки многоэтажной жилой застройки	<b>0,5973</b>	<b>6,5</b>
1.2. Участки объектов инженерной инфраструктуры	<b>0,056</b>	<b>0,6</b>
1.3 Участки под объекты транспортной	<b>0,9315</b>	<b>10,1</b>
1.4 Земли общего пользования, в т.ч.:	<b>7,6453</b>	<b>82,8</b>
- внутриквартальные проезды	0,2453	2,6
- лесная зона	7,4	80,2

### **4. Проектные предложения**

Проект планировки территории выполнен с учетом Правил землепользования и застройки территории в городе Верхняя Пышма. Проектом предусматривается размещение на данной территории многоэтажной жилой застройки с необходимыми для обеспечения населения объектами социального и культурно-бытового обслуживания.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма от 31.10.19 №15-4 в ред. от 26-03-20 №20-7, проектом планировки установлены границы допустимого места размещения объектов капитального строительства на проектируемых земельных участках – отступ от границы земельного участка 3 метра. От красных линий отступ определен документацией по планировке территории ш.010/1372/03-07-2018 «Проект внесения изменений в проект планировки территории микрорайона «А» жилого района

«Северный» города Верхняя Пышма, кадастровые кварталы 66:36:0102001, 66:36:002028», утвержденной Постановлением администрации г.Верхняя Пышма №936 от 17.10.2018г. и составляет:

- по улице Машиностроителей – расстояние от восточной красной линии до линии застройки составляет 2м;

- по улице Сапожникова – расстояние от южной красной линии до линии застройки - 5 м;

- по улице Мальцева строения расположены на красной линии.

Вид разрешенного использования участков соответствует перечню основных видов разрешенного использования. Исключение составляет участок ЗУ8 на котором планируется размещение торгового центра. На данный участок в соответствии с градостроительными регламентами распространяется условно разрешенный вид использования - Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)). При разработке последующей стадии проектирования необходимо оформить разрешение на условно разрешенный вид использования в соответствии со статьёй 39 Градостроительного кодекса.

### ***5. Проект межевания территории***

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

При разработке проекта межевания предусматривается решение следующих 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 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;
- 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 инженерных сетей, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий ремонта.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами (Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и другие нормативные документы) проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- линии отступа от красных линий и границ участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (объектов капитального строительства);
- границы образуемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- границы зон действия публичных сервитутов.

Земельный участок, планируемый для застройки, расположен в кадастровом квартале 66:36:0108001. В границе проектирования расположены существующие земельные участки с кадастровыми номерами 66:36:0000000:21270, 66:36:0102001:1826, 66:36:0102001:1536, 66:36:0102001:1827, 66:36:0102001:1823, 66:36:0102001:1824, 66:36:0102001:1825, 66:36:0102001:18, 66:36:0102001:2, 66:36:0102001:3, 66:36:0102001:4, 66:36:0102001:5. В соответствии с данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Росреестра, участки имеют уточнённые границы. Участок проектирования расположен на землях населенного пункта.

Границы участка проектирования обусловлены планировочными решениями территории с учетом границ участков фактически сложившихся и вновь проектируемых объектов на прилегающей территории. Определены линии отступа от границы земельного участка с целью определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений согласно с ст.19 табл.3 Правил землепользования и застройки ГО Верхняя Пышма.

## 6. Перечень образуемых и изменяемых земельных участков

Условный номер земельного участка	Кадастровый номер и адрес земельного участка	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков	Код вида разрешенного использования в соответствии с классификатором	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	Вид кадастровых работ
ЗУ1	66:36:0102001:1826	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	11335	Раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах
ЗУ2	66:36:0102001:1536	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	11637	Раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах
ЗУ3	66:36:0102001:1823	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	10005	раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах
ЗУ4	66:36:0102001:ЗУ4	Улично-дорожная сеть	12.0.1	5558	Перераспределение земельных участков
ЗУ5	66:36:0102001:184	Коммунальное обслуживание	3.1	1065	Раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах
ЗУ6	66:36:0102001:ЗУ6	Хранение автотранспорта	2.7.1	1374	Формирование земельного участка
ЗУ7	66:36:0000000:21270	Объекты торговли (торговые центры, торговые развлекательные центры (комплексы))	4.2	6615	Раздел с сохранением исходного земельного участка в измененных границах

**7. Ведомость координат границ образуемых и изменяемых земельных участков**

Номер участка	Координаты поворотных точек		
	№ поворотной точки	X	Y
ЗУ1	н 1	407710.57	1530529.04
	н 2	407734.34	1530525.25
	н 3	407753.19	1532513.037
	н 4	407815.29	1530511.06
	н 5	407833.21	1530616.49
	н 6	407728.45	1530634.29
ЗУ2	н 1	407728.45	1530634.29
	н 2	407833.21	1530616.49
	н 3	407842.62	1530671.91
	н 4	407851.51	1530724.25
	н 5	407789.47	1530735.06
	н 6	407746.84	1530742.50
ЗУ3	н 1	407697.39	1530830.94
	н 2	407762.89	1530819.83
	н 3	407763.53	1530823.28
	н 4	407771.76	1530829.78
	н 5	407783.08	1530895.17
	н 6	407793.02	1530952.66
	н 7	407719.74	1530964.16
	н 8	407715.28	1530938.54
	н 9	407698.61	1530842.68
ЗУ4	н 1	407788.1	1530894.38
	н 2	407811.43	1530890.72
	н 3	407832.03	1530887.51
	н 4	407879.21	1530880.13
	н 5	407886.95	1530936.4
	н 6	407840.91	1530944.67
	н 7	407837.04	1530945.31
	н 8	407820.81	1530948.01
	н 9	407810.88	1530949.67
	н 10	407794.9	1530952.32
	н 11	407794.02	1530945.53

3У5	н 1	407657.27	1530939.48
	н 2	407687.88	1530934.36
	н 3	407693.44	1530968.29
	н 4	407657.27	1530939.48
3У6	н 1	407704.02	1530448.22
	н 2	407720.8	1530445.52
	н 3	407734.34	1530525.25
	н 4	407717.54	1530527.87
3У7	н 1	407720.8	1530445.52
	н 2	407770.11	1530437.33
	н 3	407801.74	1530432.07
	н 4	407815.29	1530511.06
	н 5	407753.19	1530522.05
	н 6	407734.34	1530525.25