

Общество с ограниченной ответственностью  
«Центр Капитал»

**Внесение изменений в проект планировки территории и  
проект межевания территории, ограниченной ул.  
Машиностроителей, ул. Новая 8, ул. Сапожникова, ул.  
Новая 7, ул. Новая 6, ул. Балтымская, ул. Островского,  
ул. Мальцева г. Верхняя Пышма.**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ТОМ II  
Пояснительная записка

13052020-ПМТ

Екатеринбург, 2020

## Состав проекта

№ п\п	Наименование	№ ТОМОВ ЛИСТОВ	кол-во листов	гриф секр.	инв. №
Проект межевания территории					
1	Пояснительная записка, том II	II		Н/С	
2	Чертеж межевания территории (основной чертеж), М 1:1000.	10	1	ДСП	

## Оглавление

Введение.....	4
Раздел 1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание, информация о существующем использовании территории.....	7
Раздел 2. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания .....	9
Раздел 3. Обоснования принятых решений.....	10

## Введение

1. Проект планировки и проект межевания выполнен на основании Градостроительного кодекса РФ и постановления № 149 от 21.02.2020 года Администрации городского округа Верхняя Пышма, в том числе в связи с обнаружением ошибки в определении местоположения границ и площади земельного участка с кадастровым номером 66:36:0101001:2221 и земельного участка с кадастровым номером 66:36:0101001:2222.

2. При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные документы и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ 2016г.;
- Водный кодекс РФ 2016г.;
- Лесной кодекс РФ 2016г.;
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная версия СНиП 2.07.01-89\*»;
- СП 131.1330.2012 «Строительная климатология. Актуализированная версия СНиП 23–01–99\*»;
- СП 47.13330-12 «Инженерные изыскания для строительства»;
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы. Актуализированная версия СНиП 42–01–2002»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СП 2.6.1.2612-10 «Основные санитарные правила обеспечения радиационной безопасности» (ОСПОРБ - 99/2010);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов» в редакции Изменений и дополнений № 3;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территории населенных мест»;
- СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- СанПиН 2.1.5.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы»;
- СанПиН 2.6.1.2523-09 «Нормы радиационной безопасности» (НРБ-99/2009);
- СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов»;
- СанПиН 2971-84 «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты»;
- СанПиН 2.1.3.2630-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность»;
- СанПиН 2.4.2.2891-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям обучения в общеобразовательных учреждениях»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территории»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», Госстрой России, 2003 г;
- СНиП 2.06.03-85 «Мелиоративные системы и сооружения»;
- СНиП 41- 02 - 2003 «Тепловые сети»;
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
- СНиП 2.01.15-90 «Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования»;
- «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» РД 34.20.185-94;
- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 26.02.2010 №16/1;
- Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 30.04.2009 № 5/14 (в действующей редакции);
- Решение Думы городского округа Верхняя Пышма от 24.12.2015 № 38/6 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма в части фрагментов карты градостроительного зонирования городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма»;
- Схема реконструкции и развития транспортной сети города Верхняя Пышма, утвержденная Постановлением городского округа Верхняя Пышма от 24.06.2015 № 1019;
- Проект Генерального плана городского округа Верхняя Пышма Свердловской области, применительно к территории города Верхняя Пышма и Правила землепользования и застройки городского округа Верхняя Пышма

применительно к территории города Верхняя Пышма (в действующей редакции).

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых 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 и красных линий предусмотрено в системе координат МСК-66 (местная система координат Свердловской области) - система координат, используемая для ведения Единого государственного реестра недвижимости, с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов.

Система высот - Балтийская.

## Раздел 1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание, информация о существующем использовании территории

Проект межевания территории выполняется фрагментарно в границах улиц Машиностроителей, ул. Сапожникова, ул. Новая 7, ул. Мальцева г. Верхняя Пышма Свердловской области.

Территория в границах проекта составляет 20,508 га.

Существующее межевание территории выполнено в соответствии с кадастровым планом территории, выданным Единым государственным реестром недвижимости в электронном виде. По предоставленным данным, в границах проекта существуют 4 земельных участка. Описание существующих участков представлено в таблице 1.

Существующее межевание территории представлено на схеме «План фактического использования территории».

В границах проекта действующие публичные сервитуты отсутствуют.

Таблица 1

№	Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешённого использования (по документу)	Адрес	Примечания
1.1	66:36:0101001:1349	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей, д. 16	
1.2	66:36:0101001:2532	Земли населенных пунктов	Жилые многоквартирные дома секционного типа свыше пяти этажей	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Мальцева, д. 5	
1.3	66:36:0101001:2222	Земли населенных пунктов	Отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания (детские сады, школы начальные и средние, учреждения клубного типа по месту жительства с ограничением по времени работы, библиотеки)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей, д. 18А	Обнаружена ошибка в определении местоположения границ и площади земельного участка

№	Кадастровый номер	Категория земель	Вид разрешённого использования (по документу)	Адрес	Примечания
1.4	66:36:0101001:2221	Земли населенных пунктов	Отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания (детские сады, школы начальные и средние, учреждения клубного типа по месту жительства с ограничением по времени работы, библиотеки)	Свердловская область, г. Верхняя Пышма, ул. Машиностроителей, д. 18Б	Обнаружена ошибка в определении местоположения границ и площади земельного участка

## **Раздел 2. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания**

Проект межевания территории выполнен в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и СНиП 1-04-2003г.

Проект межевания территории выполнен на земельный участок площадью 20,508 га

Проект межевания территории выполнен в целях установления, определения местоположения границ и площади, в том числе устранения реестровой ошибки, в квартале улиц Новая, 7 – Сапожникова – Мальцева – Машиностроителей границ земельных участков проектируемой жилой и общественной застройки в городе Верхняя Пышма.

Планировочные решения земельных участков объектов сложившейся застройки приняты на основе действующих норм расстояний от подземных сетей до наземных объектов и расстояний от инженерных сетей до других инженерных сетей, в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

### Раздел 3. Обоснования принятых решений

Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков.

При разработке проекта межевания предусматривается решение следующих задач:

- организация рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания, обеспечение ее единства;

- организация рациональной планировки каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории, с целью обеспечения единства территории и наиболее эффективного ее использования.

Под рациональной планировкой территории понимается:

- минимизация системы публичных сервитутов, а также справедливое распределение территории,

- 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.

- обеспечение единства и целостности территории делового центра.

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 строительства инженерных сетей, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий по строительству.

Наличие и необходимость исправления ошибки в определении местоположения границ и площади земельных участков с кадастровыми номерами 66:36:0101001:2221 и 66:36:0101001:2222, с видом разрешенного использования – «Отдельно стоящие и встроенно-пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания (детские сады, школы начальные и средние, учреждения клубного типа по месту жительства с ограничением по времени работы, библиотеки)», объясняется тем что расчет площади каждого земельного участка был осуществлен из расчета мощности объектов на 180 учащихся, тогда как для данной территории необходимо размещение двух таких объектов на 270 учащихся каждый.

Таким образом в рамках настоящего проекта межевания предусматривается исправление ранее допущенной ошибки в определении местоположения границ и площади земельных участков с кадастровыми номерами 66:36:0101001:2221 (ранее Условный номер ЗУ - 026) и 66:36:0101001:2222 (ранее Условный номер ЗУ - 024). Кроме того,

исправлению также подлежат сведения об адресе (местоположении) и виде разрешенного использования указанных земельных участков.

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:

- красные линии, устанавливаемые в проекте планировки;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы образуемых земельных участков, планируемых для размещения линейных объектов;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- границы земельных участков, подлежащие исправлению в связи обнаружением ошибки;
- границы зон действия публичных сервитутов.

В результате процесса межевания выделены следующие виды земельных участков:

- Многоквартирная секционная жилая застройка;
- Общественно-деловая зона;
- Земельные участки общего пользования.

Проект межевания территории предусматривает 1 стадию:

Границы образуемых и изменяемых земельных участков, координаты их поворотных точек и площади представлены на Чертеже «Межевание территории».