



**Общество с ограниченной ответственностью «БИМ Проект»**

Юридический адрес: 454126, Челябинская обл., г. Челябинск, пр. Ленина, д. 83, оф. 510 ИНН  
7460006808 КПП 745301001, р/с 40702810602500075550 в ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" к/с  
30101810845250000999 БИК 044525999  
т. +7(904)8068354 bimproekt174@mail.ru

# **Проект планировки и проект межевания территории центральной части поселка Красный городского округа Верхняя Пышма**

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории  
Графическая часть**

**Раздел 1**

**Челябинск  
2021**

**Проект планировки и проект межевания территории центральной  
части поселка Красный городского округа Верхняя Пышма**

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

Пояснительная записка

Том IV

Раздел 1

Заказчик: Администрация городского округа  
Верхняя Пышма

Исполнитель: ООО «БИМ Проект»

Директор ООО «БИМ Проект»

С. В. Скобелкин

Главный инженер проекта

А. Л. Киркина

Челябинск  
2021

## СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
<b>Проект планировки территории</b>		
ТОМ 1	Основная часть	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертёж планировки территории	М 1:1 000
ТОМ 2	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта планировки территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Фрагмент карты планировочной структуры территории	М 1:10 000
	Лист 2. Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	М 1:1 000
	Лист 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий	М 1:1 000
	Лист 4. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	М 1:1 000
	Лист 5. Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории	М 1:1 000
	Лист 6. Схема инженерных сетей и сооружений	М 1:1 000
	Лист 7. Вариант планировочных решений застройки территории	М 1:1 000
<b>Проект межевания территории</b>		
ТОМ 3	Основная часть	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта межевания территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж межевания территории	М 1:1 000
ТОМ 4	Материалы по обоснованию	
Раздел 1	Пояснительная записка проекта межевания территории	
Раздел 2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж фактического использования территории	М 1:1 000

### Состав исполнителей

№ п/п	ФИО	Должность	Подпись
1	2	3	4
2	А. Л. Киркина	Архитектор	
3	А. Л. Киркина	Разработал	

## Содержание

Введение .....	5
1. Общая характеристика и структурная организация проектируемой территории .....	5
2. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования.....	5
3. Сведения об образуемых земельных участках .....	5
4. Зоны с особыми условиями использования территории .....	6

## **Введение**

Подготовка документации по планировке территории в поселке Красный городского округа Верхняя Пышма осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

При разработке проекта планировки и проекта межевания территории учтены и использованы следующие нормативные правовые акты и документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10 ноября 2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

Исходные данные, используемые при составлении проекта планировки:

- Материалы топографической съемки;
- Кадастровый план территории (66:36:1301013, 66:36:1301012, 66:36:1301008, 66:36:1301007, 66:36:1301011, 66:36:1301015);
- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма применительно к территории города Верхняя Пышма, утвержденный Решением Думы городского округа Верхняя Пышма (в действующей редакции);
- Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма (в действующей редакции);
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма (в действующей редакции).

По содержанию проект планировки и проект межевания отвечает требованиям статей 41-43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **1. Общая характеристика и структурная организация проектируемой территории**

Территория проектирования располагается в поселке Красный, городского округа Верхняя Пышма Свердловской области. Граница проектирования граничит улицами: ул. Промышленная, ул. Жданова, ул. Кузнечная, ул. Железнодорожников, ул. 8 Марта.

Территория проектирования расположена в границах кадастровых кварталов – 66:36:1301013, 66:36:1301012, 66:36:1301008, 66:36:1301007, 66:36:1301011, 66:36:1301015. Площадь территории проектирования составляет 26,98 га.

На данной территории объекты культурного наследия, включённые в Единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия, отсутствуют.

В проекте планировки сохраняется индивидуальная жилая застройка, расположенная по улице Жданова, планируется размещение среднеэтажной жилой застройки (5 этажей) вдоль планируемой улицы 8 Марта, объектов общественно-делового назначения, в том числе объектов социальной инфраструктуры местного значения: строительство физкультурно-оздоровительного комплекса, реконструкция детского дошкольного учреждения и средней общеобразовательной школы с целью увеличения их вместимости.

### **2. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования**

В границах проектирования расположены земельные участки, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Все земельные участки на рассматриваемой территории по категории земель относятся к землям населенных пунктов.

### **3. Сведения об образуемых земельных участках**

Для подготовки проекта межевания территории были выполнены следующие задачи:

- определены границы охранных зон существующих инженерных коммуникаций;

– определены границы земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет;

– определена нормативная площадь земельных участков, необходимых для строительства объекта.

Проектом межевания предусмотрено формирование 39 земельных участков:

– 1 земельный участок с видом разрешенного использования: Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

– 3 земельных участков с видом разрешенного использования: Благоустройство территории;

– 1 земельный участок с видом разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства;

– 1 земельный участок с видом разрешенного использования: Дошкольное, начальное и среднее общее образование;

– 1 земельный участок с видом разрешенного использования: Историко-культурная деятельность;

– 3 земельных участков с видом разрешенного использования: Коммунальное обслуживание;

– 3 земельных участков с видом разрешенного использования: Магазины;

– 1 земельный участок с видом разрешенного использования: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;

– 1 земельный участок с видом разрешенного использования: Охрана природных территорий;

– 1 земельный участок с видом разрешенного использования: Связь;

– 13 земельных участков с видом разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка (для строительства многоквартирных жилых домов);

– 8 земельных участков с видом разрешенного использования: Улично-дорожная сеть;

– 2 земельных участков с видом разрешенного использования: Хранение автотранспорта.

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования земельных участков определен в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № П/0412 от 10 ноября 2020 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

#### **4. Зоны с особыми условиями использования территории**

Зоны с особыми условиями использования территории – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. На рассматриваемой территории расположены охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.

##### *Охранная зона линии электропередач*

По территории проектирования проходят воздушные линии электропередачи низкого и высокого напряжения, для которых в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» устанавливаются охранные зоны:

для напряжения 0,4 кВ в размере 2 м в каждую сторону от крайних проводов;

для напряжения 1-20 кВ в размере 10 м в каждую сторону от крайних проводов;

для кабельных линий электропередач в размере 1 м в каждую сторону;

для подстанций в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства, ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

#### *Охранная зона хозяйственно-бытовой канализации*

Согласно СНИП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (СП 42.13330.2016 (таблица 12.5)): Охранная зона сетей канализации устанавливается не менее 5 метров от стенок трубопровода.

#### *Охранная зона линий связи*

Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 9.06.1995 № 578) устанавливают охранные зоны для воздушных линий связи в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от крайних проводов воздушных линий связи не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

#### *Охранная зона сети газоснабжения*

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» установлены размеры охранных зон газопроводов: вдоль трасс наружных газопроводов и вдоль трасс подземных газопроводов, выполненных из стальных труб охранная зона устанавливается в размере 4 м, 2 м от оси газопровода в каждую сторону.

#### *Охранная зона сети водоснабжения*

Для сетей водоснабжения в соответствии с СП 31.1330.2012. Актуализированная редакция СНИП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89\*» (таблица 12.5), регламентируемое расстояние по горизонтали (в свету) до сетей водоснабжения, можно принять охранную зону от осей водопровода с каждой стороны по 5 метров.

#### *Охранная зона тепловых сетей*

Согласно приказу Министерства строительства и развития инфраструктуры Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» (п. 4) охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Также для сетей теплоснабжения в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89\*» (таблица 12.5) и СП 124.13330.2012 «Тепловые сети. Актуализированная редакция СНИП 41-02-2003» (таблица А 3) регламентируют расстояние по горизонтали от строительных конструкций тепловых сетей или оболочки изоляции трубопроводов при бесканальной прокладке до зданий, сооружений и инженерных сетей.

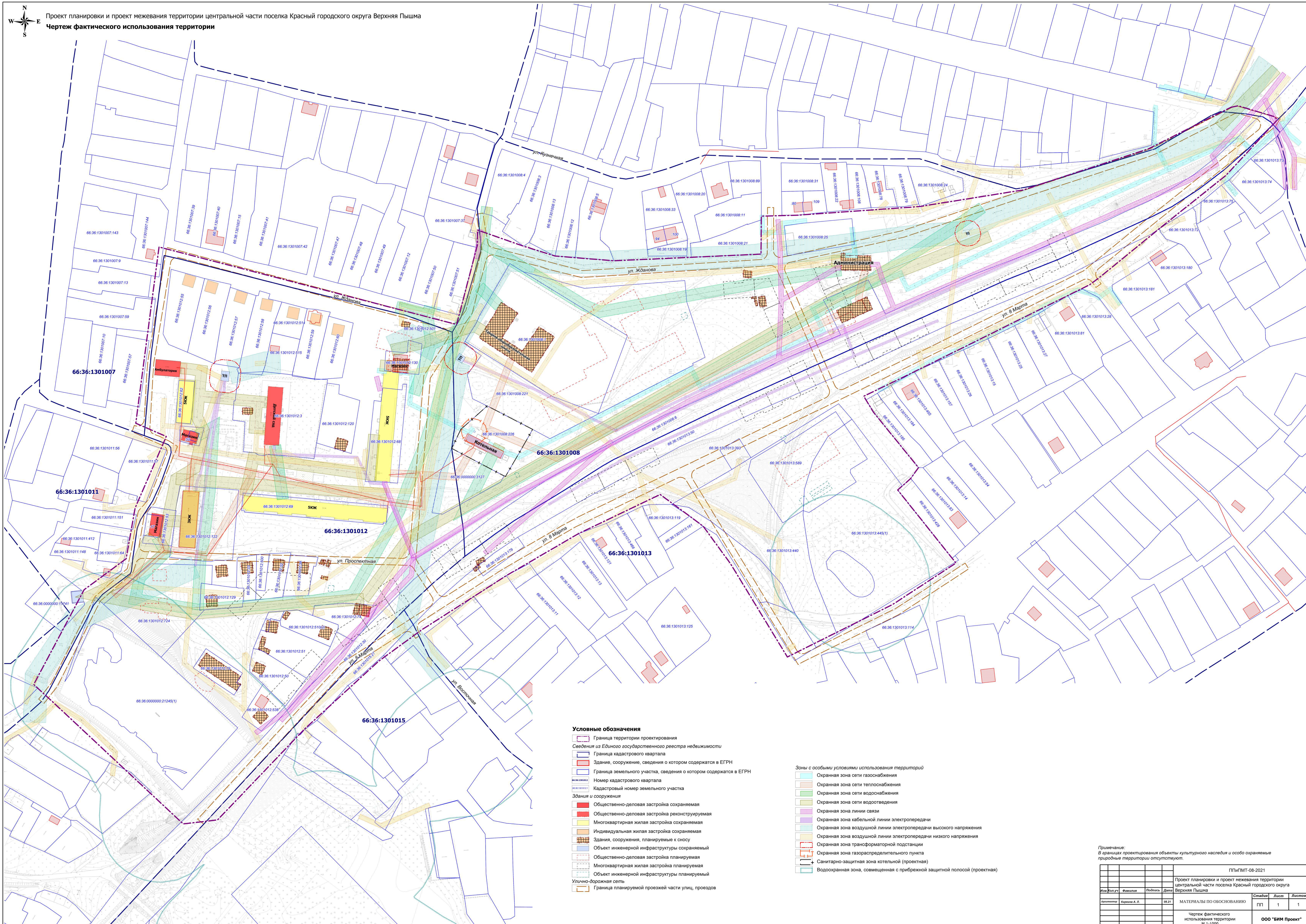
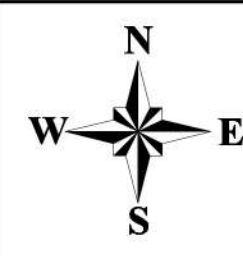
#### *Санитарно-защитная зона*

Для газовой котельной, расположенной по адресу: ул. Проспектная, земельный участок № 1, установлена санитарно-защитная зона по границе земельного участка под территорией котельной. Размер и границы санитарно-защитной зоны подлежат установлению.

#### *Водоохранная зона*

Для водных объектов Генеральным планом п. Красный в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации установлена ширина водоохранной зоны, совмещенной с прибрежной защитной полосой, – 50 метров, ширина береговой полосы – 5 метров.

Зоны с особыми условиями использования территории, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, не расположены в границах территории проектирования.



- Условные обозначения**
- Граница территории проектирования
  - Сведения из Единого государственного реестра недвижимости
  - Граница кадастрового квартала
  - Здание, сооружение, сведения о котором содержатся в ЕГРН
  - Граница земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН
  - Номер кадастрового квартала
  - Кадастровый номер земельного участка
  - Здания и сооружения**
  - Общественно-деловая застройка сохраняемая
  - Общественно-деловая застройка реконструируемая
  - Многоквартирная жилая застройка сохраняемая
  - Индивидуальная жилая застройка сохраняемая
  - Здания, сооружения, планируемые к сносу
  - Объект инженерной инфраструктуры сохраняемый
  - Общественно-деловая застройка планируемая
  - Многоквартирная жилая застройка планируемая
  - Объект инженерной инфраструктуры планируемый
  - Улично-дорожная сеть**
  - Граница планируемой проезжей части улиц, проездов

- Зоны с особыми условиями использования территорий**
- Охранная зона сети газоснабжения
  - Охранная зона сети теплоснабжения
  - Охранная зона сети водоснабжения
  - Охранная зона сети водоотведения
  - Охранная зона линии связи
  - Охранная зона кабельной линии электропередачи
  - Охранная зона воздушной линии электропередачи высокого напряжения
  - Охранная зона воздушной линии электропередачи низкого напряжения
  - Охранная зона трансформаторной подстанции
  - Охранная зона газораспределительного пункта
  - Санитарно-защитная зона котельной (проектная)
  - Водоохранная зона, совмещенная с прибрежной защитной полосой (проектная)

Примечание:  
 В границах проектирования объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории отсутствуют.

				ПП/МТ-08-2021		
				Проект планировки и проект межевания территории центральной части поселка Красный городского округа Верхняя Пышма		
Имя	Фамилия	Подпись	Дата	Страниц	Лист	Листов
Александр	Корниенко А. А.		08.21	МАТЕРИАЛЫ ПО ОСНОВОВАНИЮ	ПП	1 1 1
				Чертеж фактического использования территории № 1:1000		
				ООО "БИМ Проект"		