

Общество с ограниченной ответственностью

«Бюро оформления недвижимости»

ПРОЕКТ

планировки территории для размещения линейного объекта «Строительство
2КЛ-6 кВ от ПС 110/6 кВ Электромедь до 2БРП нов. 1000 кВА-6/0,4 кВ, пр.
Успенский, 5, г. Верхняя Пышма (договор на ТП № 2483-2021-3 от 22.09.2021,
заявитель МКУ «УКС ГО Верхняя Пышма», п. 11812)»

ОБОСНОВАНИЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Пояснительная записка. Том 4. Шифр ГД – ППТ – 11/12.23

Раздел 7. Графические материалы проекта межевания территории
Раздел 8. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка

Екатеринбург, 2023

**Проект межевания территории предназначенной для размещения линейного
объекта разработан авторским коллективом в составе:**

Директор



Чегодаев Н.С.

Состав документации по планировке территории

№ п/п	Наименование	Масштаб	№ тома	№ листа	Количество листов	Гриф секретности
1	Материалы основной части проекта планировки территории					
	Раздел 1 Проект планировки территории. Графическая часть					
1.1	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов	1:2000	I	1	1	несекретно
	Раздел 2 Положение о размещении линейных объектов					
1.2	Проект планировки территории для размещения линейного объекта «Строительство 2КЛ-6 кВ от ПС 110/6 кВ Электромедь до 2БРПнов. 1000 кВА-6/0,4 кВ, пр. Успенский, 5, г. Верхняя Пышма (договор на ТП № 2483-2021-3 от 22.09.2021, заявитель МКУ «УКС ГО Верхняя Пышма», п. 11812)». Положение о размещении линейных объектов. Том 1. ГД – ППТ – 11/12.23	-	I	-	15	несекретно
2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории					
	Раздел 3 Графические материалы по обоснованию проекта планировки территории					
2.1.1	Схема расположения элемента планировочной структуры	-	II	2	1	несекретно
2.1.2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	-	II	3	1	несекретно
2.1.3	Схема размещения линейного объекта, функциональное зонирование	-	II	4	1	несекретно
2.1.4	Схема конструктивных и планировочных решений	-	II	5	3	несекретно
	Раздел 4 Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка					
2.1	Проект планировки территории для размещения линейного объекта «Строительство 2КЛ-6 кВ от ПС 110/6 кВ Электромедь до 2БРПнов. 1000 кВА-6/0,4 кВ, пр. Успенский, 5, г. Верхняя Пышма (договор на ТП № 2483-2021-3 от 22.09.2021, заявитель МКУ «УКС ГО Верхняя Пышма», п. 11812)» Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка. Том 2. ГД – ППТ – 11/12.23	-	II	-	15	несекретно
3	Материалы основной части проекта межевания территории					
	Раздел 5 Графические материалы проекта межевания территории					
3.1	Чертеж межевания территории	1:500	III	6	6	несекретно
	Раздел 6 Текстовые материалы проекта межевания территории					

3.2	Проект межевания территории для размещения линейного объекта «Строительство 2КЛ-6 кВ от ПС 110/6 кВ Электромедь до 2БРПнов. 1000 кВА-6/0,4 кВ, пр. Успенский, 5, г. Верхняя Пышма (договор на ТП №2483-2021-3 от 22.09.2021, заявитель МКУ «УКС ГО Верхняя Пышма», п. 11812)». Текстовые материалы проекта межевания территории .Том 3. ГД – ППТ – 11/12.23	-	III	-	50	несекретно
4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории					
	Раздел 7 Графические материалы проекта межевания территории					
4.1	Материалы по обоснованию проекта межевания территории Чертеж	1:500	IV	7	6	несекретно
	Раздел 8 Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка					
4.2	Проект межевания территории для размещения линейного объекта «Строительство 2КЛ-6 кВ от ПС 110/6 кВ Электромедь до 2БРПнов. 1000 кВА-6/0,4 кВ, пр. Успенский, 5, г. Верхняя Пышма (договор на ТП №2483-2021-3 от 22.09.2021, заявитель МКУ «УКС ГО Верхняя Пышма», п. 11812)». Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка Том 4. ГД – ППТ – 11/12.23	-	IV	-	11	несекретно

Содержание

Введение.....	6
1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка.....	8
2. Обоснование способа образования земельного участка.....	8
3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	9
4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.....	10

Введение

Проект планировки и проект межевания линейного объекта выполнен на основании Градостроительного кодекса РФ.

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

Конституция Российской Федерации;

Градостроительный кодекс РФ;

Земельный кодекс РФ;

Водный кодекс РФ;

Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

СП 32.13330.2018 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения»;

СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы»;

СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;

СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги»;

СП 131.13330.2012 «Строительная климатология»;

СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов»;

СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;

СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях»;

СанПиН 2.4.1.2660-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях»;

СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;

НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке

территории, и о внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 22.04.2017 № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;

Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

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

Постановление Правительства Российской Федерации от 12.05.2017 № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;

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);

Нормы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5 (в действующей редакции);

Административный регламент предоставления муниципальных услуг «подготовка и утверждение документации по планировке территории», утвержденного постановлением администрации городского округа Верхняя Пышма от 30.12.2022 № 1657;

Письмо АО «Облкоммкнэнэрго» от 24.11.2022 № 01-01-09/28/н-7910 «О согласовании технического задания на подготовку проекта планировки и проекта межевания территории»;

Письмо Управления архитектуры и градостроительства Администрации городского округа Верхняя Пышма от 02.03.2023 г. № 148 «О предоставлении информации»;

В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500 выполненная в 2022 году специализированной организацией: ООО «ГеоСервис», СРО – Ассоциация «Уральское общество изыскателей», выписка из реестра членов СРО № 691 от 8.11.2018 г. Качество и объем инженерных изысканий достаточны для разработки проекта планировки и проекта межевания территории.

Цели разработки проекта межевания

Установление правового регулирования земельных участков.

Установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

Повышение эффективности использования территории населенного пункта. Формирование земельных участков, как объектов государственного учёта объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них. Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка решений по образованию земельных участков под строительство линейного объекта.

Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Проект планировки территории линейного объекта;
2. Информация об установленных сервитутах и иных обременениях;
3. Информация о земельных участках в пределах границ проектирования, учтённых (зарегистрированных) в едином государственном реестре недвижимости.

Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – МСК 66. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания. Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплекс землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

1. Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка

Линейный объект расположен в южной части Свердловской области на территории Настоящим проектом планировки предусмотрено строительство

- КЛ-6 кВ от РУ-6 кВ ПС-110/6кВ Электромедь (АО «Уралэлектромедь») (1 с.ш.) ф. 1 «ПС Электромедь-БРПнов.» до РУ-6кВ 2БКРПнов. - 6/0,4 кВ (1 с.ш.);

- КЛ-6 кВ от РУ-6 кВ ПС-110/6кВ Электромедь (АО «Уралэлектромедь») (2 с.ш.) ф. 2 «ПС Электромедь-БРПнов.» до РУ-6 кВ 2БКРПнов. в одной траншее с ф. 1 - 6/0,4 кВ (2 с.ш.);

- 2БКТПнов. 1000 кВА-6/0,4 кВ.

Проектируемый линейный объект (кабельная сеть электроснабжения и 2БКТП нов. расположен на территории городского округа Верхняя Пышма. Начальная точка линейного объекта расположена на территории ПС Электромедь (кадастровый номер ЗУ 66:36:0108001:506), конечная точка расположена на

территории ГСК № 90 ((кадастровые номера ЗУ 66:36:0103016:665, 66:36:103016:17).

Проектируемый линейный объект представляет кабельные линии высокого напряжения. Прокладка кабельной линии предусматривается открыто в траншее в земле, а также методом горизонтального направленного бурения. Проектом планировки линейного объекта не предусмотрены участки трассы в воздушном исполнении.

Площадь проектируемой территории составляет 5 Га.

Ширина полос земель, предоставляемых во временное краткосрочное пользование для строительства сети электроснабжения, принимается по объектам-аналогам и составляет 6 метров. Согласно Норм отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38—750 кВ, утвержденным Минтопэнерго России 25.05.1994 г.

Проект выполнен в местной системе координат МСК-66 (система координат, в которой

на данной территории ведется государственный кадастровый учет).

2. Обоснование способа образования земельного участка

Межеванием территории, согласно статье 11.3 ЗК РФ, предусмотрено образование земельных участков из земель, государственная собственность на которые не разграничена. В результате образуются земельные участки с условными номерами ЗУ 1 (контур 1-8), категория – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – коммунальное обслуживание.

Межеванием территории предусмотрено образование частей земельных участков (иные ограничения/обременения (строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры) для заключения соглашений на использование частей земельных участков, на которых предполагается строительство.

3. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Размер земельных участков обусловлен назначением линейный объект представляет кабельные линии высокого напряжения. Прокладка кабельной линии предусматривается открыто в траншее в земле, а также методом горизонтального направленного бурения.

Ширина полос земель, предоставляемых во временное краткосрочное пользование для строительства сети электроснабжения, принимается по объектам-аналогам и составляет 6 метров. Согласно Норм отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38—750 кВ, утвержденным Минтопэнерго России 25.05.1994 г.

Согласно пункту 4 статьи 36 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. Следовательно, предельные (минимальные и

(или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не устанавливаются.

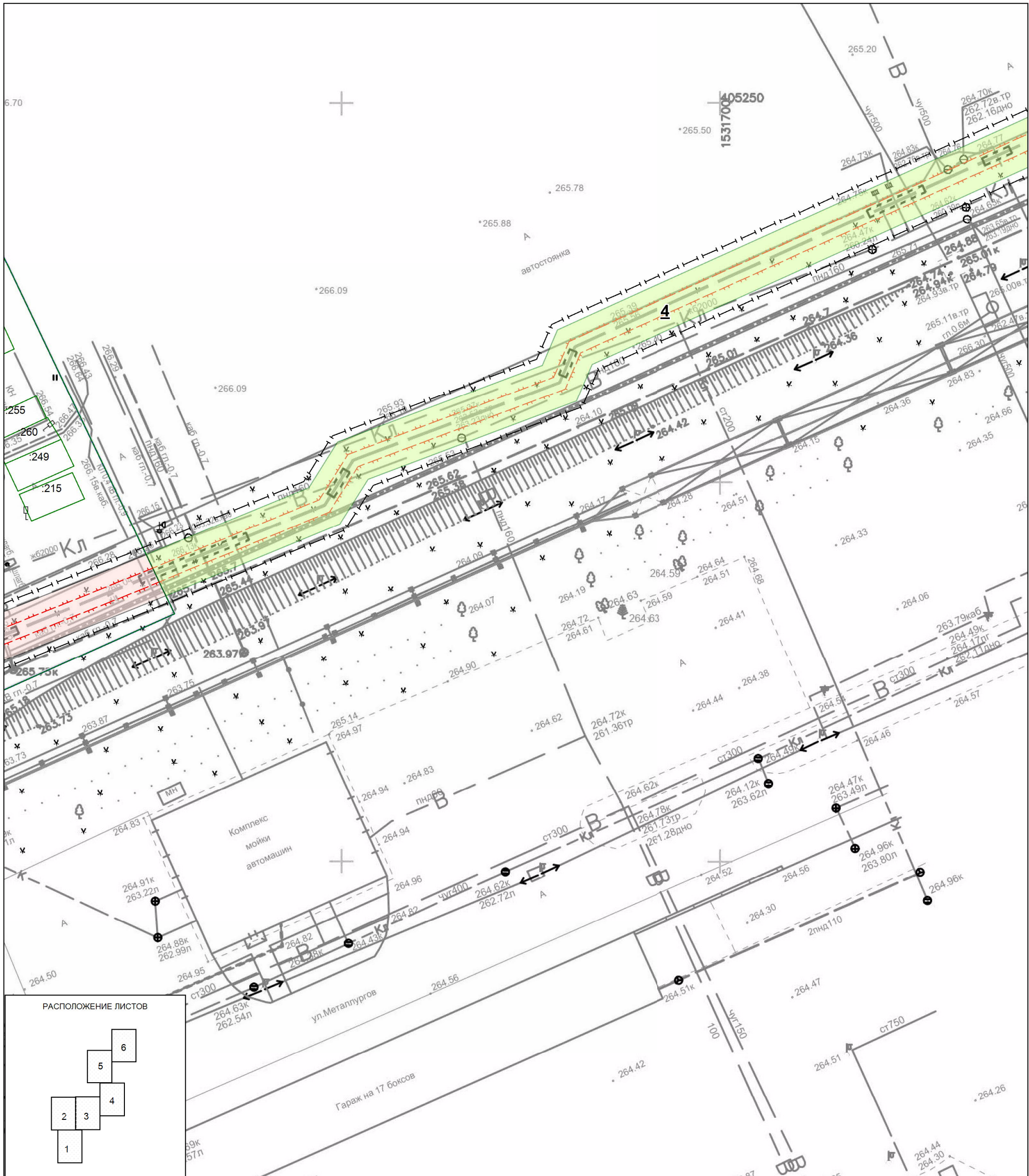
4. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Проектом межевания не устанавливаются публичные сервитуты под размещение инженерных коммуникаций.

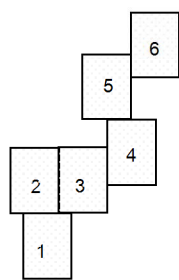
Технико-экономические показатели проекта планировки

№ п\п	Наименование	Единицы измерения	Показатель
1	Территория в границах проекта	Га	5*
2	Территория под 2БКТП нов.	Кв.м.	162*
3	Общая протяженность трассы электроснабжения	м	1 082*
4	Площадь территории полосы отвода под строительство сети (временный отвод)	кв. м	6492*
5	Площадь охранной зоны (постоянный отвод)	кв. м	2 218*

* Показатели уточняются на дальнейших стадиях проектирования



РАСПОЛОЖЕНИЕ ЛИСТОВ



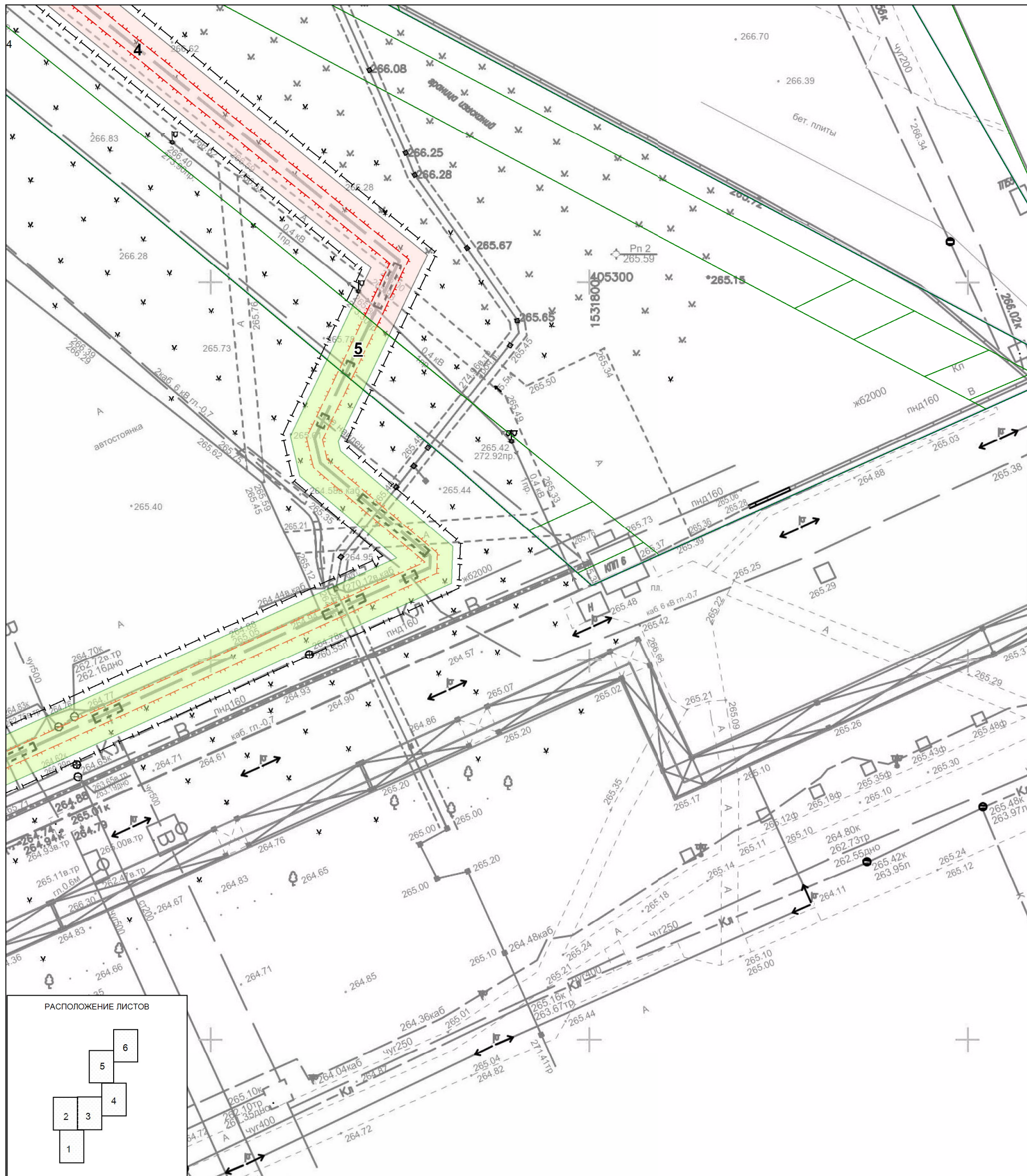
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования
- Границы контуров образуемого многоконтурного участка
- 1** Условный номер контура образуемого многоконтурного участка
- Границы образуемых частей существующих участков
- 2** Условный номер образуемой части участка
- Границы существующих участков
- Кадастровый номер существующего участка
- Границы кадастрового квартала
- 66:36:0103017** Кадастровый номер квартала
- Зона с условиями территории, устанавливаемая проектом
- Зона с условиями территории, содержащиеся в ЕГРН

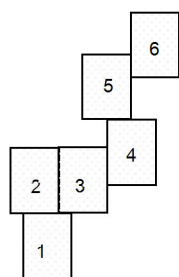
Примечание:

1. Красные линии в границах проектирования не устанавливались. Существующие, ранее установленные в соответствии с законодательством РФ, красные линии в границах проектирования отсутствуют.
2. В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500 выполненная в 2022 году специализированной организацией: ООО «ГеоСервис», СРО – Ассоциация «Уральское общество изыскателей», выписка из реестра членов СРО № 691 от 8.11.2018 г.
3. В настоящее время территории и охранные зоны объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории и лесничества не выявлены.

ГД - ППТ - 11/12.22					
					Проект планировки территории для размещения линейного объекта «Строительство 2КЛ-6 кВ от ПС 110/6 кВ Электромедь до 2БРПнов. 1000 кВА-6/0,4 кВ, пр. Успенский, 5, г. Верхняя Пышма (договор на ТП № 2483-2021-3 от 22.09.2021, заявитель МКУ «УКС ГО Верхняя Пышма», п. 11812)»
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
					Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть
					Чертеж межевания территории М 1:500
					Стадия Лист Листов ПМТ 3 6
					ООО «Бюро оформления недвижимости»



РАСПОЛОЖЕНИЕ ЛИСТОВ



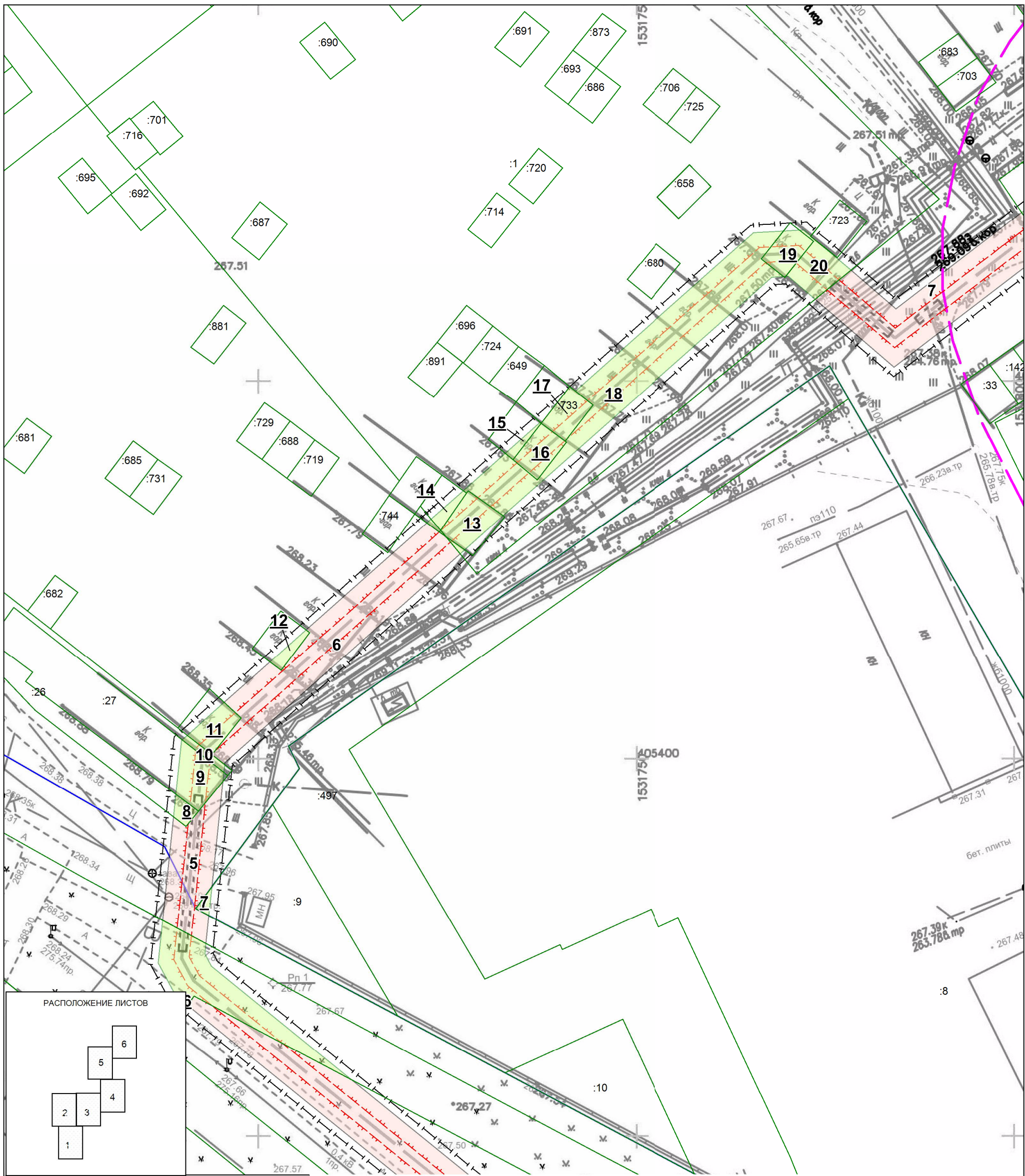
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования
- Границы контуров образуемого многоконтурного участка
- 1** Условный номер контура образуемого многоконтурного участка
- Границы образуемых частей существующих участков
- 2** Условный номер образуемой части участка
- Границы существующих участков
- Кадастровый номер существующего участка
- Границы кадастрового квартала
- 66:36:0103017** Кадастровый номер квартала
- Зона с условиями территории, устанавливаемая проектом
- Зона с условиями территории, содержащиеся в ЕГРН

Примечание:

1. Красные линии в границах проектирования не устанавливались. Существующие, ранее установленные в соответствии с законодательством РФ, красные линии в границах проектирования отсутствуют.
2. В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500 выполненная в 2022 году специализированной организацией: ООО «ГеоСервис», СРО – Ассоциация «Уральское общество изыскателей», выписка из реестра членов СРО № 691 от 8.11.2018 г.
3. В настоящее время территории и охранные зоны объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории и лесничества не выявлены.

ГД - ППТ - 11/12.22					
Проект планировки территории для размещения линейного объекта «Строительство 2КЛ-6 кВ от ПС 110/6 кВ Электромедь до 2БРПнов. 1000 кВА-6/0,4 кВ, пр. Успенский, 5, г. Верхняя Пышма (договор на ТП № 2483-2021-3 от 22.09.2021, заявитель МКУ «УКС ГО Верхняя Пышма», п. 11812)»					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
Директор					04.23
Исполнитель					04.23
Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть					
Чертеж межевания территории М 1:500					
			Стадия	Лист	Листов
			ПМТ	4	6
				ООО «Бюро оформления недвижимости»	



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница проектирования
 - Границы контуров образуемого многоконтурного участка
 - 1** Условный номер контура образуемого многоконтурного участка
 - Границы образуемых частей существующих участков
 - 2** Условный номер образуемой части участка
 - Границы существующих участков
 - Кадастровый номер существующего участка
 - Границы кадастрового квартала
 - 66:36:0103017** Кадастровый номер квартала
 - Зона с особыми условиями территории, устанавливаемая проектом
 - Зона с особыми условиями территории, содержащаяся в ЕГРН

Примечание:

1. Красные линии в границах проектирования не устанавливались. Существующие, ранее установленные в соответствии с законодательством РФ, красные линии в границах проектирования отсутствуют.
2. В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500 выполненная в 2022 году специализированной организацией: ООО «ГеоСервис», СРО – Ассоциация «Уральское общество изыскателей», выписка из реестра членов СРО № 691 от 8.11.2018 г.
3. В настоящее время территории и охранные зоны объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории и лесничества не выявлены.

ГД - ППТ - 11/12.22					
Проект планировки территории для размещения линейного объекта «Строительство 2КЛ-6 кВ от ПС 110/6 кВ Электромедь до 2БРПнов. 1000 кВА-6/0,4 кВ, пр. Успенский, 5, г. Верхняя Пышма (договор на ТП № 2483-2021-3 от 22.09.2021, заявитель МКУ «УКС ГО Верхняя Пышма», п. 11812)»					
Изм.	Коп.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата
					04.23
					04.23
Раздел 1. Проект межевания территории. Графическая часть					
Чертеж межевания территории М 1:500					
			Стадия	Лист	Листов
			ПМТ	5	6
			ООО «Бюро оформления недвижимости»		

