

Общество с ограниченной ответственностью

“Квартал”

Юридический адрес: 624030, Российская Федерация, Свердловская обл., п. Белоярский,
ул. Юбилейная, 13. ИНН/КПП 6683003277 / 668301001 ПАО КБ “Уральский банк реконструкции и
развития” г. Екатеринбург, БИК 046577795, кор. счет № 30101810900000000795
Р/сч. № 40702810462090001791, Geo-kvartal@yandex.ru, тел: 8-953-040-86-74

Экз.№

**Проект планировки и проект межевания территории улично-
дорожной сети ул. Бажова
города Заречного Свердловской области**

Том 1

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
(основная часть)**

Шифр: Т-67-2018-ПМТ - ПЗ

2018

Общество с ограниченной ответственностью

“Квартал”

Юридический адрес: 624030, Российская Федерация, Свердловская обл., п. Белоярский,
ул. Юбилейная, 13. ИНН/КПП 6683003277 / 668301001 ПАО КБ “Уральский банк реконструкции и
развития” г. Екатеринбург, БИК 046577795, кор. счет № 30101810900000000795
Р/сч. № 40702810462090001791, Geo-kvartal@yandex.ru, тел: 8-953-040-86-74

Экз.№

**Проект планировки и проект межевания территории улично-
дорожной сети ул. Бажова
города Заречного Свердловской области**

Том 1

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
(основная часть)**

Шифр: Т-67-2018-ПМТ - ПЗ

Директор

Э.Ю. Устюгов

2018

Список разработчиков

Должность	Подпись	ФИО
Директор		Э.Ю. Устюгов

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

	№ тома, чертежа	Наименование	№ листа
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ			
<i>Графические материалы</i>			
1.	Т-68-2018-ПМТ	Схема межевания территории М 1:1250	1
<i>Текстовые материалы</i>			
2.	Т-68-2018-ПМТ- ПЗ	Пояснительная записка	1 книга
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ			
1.	Т-68-2018-ПМТ	План фактического использования территории М 1:1250	2

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	6
2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	9
3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	10
3.1. Современное использование территории	10
3.2. Публичные сервитуты.....	14
3.3. Предложения проекта межевания	14
4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ	18
5. ПРИЛОЖЕНИЯ	19

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории в г. Заречный Свердловской области выполнен по договору № _____ от _____.

Проект межевания выполнен в целях выдачи проектных предложений по установлению границ земельных участков улично-дорожной сети ул. Бажова.

Проект разработан в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами РФ и Свердловской области:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Лесной кодекс Российской Федерации;
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости";
5. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.
6. Постановление Госстроя Российской Федерации от 6.04.1998г. № 18-30 "Об утверждении инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации" (РДС 30-201-98);
7. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности";
8. СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
9. Постановление Правительства Свердловской области от 15.03.10 № 380-ПП "Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Свердловской области";
10. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (Новая редакция) "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";
11. СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
13. Свод правил СП 31.13330.2012 "СНиП 2.04.02-84*. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения" Актуализированная редакция;
14. Свод правил СП 32.13330.2012 "СНиП 2.04.03-85. Канализация. Наружные сети и сооружения" Актуализированная редакция;
15. РД 34.20.185-94 "Инструкция по проектированию городских электрических сетей";

16. Постановление РФ от 24.02.2009 г. № 160 "Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";

17. Федеральный закон № 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности";

18. Свод правил СП 30.13330.2012 "СНиП 2.04.01-85*. Внутренний водопровод и канализация зданий" Актуализированная редакция;

19. Свод правил СП 8.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности";

20. Свод правил СП 10.13130.2009 "Системы противопожарной защиты. Внутренний противопожарный водопровод. Требования пожарной безопасности";

21. Свод правил СП 124.13330.2012 "СНиП 41-02-2003. Тепловые сети";

22. Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей";

23. Свод правил СП 89.13330.2012 "СНиП II-35-76. Котельные установки";

24. Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа Заречный, утвержденные решением Думы городского округа Заречный от 29.03.2017 № 27-Р;

25. Правила благоустройства территории городского округа Заречный, утверждены Решением Думы городского округа Заречный 01.03.2018 № 12-Р;

26. Постановление Правительства РФ от 12 мая 2017 г. № 564 "Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов".

При разработке Проекта планировки учтена ранее разработанная градостроительная документация:

1. Правила землепользования и застройки городского округа Заречный, утвержденные решением Думы городского округа Заречный от 08.06.2017 № 83-Р;

2. Генеральный план городского округа Заречный, утвержденный решением Думы городского округа Заречный от 07.02.2013 № 3-Р;

3. Генплан и проект детальной планировки р. п. Заречного 10.620.1793-00-ГП-ПДП, разработанный в 1985г., утвержденный Распоряжением Исполкома Свердловского областного Совета народных Депутатов от 13.06.1989 № 255-р.

Проект разработан с использованием следующих материалов:

1. Материалы Государственного земельного кадастра в системе МСК-66, в формате xml;
2. Топографическая геоподоснова М 1:500.

2. ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ установлено, что с 1 марта 2015 года образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, возможно с утвержденным проектом межевания территории.

Согласно ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Данный проект межевания разрабатывается в целях образования земельного участка путем выдела из земель кадастровых кварталов, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Задачами проекта межевания территории является установление границ, образуемых и изменяемых земельных участков, выделения территорий общего пользования.

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Современное использование территории

Границы проектирования:

Границы проектирования:

- на севере, юге – территории существующей застройки по ул. Бажова;
- на западе – ул. Клары Цеткин;
- на востоке – территория существующей промышленной зоны.

Согласно Генеральному плану городского округа Заречный, утвержденному решением Думы городского округа Заречный от 07.02.2013 № 3-Р, территория проекта межевания находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

Площадь территории проекта межевания составляет 2,9 га.

В границах проектирования располагаются кадастровые кварталы: 66:42:0101006, 66:42:0101008, 66:42:0101009, 66:42:0101010, 66:42:0101011, 66:42:0101012, 66:42:0101013, 66:42:0101014, 66:42:0101015, категории земель – “земли населенных пунктов”.

Перечень существующих смежных земельных участков и их разрешенное использование, согласно Государственному кадастру недвижимости приведен в таблице 3.1.1

Таблица 3.1.1.

№	Кадастровый номер земельного участка/кадастрового квартала	Площадь, кв. м	Разрешенное использование согласно сведениям ГКН
1	66:42:0101006:10	984	Для объектов жилой застройки
2	66:42:0101006:315 (статус: временный)	4 752	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования
3	66:42:0101006:11	988	Для объектов жилой застройки
4	66:42:0101008:3	759	Для размещения объектов культуры
5	66:42:0101008:4	5 800 (декларированная)	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного)

			общего образования
6	66:42:0101008:1	1 008	Для размещения объектов здравоохранения
7	66:42:0101009:30	1 000	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров
8	66:42:0101009:28	1 154	Для размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
9	66:42:0101009:27	1 174	Для размещения объектов торговли
10	66:42:0101009:17	527	Для малоэтажной застройки
11	66:42:0101010:29	728 (декларированная)	Для индивидуальной жилой застройки
12	66:42:0101010:28	994	Для индивидуальной жилой застройки
13	66:42:0101010:30	1 031	Для индивидуальной жилой застройки
14	66:42:0101010:2	1 000 (декларированная)	Для индивидуальной жилой застройки
15	66:42:0101010:1	443 (декларированная)	Для индивидуальной жилой застройки
16	66:42:0101011:3	1 874	Для объектов жилой застройки
17	66:42:0101011:2	17 675	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования
18	66:42:0101012:1	13 200 (декларированная)	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования
19	66:42:0101013:9	24 739	Для размещения объектов здравоохранения
20	66:42:0101013:3	4 362	Для размещения объектов здравоохранения
21	66:42:0101015:11	5 690	Для размещения производственных зданий
22	66:42:0101015:127	10 876	Для размещения иных объектов

			промышленности
23	66:42:0000000:3230	16 244	Для общего пользования (уличная сеть)
24	66:42:0000000:3231	52 782	Под иными объектами специального назначения
25	66:42:0000000:3207	5 034	Для общего пользования (уличная сеть)
26	66:42:0000000:1236 (статус: временный)	8 006	Для размещения газопроводов
27	66:42:0000000:3208	2 021	Для общего пользования (уличная сеть)
28	66:42:0000000:3044	15 376	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства

Испрашиваемые земли находятся в территориальной зоне ТОП "Территории общего пользования".

Согласно ст. 1 ч. 12 Градостроительного кодекса РФ, территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

В соответствии со ст. 36 ч. 4 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты на территории общего пользования не распространяются.

Таблица 3.1.2.

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
Правила землепользования и застройки городского округа Заречный, утвержденные решением Думы городского округа Заречный от 08.06.2017 № 83-Р	Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ	территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары)	-	-	-	-	-

Характеристика местоположения и современного использования территории представлена на чертежах Т-67-2018-ППТ: "Схема расположения

элемента планировочной структуры”, М 1:20000 (лист 2), Т-67-2018-ПМТ: “План фактического использования территории”, М 1:1250 (лист 2).

3.2. Публичные сервитуты

Публичные сервитуты устанавливаются законом или другим нормативным правовым актом РФ, субъекта РФ или органа местного самоуправления, когда это необходимо для обеспечения интересов государства, органа местного самоуправления или местного населения. Основная причина их установления – это возможность решать задачи, связанные с обеспечением государственных или общественных нужд, без постоянного или временного занятия земельных участков. Публичные сервитуты устанавливаются только с учетом результатов общественных слушаний (п. 2 ст. 23 ЗК РФ).

Публичные сервитуты могут устанавливаться для прохода или проезда через земельный участок, размещения на нем межевых и геодезических знаков, подъездов к ним, а также для забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов, водопоя, для проведения на участке дренажных работ, для прогона через участок сельскохозяйственных животных. Также земельный участок может быть обременен сервитутом для ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, объектов транспортной инфраструктуры, для временного проведения изыскательских, исследовательских и других работ, для охоты и рыболовства, свободного доступа к прибрежной полосе. Кроме того, сервитут может устанавливаться для сенокосения и выпаса на земельных участках сельскохозяйственных животных в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям (п. 3 ст. 23 ЗК РФ).

Публичный сервитут подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 9 ст. 23 ЗК РФ; ст. 27 Закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ).

Согласно сведений ГКН и ЕГРП на территории межевания публичные сервитуты не установлены.

3.3. Предложения проекта межевания

Межевание территории произведено с учетом функционального назначения территориальной зоны, технологических и технических требований и

обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и проходы к ним.

Межевание территории имеет своей целью определение и установление границ территории общего пользования ул. Бажова.

Проектом предлагается:

1) образование одного многоконтурного земельного участка № :ЗУ 1 (ул. Бажова), метод образования земельного участка – выдел из земель кадастровых кварталов: 66:42:0101006, 66:42:0101008, 66:42:0101009, 66:42:0101010, 66:42:0101011, 66:42:0101012, 66:42:0101013, 66:42:0101014, 66:42:0101015, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ);

В результате выполнения проекта межевания территории сохраняются границы смежных земельных участков.

Факторами, определяющими границы образуемого земельного участка под размещение улично-дорожной сети, условиями, накладывающими ограничения на функциональное использование участка в рассматриваемом районе, являются:

- планируемые линии застройки – линии отступа застройки;
- красные линии, установленные в ранее разработанных проектах планировки территории;
- смежные сохраняемые земельные участки под существующими и объектами недвижимости;
- фактическое использования земельных участков
- Правила землепользования и застройки городского округа Заречный, утвержденные решением Думы городского округа Заречный от 08.06.2017 № 83-Р.

В соответствии с планировочными решениями, проектом межевания выделены следующие территориальные зоны:

1. Территория общего пользования – формируемый земельный участок № :ЗУ 1, участок неделимый.

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка будет соответствовать существующему разрешенному использованию территории – ТОП "Территория общего пользования", код разрешенного использования 12.0 (в соответствии с приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор)).

Характеристика планируемого развития территории представлена на чертеже Т-67-2018-ПМТ: "Схема межевания территории", М 1:1 250 (листы 1).

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ на чертеже Т-67-2018-ПМТ "Схема межевания территории" нанесены:

- границы проекта планировки;
- границы сохраняемых застроенных земельных участков;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для размещения улично-дорожной сети;
- границы изменяемых земельных участков, частей земельных участков, условные номера образуемых земельных участков;
- территории общего пользования;

В проекте межевания определены границы участка, площадь, поворотные точки углов и их координаты в системе координат МСК 66. Ведомость координат поворотных точек углов земельных участков приведена в Приложение № 1 к Пояснительной записке Т-67-2018-ПМТ-ПЗ.

Перечень формируемых земельных участков, а также условия (обременения) по размещению на них объектов капитального строительства приведен в Ведомости №1.

Ведомость формируемых земельных участков

№ земельного участка по ПМТ	Наименование вида разрешенного использования	Площадь земельного участка, м ²	Способ формирования	Ограничения использования участка
:ЗУ 1	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	13 527	66:42:0101006, 66:42:0101008, 66:42:0101009, 66:42:0101010, 66:42:0101011, 66:42:0101012, 66:42:0101013, 66:42:0101014, 66:42:0101015, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п. 1 ст. 11.2 ЗК РФ)	Не предусмотрено размещение объектов капитального строительства, за исключением объектов, строительство которых предусмотрено Классификатором для данного разрешенного использования земельного участка

4. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Таблица 4.1

№ п/п	Виды территориальных зон	Площадь, га
1.	Территория в границах проекта межевания, га	2,9
2.	Территория общего пользования (ул. Бажова), подлежащая межеванию в том числе, га:	1,35
3.	Сохраняемые территории существующей застройки	1,55

5. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1

Каталог координат характерных точек земельных участков
(номера точек отображены на чертеже проекта межевания)

Номер образуемого земельного участка	Номер точки	X	Y
: 3У1 (1.1.)	1	388748.41	1577448.81
	2	388763.24	1577448.44
	3	388764.42	1577484.61
	4	388764.54	1577488.86
	5	388768.80	1577598.19
	6	388770.24	1577641.29
	7	388751.43	1577641.96
	8	388751.37	1577640.17
	9	388746.05	1577492.85
	10	388745.16	1577467.64
	11	388749.21	1577467.50
	12	388749.06	1577463.98
	13	388748.95	1577461.47
: 3У1 (1.2.)	14	388771.84	1577672.58
	15	388772.61	1577708.70
	16	388777.18	1577830.62
	17	388778.16	1577868.83
	18	388782.08	1577868.71
	19	388782.53	1577886.73
	20	388782.59	1577889.12
	21	388781.13	1577889.30
	22	388781.13	1577891.42
	23	388782.52	1577891.43
	24	388783.43	1577921.45
	25	388784.12	1577943.44
	26	388773.67	1577943.77
	27	388762.49	1577944.12
	28	388761.56	1577904.87
	29	388760.60	1577904.90

	30	388759.84	1577883.38
	31	388761.11	1577883.36
	32	388761.14	1577882.44
	33	388764.10	1577882.20
	34	388764.31	1577884.98
	35	388768.65	1577884.70
	36	388767.92	1577869.30
	37	388763.87	1577869.42
	38	388764.03	1577872.25
	39	388760.80	1577872.41
	40	388760.72	1577871.51
	41	388759.42	1577871.56
	42	388757.28	1577810.73
	43	388756.48	1577796.56
	44	388751.40	1577796.74
	45	388756.18	1577791.62
	46	388754.90	1577761.27
	47	388755.88	1577758.52
	48	388754.73	1577754.46
	49	388752.91	1577698.89
	50	388752.25	1577673.27
: 341 (1.3.)	51	388784.28	1577948.45
	52	388786.01	1577957.93
	53	388785.99	1577980.18
	54	388786.03	1577984.07
	55	388786.45	1578030.33
	56	388788.04	1578030.28
	57	388788.67	1578051.68
	58	388789.54	1578081.35
	59	388787.47	1578076.61
	60	388771.67	1578076.76
	61	388769.05	1578082.86
	62	388766.86	1578082.92
	63	388762.46	1577957.83
	64	388765.24	1577957.69
	65	388764.75	1577949.06
: 341 (1.4.)	66	388790.63	1578218.38
	67	388782.06	1578218.56
	68	388779.80	1578217.03
	69	388772.85	1578215.34
	70	388770.94	1578181.80

	71	388772.48	1578161.32
	72	388772.46	1578158.89
	73	388773.61	1578158.89
	74	388772.36	1578114.82
	75	388772.79	1578106.28
	76	388784.83	1578105.75
	77	388787.31	1578134.74
	78	388788.20	1578160.48
	79	388788.24	1578174.63
	80	388788.25	1578176.62
	81	388788.26	1578179.15