

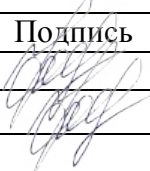
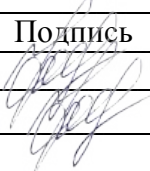
**Муниципальное бюджетное учреждение
«Центр пространственного развития городского округа Верхняя
Пышма»**

МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»

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

**Том 4. Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка»**

Шифр: 142-642-2024-ПМТ
Изм.2

Изм.	№ док.	Подпись	Дата
1			08.23
2			06.24

город Верхняя Пышма

2024

**Муниципальное бюджетное учреждение
«Центр пространственного развития городского округа Верхняя
Пышма»**

МБУ «ЦПР ГО Верхняя Пышма»

Заказчик: Администрация городского округа Верхняя Пышма

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


**Том 4. Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка»**

Шифр: 142-642-2024-ПМТ

**Начальник отдела
кадастровых работ**


_____ **О.Р.Дьячкова**

Директор


_____ **Г.Ш. Садриева**

город Верхняя Пышма

2024

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	2	3
Проект планировки территории		
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
Проект межевания территории		
ТОМ 3	Основная часть	
Раздел 1	Проект межевания территории. Графическая часть	М 1:1 000
Раздел 2	Проект межевания территории. Тестовая часть	
ТОМ 4	Материалы по обоснованию	
Раздел 3	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть.	М 1:1 000
Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	

Состав исполнителей

№ п/п	ФИО	Должность	Подпись
1	2	3	4
1	Е.В.Ковязина	Инженер- проектировщик 1 категории	
2	А.Ф.Чемакина	Кадастровый инженер	

Содержание

Введение.....	6
1. Общая характеристика и структурная организация проектируемой территории.....	6
2. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования	7
3. Сведения об образуемых земельных участках	7
4. Зоны с особыми условиями использования территории	7

Введение

Подготовка документации по планировке территории в поселке Исеть 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 (66:36:1501019, 66:36:1501018, 66:36:1501016);
- 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

Проектируемая территория – территория, расположенная в границах улиц: ул. Сосновая, ул. Мира, ул. Заводской в центральной части поселка Исеть городского округа Верхняя Пышма, Свердловской области.

Территория проектирования расположена в границах кадастровых кварталов – 66:36:1501019, 66:36:1501018, 66:36:1501016. Площадь территории проектирования составляет 34,3 га.

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

Проектируемая территория преимущественно благоустроенная и насыщена объектами общественного назначения, сетями и объектами инженерного обеспечения. Существующая застройка представлена многоквартирными жилыми домами (2 и 5 этажей), объектами общественно-делового назначения: детский сад, школа, магазин, культурный центр, баня. В центральной части территории планируется реконструкция средней общеобразовательной школы на 550 учащихся, строительство объекта бытового обслуживания рядом с территорией школы на месте существующего административно-торгового здания, организация благоустройства территории. В северной части планируется реконструкция детского сада и культурно-досугового центра.

В западной части территории планируется снос существующей жилой застройки (ул. Заводская 11). Размещение новой малоэтажной жилой застройки (2 этажа) на свободной территории в южной части проекта. В границах проекта планировки предложено разместить территории под благоустройство перед досуговым центром, вдоль улицы Мира (между средней общеобразовательной школой и жилыми домами).

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.

Изм 2.1

Проектом межевания предусмотрено формирование 43 земельных участков:

- 13 земельных участков с видом разрешенного использования: Благоустройство территории;
- 2 земельных участка с видом разрешенного использования: Бытовое обслуживание;
- 2 земельных участка с видом разрешенного использования: Для индивидуального жилищного строительства;
- 2 земельных участка с видом разрешенного использования: Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- 11 земельных участков с видом разрешенного использования: Земельные участки (территории) общего пользования;
- 2 земельных участка с видом разрешенного использования: Коммунальное обслуживание;
- 2 земельных участка с видом разрешенного использования: Магазины;
- 55 земельных участков с видом разрешенного использования: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 1 земельный участок с видом разрешенного использования: Объекты культурно-досуговой деятельности;
- 1 земельный участок с видом разрешенного использования: Склад;
- 8 земельных участков с видом разрешенного использования: Среднеэтажная жилая застройка;
- 4 земельных участка с видом разрешенного использования: Хранение автотранспорта.
- 1 земельный участок с видом разрешенного использования: Площадки для занятий спортом.
- 3 земельных участка с видом разрешенного использования: Религиозное использование.

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.

Зоны затопления, подтопления

Согласно Постановлению Правительства РФ от 18.04.2014 N 360 зоны затопления, подтопления устанавливаются или изменяются решением Федерального агентства водных ресурсов (его территориальных органов) на основании предложений органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, подготовленных совместно с органами местного самоуправления, об установлении границ зон затопления, подтопления (далее - предложения) и сведений о границах этих зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ этих зон, перечень

координат характерных границ таких зон в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Зоны затопления устанавливаются в отношении:

а) территорий, которые прилегают к незарегулированным водотокам, затапливаемых при паводках и паводках однопроцентной обеспеченности (повторяемость один раз в 100 лет) с учетом фактически затапливаемых территорий за предыдущие 100 лет наблюдений;

б) территорий, прилегающих к устьевым участкам водотоков, затапливаемых в результате нагонных явлений расчетной обеспеченности;

в) территорий, прилегающих к естественным водоемам, затапливаемых при уровнях воды однопроцентной обеспеченности;

г) территорий, прилегающих к водохранилищам, затапливаемых при уровнях воды, соответствующих форсированному подпорному уровню воды водохранилища;

д) территорий, прилегающих к зарегулированным водотокам в нижних бьефах гидроузлов, затапливаемых при пропуске гидроузлами паводков расчетной обеспеченности.

Зоны подтопления устанавливаются в отношении территорий, прилегающих к зонам затопления, указанным в пункте 1 настоящих требований, повышение уровня грунтовых вод которых обуславливается подпором грунтовых вод уровнями высоких вод водных объектов. В границах зон подтопления устанавливаются:

а) территории сильного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 метра;

б) территории умеренного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 0,3 - 0,7 до 1,2 - 2 метров от поверхности;

в) территории слабого подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров.

На территории п. Исеть в границах проектирования расположены:

– Зона затопления 1% обеспеченности территории городского округа Верхняя Пышма Свердловской области р. Кедровка;

– Зона сильного подтопления территории городского округа Верхняя Пышма Свердловской области р. Кедровка;

– Зона умеренного подтопления территории городского округа Верхняя Пышма Свердловской области р. Кедровка;

– Зона слабого подтопления территории городского округа Верхняя Пышма Свердловской области р. Кедровка.

Лист регистрации изменений

**к проекту межевания центральной части поселка Исеть городского округа Верхняя Пышма
ИЗМ.1**

№ изм.	Том	Наименование	Кол-во листов	Локация изменения	Примечание
1	2	3	5	6	8
1	Том.4 Раздел 3.	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть		Обосновывающая часть	-
1	Том.4 Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.	1	Стр.7	См. облако изм 1.1 Изменение количества образуемых земельных участков.

№ изм.	Том	Наименование	Кол-во листов	Локация изменения	Примечание
1	2	3	5	6	8
1	Том.4 Раздел 3.	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть		Обосновывающая часть	-
1	Том.4 Раздел 4	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка.	1	Стр.7	См. облако изм 2.1 Изменение количества образуемых земельных участков.