

**ООО «ПРОДИ»**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ПО УЛ. ЭНТУЗИСТОВ С. БАЛТЫМ,  
КАДАСТРОВЫЕ КВАРТАЛЫ 66:36:2001001,  
66:36:2001002**

**Положение о характеристиках планируемого  
развития территории.**

**Том 3**

**2017-03 – ПП.ПМ**

Екатеринбург, 2017

**Проект разработан авторским коллективом  
в составе:**

Главный инженер проекта

А.И. Кравченко

Главный архитектор проекта

О.Г. Матвеева

Нормоконтроль

А. Ф. Щукин

Архитектор

М.Е. Шаповалова

## Состав проекта

№ п\п	Наименование	№ томов листов	кол-во листов	инв №	гриф сек- ретности
1	2	3	4	6	7
<b>Проект планировки территории</b>					
<b>Утверждаемая часть</b>					
<b>Текстовые материалы</b>					
1	Том 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории.	1 кн.			н/с
<b>Графические материалы</b>					
2	Чертеж планировки территории	1			н/с
<b>Материалы по обоснованию</b>					
<b>Графические материалы</b>					
3	Схема размещения проектируемой территории в структуре с. Балтым	2			н/с
4	Схема организации и развития улично-дорожной сети	3			н/с
5	Разбивочный чертеж красных линий	4			н/с
<b>Проект межевания территории</b>					
<b>Утверждаемая часть</b>					
<b>Текстовые материалы</b>					
6	Том 3. Пояснительная записка к проекту межевания территории.	1 кн.			н/с
<b>Графические материалы</b>					
7	Чертеж межевания территории	1			н/с

## Содержание

<b>Введение .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Проект межевания территории .....</b>	<b>7</b>
1.1 Краткая характеристика территории.....	7
1.2 Сведения по установлению границ земельных участков и обоснование принятых решений .....	7
1.3 Сведения о земельных участках образуемых, сохраняемых и преобразуемых.....	8
1.4 Основные технико-экономические показатели проекта межевания .....	9

## Введение

Проект планировки территории и проект межевания территории по ул. Энтузистов с. Балтым, кадастровые кварталы 66:36:2001001, 66:36:2001002 выполнен на основании постановления администрации городского округа Верхняя Пышма № 712 от 03.10.2017 «О подготовке проекта планировки территории и проекта межевания территории», технического задания.

Проект планировки и проект межевания территории выполнен на расчетный срок – 10 лет, до 2027 г.

При разработке проекта межевания учтены следующие нормативные и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной информации в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»;
- Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 № 742/пр "О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов" (Зарегистрировано в Минюсте России 26.05.2017 № 46858).
- Нормативы градостроительного проектирования городского округа Верхняя Пышма, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 25.02.2016 № 40/5.
- "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр);
- СП 59.13330.2012 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 31.13330.2012 «СНиП 2.04.02-84\* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2010 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;
- СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы»;
- Правила охраны газораспределительных систем Постановление Правительства РФ от 22.12.2011 г. №1101;
- 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 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;
- СП 53.13330.2011 «СНиП 30-02-97\*. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»;
- СН 2.4/2.1-8.562-96 «Шум на рабочих местах, в помещениях жилых и общественных зданий и на территории жилой застройки»;
- 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»;
- 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»;
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;
- Генеральный план городского округа Верхняя Пышма и в Правила землепользования и застройки на территории городского округа Верхняя Пышма применительно к территории села Балтым, утвержденные Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 30 марта 2017 года № 55/2.
- 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).
- Положение о порядке организации и проведения публичных слушаний в городском округе Верхняя Пышма, утвержденное Решением Думы городского округа Верхняя Пышма от 30 октября 2014 года № 20/13.
- Другие строительные нормы и правила, действующие на момент проектирования;
- Кадастровый план территории.

В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500, М 1:2000.

# **1 Проект межевания территории**

## **1.1 Краткая характеристика территории**

Территория проектирования расположена в границах с. Балтым, в северной части, в кадастровых кварталах 66:36:2001001, 66:36:2001002. Участок, выделенный для проектирования, представляет собой компактную структуру и составляет 1,5 га. Территория проектирования включает в себя территорию общего пользования, а также захватывает часть территориальных зон Ж-1 (зона жилых домов усадебного типа) и Р-2 (зона озеленения общего пользования).

В настоящее время участок в границах проектирования представляет собой застроенную территорию, на которой имеются: улица и проезды с твердым покрытием, тротуары, растительность (газоны, кустарники), зоны индивидуальной жилой застройки, зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, зоны объектов общественно-делового назначения.

На территории проектирования отсутствуют существующие и планируемые природные экологические и особо охраняемые природные территории федерального, областного и местного значения. Выявленных запасов полезных ископаемых на территории проектирования не установлено.

## **1.2 Сведения по установлению границ земельных участков и обоснование принятых решений**

Проект межевания территории разрабатывается в составе проекта планировки территории. Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков.

Целью настоящего проекта является определение границ земельных участков на территории с. Балтым. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Территория проектирования расположена в границах с. Балтым и относится к категории земель – земли населенных пунктов.

Площадь в границах проектирования 1,5 га.

Согласно полученным сведениям из информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, сведениям государственного кадастра недвижимости и материалов инвентаризации земель на территории в границах проектирования имеется оформленный земельный участок (таблица 1.1).

Таблица 1.1

№	Кадастровый номер ЗУ	Наименование вида разрешенного использования (существующее)	Наименование вида разрешенного использования (планируемое)	Площадь, м <sup>2</sup>	Категория земель
1	66:36:20010 02:32	для индивидуального жилищного строительства (Для индивидуальной жилой застройки)	Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1	2000	Земли населенных пунктов

### 1.3 Сведения о земельных участках образуемых, сохраняемых и преобразуемых

Границы территорий, подлежащих межеванию, выделены в соответствии с планом красных линий и с учетом границ земельного участка в пределах границ проектирования.

Каждому образуемому участку присваивается порядковый номер «ЗУ1», «ЗУ2».

Основные характеристики участков, образуемых, сохраняемых и преобразуемых в границах проектирования, приведены в таблице 1.

Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений назначены в соответствие с требованиями "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр).

В результате процесса межевания размежеванная территория состоит из формируемых земельных участков.

Номера формируемых земельных участков, их площадь и иные сведения представлены в таблице 1.2



## 1.4 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 1.3

N п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2017 год	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	кв.м.	15 000,0 кв.м.	15 000,0 кв.м.
	в том числе территории:			
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками	кв. м.	5695,0 кв. м	4182,0 кв. м
	- объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (кроме микрорайонного значения)	- " -	-	2000,0 кв. м
	- рекреационных зон	- " -	2975,0 кв.м.	772,89 кв.м.
	- зон инженерной и транспортной инфраструктуры	- " -		
	- производственных зон	- " -		
	- иных зон	- " -		
1.2	Из общей площади проектируемого района территории общего пользования - всего	- " -	6330,0 кв.м.	8045,11 кв.м.
	из них:			
	- зеленые насаждения общего пользования	- " -		1455,0 кв.м.
	- улицы, дороги, проезды, площади	- " -	630,0 кв.м.	2498,0 кв.м.
	- прочие территории общего пользования	- " -	5700,0 кв.м.	4092,11 кв.м.
2	Население			
2.1	Численность населения	тыс. чел.	14 чел.	26 чел.
2.2	Плотность населения	га/чел.	406 га/чел.	160 га/чел.
3	Жилищный фонд			
3.1	Средняя этажность застройки	этаж	2	2

