

ИП Макарова С.В.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ В СЕВЕРНОЙ
ЧАСТИ Д. ПЕРЕБОР КАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО
ОКРУГА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ 2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

02-2021-ДПТ

Заказчик: КАиГ Администрации
МО «Каменский городской округ»

Исполнитель: ИП Макарова С.В.



/С.В. Макарова/

Каменск-Уральский, 2021 г.

Состав проекта

№ п/п	Наименование	КОЛ-ВО листов	инв №	Гриф секретности
1	2	3	4	
Проект планировки территории				
Основная часть проекта планировки территории				
1	Проект планировки территории, М 1: 1000	1		н/с
Материалы по обоснованию проекта планировки территории				
1	Схема расположения проектируемого элемента планировочной структуры в д. Перебор, б/м	1		н/с
2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, М 1:1000			н/с
3	Схема организации и развития улично-дорожной сети и схема движения транспорта на соответствующей территории, М 1:1000			н/с
4	Перспективный поперечный профиль улицы местного значения (сечение 1-1, 2-2, 3-3), б/м			н/с
5	Схема размещения объектов инженерно-технического обеспечения территории (сохраняемых, демонтируемых, планируемых), М 1:1000			н/с
6	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, М 1:1000			н/с
7	Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1000			н/с
8	Том 1. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка			н/с
Проект межевания территории. Основная часть.				
1	Проект межевания территории, М 1:1000	1		н/с
2	Том 2. Пояснительная записка к проекту межевания территории.			н/с
Материалы к обоснованию проекта межевания территории				
1	Проект межевания. Материалы по обоснованию, М 1:1000			н/с

Оглавление

1.	Проект межевания территории.....	4
1.1	Нормативная документация, используемая при разработке.....	4
1.2	Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков.....	4
1.3	Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования.....	5
1.4	Обоснование проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков застроенных, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, планируемых для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.....	5
1.5	Сведения о земельных участках формируемых, сохраняемых и преобразуемых..	7
1.6	Основные технико-экономические показатели проекта межевания.....	8
1.7	Ведомости координат поворотных точек формируемых (образуемых) земельных участков.....	9

1. Проект межевания территории

1.1 Нормативная документация, используемая при разработке

- Конституция Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный 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»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 34.13330.2010 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги»;
- СНиП 23-01-99* «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 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- 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»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;

1.2 Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков

Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков.

При разработке проекта межевания предусматривается решение двух задач:

- организация рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания;
- организация рациональной планировки каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории.

Под рациональной планировкой территории понимается:

- создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории в соответствии с градостроительной документацией,
- минимизация системы публичных сервитутов, а также справедливое распределение территории, обременяющее одни земельные участки в интересах других, или для использования в общественных целях,
- обеспечение планировочными элементами территории для полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него, а именно наикратчайшие пути выезда с него на общие проезды,

- выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

Под рациональной планировкой земельного участка понимается:

- обеспечение планировкой земельного участка эксплуатационной самодостаточности объекта недвижимого имущества, включая сохранения им тех эксплуатационных свойств, которыми он характеризуется в соответствии с действующей документацией,

- обеспечение возможности проведения ремонта зданий и сооружений, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий ремонта,

- обеспечение возможностей многовариантного пространственного и функционального развития недвижимого имущества.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами (Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и другие нормативные документы) проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

- границы зон с особыми условиями использования территорий;

- границы зон действия публичных сервитутов.

1.3 Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования

Границей проектирования является формируемая граница в пределах территории кадастрового квартала с кадастровым номером 66:12:4301001. На проектируемой территории имеются участки, выделенные для ведения личного подсобного хозяйства, объектов общественного пользования на проектируемой территории нет.

1.4 Обоснование проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков застроенных, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, планируемых для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

Выделение территорий, подлежащих межеванию

Границы территорий выделены в соответствии с планом красных линий.

В границы земельных участков включены по возможности все подъезды и проходы к ним, а также открытые пространства, необходимые для осуществления деятельности, связанной с использованием этого объекта.

Планировочные решения земельных участков объектов сложившейся застройки приняты на основе следующих принципов:

- планировочное решение по межеванию территории объектов в целом должно подчиняться ранее реализованным планировочным решениям по застройке и использованию

этой территории насколько это позволяет жесткость элементов планировки, но при этом избегаются решения, характеризующиеся планировочными дефектами земельных участков,

- эталонной формой, которая служит ориентиром в выборе формы плана земельного участка, должен являться прямоугольник,
- красная линия должна являться базой для установления границы земельного участка.

В соответствии с перечисленными требованиями территория в границах проекта разделена на 4 квартала, границами которых являются красные линии.

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

Координаты поворотных точек границы проектируемой территории, МСК-66, зона-1		
№ п/п	X	Y
1	348086.89	1593457.33
2	348154.66	1593674.65
3	348241.87	1594001.22
4	348180.60	1594028.93
5	348083.27	1593946.20
6	347982.94	1593819.53
7	347942.51	1593675.83
8	347897.86	1593603.12

Сведения о проектируемых красных линиях.

Координаты поворотных точек границ проектируемых красных линий, МСК-66, зона-1		
№ п/п	X	Y
1 квартал		
5	348097.25	1593546.48
6	348132.95	1593668.31
7	348145.52	1593711.10
8	348158.08	1593753.89
9	348170.65	1593796.69
10	348182.46	1593839.04
11	348096.53	1593863.90
12	348021.42	1593608.36
13	348019.21	1593601.54
5	348097.25	1593546.48
2 квартал		
19	348190.81	1593864.63
20	348204.75	1593910.38
21	348218.90	1593955.10
22	348228.71	1594002.45
23	348190.24	1594014.43
24	348146.67	1593977.53
25	348116.95	1593949.18
26	348082.62	1593897.78
19	348190.81	1593864.63

3 квартал		
1	348095.85	1593522.24
2	347936.54	1593636.43
3	347910.33	1593599.88
4	348069.60	1593485.64
1	348095.85	1593522.24
4 квартал		
14	348002.17	1593613.55
15	348077.04	1593869.54
16	348059.62	1593874.59
17	348008.85	1593825.42
18	347956.14	1593646.03
14	348002.17	1593613.55

1.5 Сведения о земельных участках формируемых, сохраняемых и преобразуемых

Нумерация кварталов и участков представлена на схеме «Проект межевания территории».

Предложения по разработке проектов межевания для кварталов, в которых находятся объекты межевания

Размежеванная территория состоит из следующих видов земельных участков: формируемые земельные участки, земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства.

Номера формируемых земельных участков и кварталов, где расположены земельные участки, их площадь и иная информация представлена в таблице 1.1.

Таблица 1.1

№ пп.	Номер квартала	Номер участка	Площадь участка, кв.м	Вид разрешенного использования формируемого земельного участка	Категория земель
1	2	3	4	5	6
1	Квартал 1	1.1	1482	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
2	Квартал 1	1.2	1485	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
3	Квартал 1	1.3	1484	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
4	Квартал 1	1.4	1485	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
5	Квартал 1	1.5	1485	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
6	Квартал 1	1.6	1485	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
7	Квартал 1	1.7	1485	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
8	Квартал 1	1.8	1590	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов

9	Квартал 2	2.1	1618	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
10	Квартал 2	2.2	1514	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
11	Квартал 3	3.1	1260	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
12	Квартал 3	3.2	1260	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
13	Квартал 3	3.3	1260	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
14	Квартал 3	3.4	1259	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
15	Квартал 3	3.5	1259	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
16	Квартал 3	3.6	1260	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
17	Квартал 3	3.7	1260	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
18	Квартал 4	4.1	1657	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
19	Квартал 4	4.2	1757	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
20	Квартал 4	4.3	1755	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
21	Квартал 4	4.4	1754	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
22	Квартал 4	4.5	1753	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
23	Квартал 4	4.6	1750	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов
24	Квартал 4	4.7	2188	Малоэтажная жилая застройка	Земли населенных пунктов

Все участки своими планировочными характеристиками соответствуют выше указанным принципам проектирования.

1.6 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 1.2

Основные технико-экономические показатели проекта планировки.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Потребность на расчетный срок	Примечание
1	2	3	5	
1.	Территория			
1.	Площадь проектируемой территории – всего	га	9,4	
	в том числе территории:			
1.1	– жилая территория	га	3,7	

1.2	– Объекты обслуживания жилой застройки	–»–	0	
1.3	– тротуары и пешеходные дорожки, территории общего пользования		1,3	
1.4	– проезжая часть улиц, парковки	–»–	1,58	
1.5	– объекты инженерной инфраструктуры	–»–	0,06	
2.	Население			
2.1	Численность населения	чел.	120	
3.	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м общей площади квартир	2181,6	

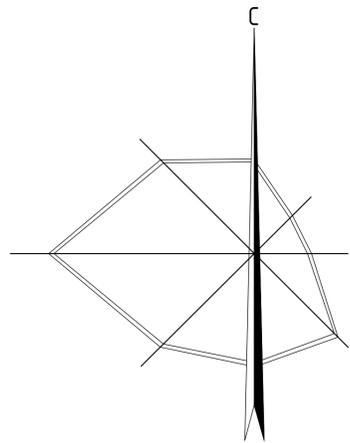
1.7 Ведомости координат поворотных точек формируемых (образуемых) земельных участков

Таблица 1.3

Номер квартала	Номер участка	Площадь участка, кв.м	Координаты участка		
			№ поворотной точки	X	Y
1	2	3	4	5	6
Квартал № 1					
1	1.1	1482	1	348064.56	1593595.57
			2	348073.86	1593627.23
			17	348030.69	1593639.90
			18	348021.42	1593608.36
1	1.2	1485	1	348064.56	1593595.57
			2	348073.86	1593627.23
			3	348083.17	1593658.89
			16	348040.00	1593671.58
			17	348030.69	1593639.90
1	1.3	1484	2	348073.86	1593627.23
			3	348083.17	1593658.89
			4	348092.48	1593690.55
			15	348049.26	1593703.23
			16	348040.00	1593671.58
1	1.4	1485	3	348083.17	1593658.89
			4	348092.48	1593690.55
			5	348101.79	1593722.20
			14	348058.60	1593734.88
			15	348049.26	1593703.23
1	1.5	1485	4	348083.17	1593658.89
			5	348101.79	1593722.20
			6	348111.11	1593753.86
			13	348067.91	1593766.54
			14	348049.26	1593703.23

			5	348101.79	1593722.20
1	1.6	1485	6	348111.11	1593753.86
			7	348120.42	1593785.52
			12	348077.22	1593798.20
			13	348067.91	1593766.54
			6	348111.11	1593753.86
1	1.7	1485	7	348120.42	1593785.52
			8	348129.64	1593817.21
			11	348086.44	1593829.89
			12	348077.22	1593798.20
			7	348120.42	1593785.52
1	1.8	1590	8	348129.64	1593817.21
			9	348139.27	1593851.54
			10	348096.53	1593863.90
			11	348086.44	1593829.89
			8	348129.64	1593817.21
Квартал № 2					
2	2.1	1618	51	348150.45	1593877.00
			52	348164.34	1593922.76
			53	348132.12	1593932.77
			57	348118.06	1593886.92
			51	348150.45	1593877.00
2	2.2	1514	57	348118.06	1593886.92
			53	348132.12	1593932.77
			54	348124.24	1593935.22
			55	348116.95	1593949.18
			56	348082.62	1593897.78
57	348118.06	1593886.92			
Квартал № 3					
3	3.1	1260	19	348069.53	1593485.55
			34	348095.85	1593522.24
			33	348073.10	1593538.56
			20	348046.84	1593501.96
			19	348069.53	1593485.55
3	3.2	1260	20	348046.84	1593501.96
			33	348073.10	1593538.56
			32	348050.33	1593554.86
			21	348024.09	1593518.28
			20	348046.84	1593501.96
3	3.3	1260	21	348024.09	1593518.28
			32	348050.33	1593554.86
			31	348027.59	1593571.20
			22	348001.36	1593534.63
			21	348024.09	1593518.28
3	3.4	1259	22	348001.36	1593534.63
			31	348027.59	1593571.20
			30	348004.82	1593587.49
			23	347978.58	1593550.92
			22	348001.36	1593534.63
3	3.5	1259	23	347978.58	1593550.92

			30	348004.82	1593587.49
			29	347982.06	1593603.80
			24	347955.83	1593567.23
			23	347978.58	1593550.92
3	3.6	1260	24	347955.83	1593567.23
			29	347982.06	1593603.80
			28	347959.30	1593620.12
			25	347933.08	1593583.56
			24	347955.83	1593567.23
3	3.7	1260	25	347933.08	1593583.56
			28	347959.30	1593620.12
			27	347936.54	1593636.43
			26	347910.33	1593599.88
			25	347933.08	1593583.56
Квартал № 4					
4	4.1	1657	35	348002.17	1593613.55
			36	348013.45	1593652.13
			49	347962.34	1593667.15
			50	347956.14	1593646.03
			35	348002.17	1593613.55
4	4.2	1757	36	348013.45	1593652.13
			37	348022.71	1593683.81
			48	347971.65	1593698.82
			49	347962.34	1593667.15
			36	348013.45	1593652.13
4	4.3	1755	37	348022.71	1593683.81
			38	348031.98	1593715.48
			47	347980.95	1593730.48
			48	347971.65	1593698.82
			37	348022.71	1593683.81
4	4.4	1754	38	348031.98	1593715.48
			39	348041.24	1593747.15
			46	347990.25	1593762.12
			47	347980.95	1593730.48
			38	348031.98	1593715.48
4	4.5	1753	39	348041.24	1593747.15
			40	348050.51	1593778.83
			45	347999.55	1593793.78
			46	347990.25	1593762.12
			39	348041.24	1593747.15
4	4.6	1750	40	348050.51	1593778.83
			41	348059.77	1593810.50
			44	348008.85	1593825.42
			45	347999.55	1593793.78
			40	348050.51	1593778.83
4	4.7	2188	41	348059.77	1593810.50
			42	348077.04	1593869.54
			43	348059.62	1593874.59
			44	348008.85	1593825.42
			41	348059.77	1593810.50

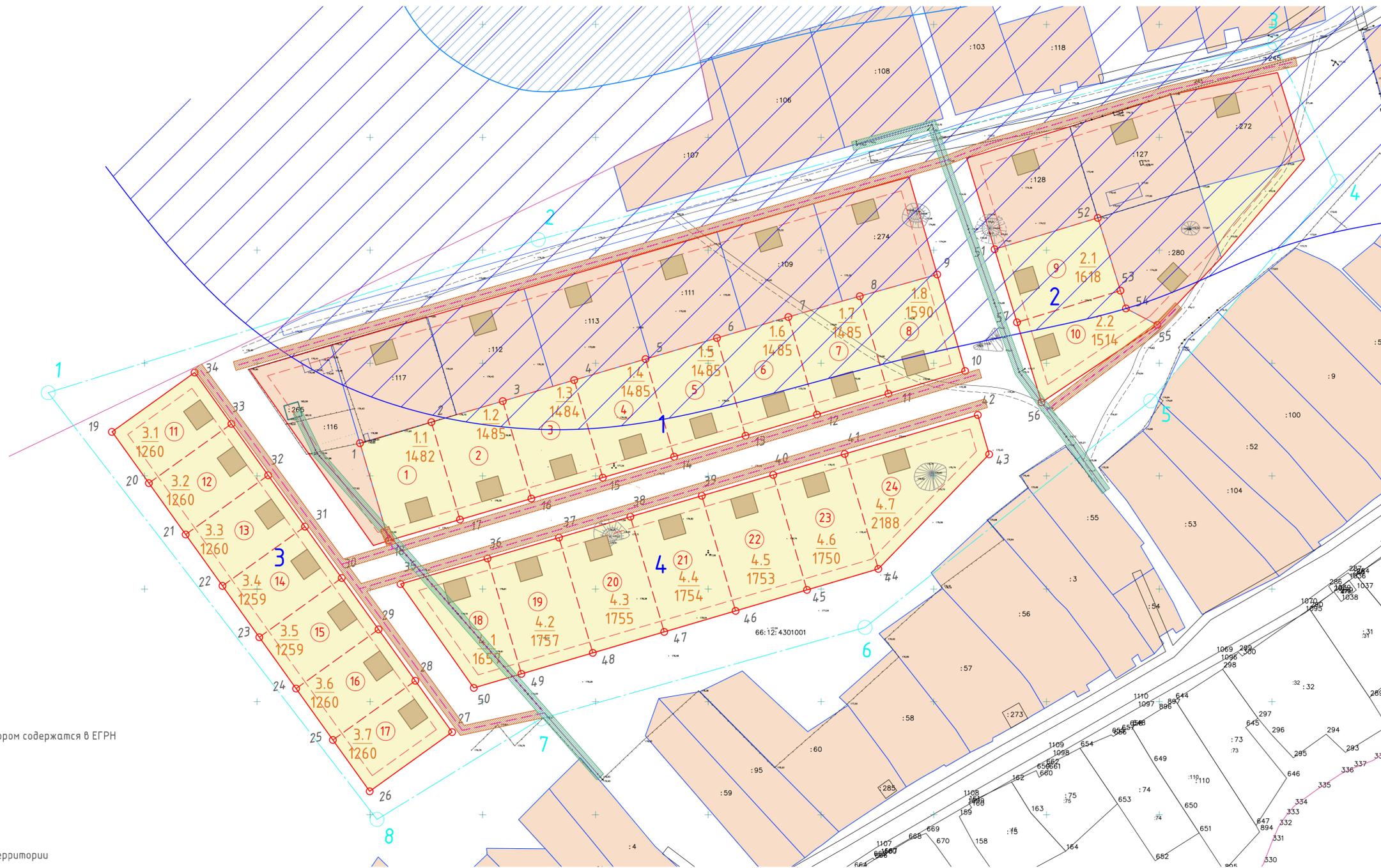
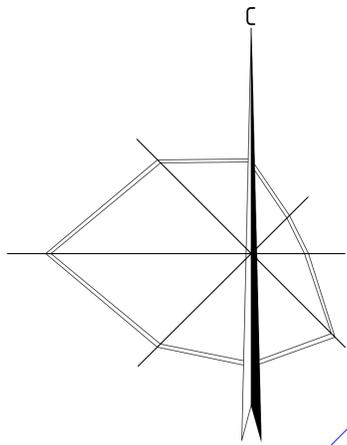


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	граница проектируемой территории
	устанавливаемые красные линии
	формируемый земельный участок
	границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (границы установлены)
	территория индивидуальной жилой застройки
	планируемое размещение ОКС (индивидуальный жилой дом)
	кадастровый номер земельного участка
	номер земельного участка по плану
	граница кадастрового квартала
	поворотная точка границы проектируемой территории
	линия регулируемой застройки
	границы ОКС, сведения о котором содержатся в ЕГРН
	фактическое местоположение ОКС
	поворотная точка
	номер квартала
	номер участка/проектируемая площадь участка

02-2021-ДПТ					
Проект межевания.					
Основная часть.					
Изм.	Кол. ч.	Лист № док.	Подп.	Дата	Стадия
Разраб.	Макарова С.В.	1	Макарова С.В.	08.21	1
Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в северной части д. Перевод Камenskого городского округа Свердловской области					Листов
М1:1000					1
ИП Макарова С.В.					1
Копировал					
Формат А1					

Имя, № лист, Подпись и дата, Взам. инв. №, Инв. № док., Подп. и дата



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- | | | |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------|
| | | граница проектируемой территории |
| | | устанавливаемые красные линии |
| | | формируемый земельный участок |
| | | границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН (границы установлены) |
| | | территория индивидуальной жилой застройки |
| | | планируемое размещение ОКС (индивидуальный жилой дом) |
| | | кадастровый номер земельного участка |
| | | номер земельного участка по плану |
| | | граница кадастрового квартала |
| | | поворотная точка границы проектируемой территории |
| | | линия регулируемой застройки |
| | | границы ОКС, сведения о котором содержатся в ЕГРН |
| | | фактическое местоположение ОКС |
| | | поворотная точка |
| | | номер квартала |
| | | номер участка/проектируемая площадь участка |
| | | линия электропередач до 20 кВ |
| | | демонтируемые линии электропередач до 20 кВ |
| | | охранная зона линии электропередач |
| | | водоохранная зона |
| | | прибрежно-защитная зона |

					02-2021-ДПТ				
					Проект межевания.				
					Материалы по обоснованию.				
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в северной части д. Перевор Каменинского городского округа Свердловской области	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Макарова С.В.			08.21			1	1
					М1:1000			ИП Макарова С.В.	
					Копировал			Формат А1	

Мас. № подл. Подпись и дата. Взам. инв. № Инв. № факт. Подп. и дата.