



## АДМИНИСТРАЦИЯ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 14.02.2023 № 419-ПА  
г. Сысерть

### Об утверждении документации по планировке территории для образования садовых земельных участков СНТ «Уралец» по адресу: Свердловская область, Сысертский район, урочище Сулимовский торфяник (земельный участок 66:25:0201017:51)

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 20 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», на основании уведомления СНТ «Уралец» о разработке документации по планировке территории от 26.04.2022 № 7303, с учетом заявления представителя по доверенности СНТ «Уралец» Зайченко А.С. от 20.12.2022 № 22344,

#### ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории для образования садовых земельных участков СНТ «Уралец» по адресу: Свердловская область, Сысертский район, урочище Сулимовский торфяник (земельный участок 66:25:0201017:51) (далее – документация), основная часть документации прилагается.
2. Комитету по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации Сысертского городского округа:
  - 1) при осуществлении градостроительной деятельности руководствоваться документацией, утвержденной пунктом 1 настоящего постановления;
  - 2) организовать внесение соответствующих изменений в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Сысертского городского округа.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.
4. Опубликовать настоящее постановление в официальном издании «Вестник Сысертского городского округа» и сетевом издании «Официальный интернет-портал правовой информации Сысертского городского округа» (сысерть-право.рф) в сети Интернет.

Глава Сысертского  
городского округа

Д.А. Нисковских

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00DE43F43901429810E1A51091016BD55E  
Владелец **Нисковских Дмитрий Андреевич**  
Действителен с 30.03.2022 по 23.06.2023

Приложение  
к постановлению Администрации  
Сысертского городского округа  
от 14.02.2023 № 419-ПА

**Проект планировки территории и проект межевания территории  
для образования садовых земельных участков СНТ «Уралец»  
по адресу: Свердловская область, Сысертский район,  
урочище Сулимовский торфяник  
(земельный участок 66:25:0201017:51)**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА**

**ТОМ I**

**Текстовая часть**

**Заказчик: СНТ «Уралец»**

**Основание: Договор №1/24.03.22**

**Исполнитель:**

\_\_\_\_\_ **ИП Коваль А.В.**

**Екатеринбург 2022 год**

## **1. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА I «ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»**

1. Содержание тома I «Основная часть проекта».
2. Исходно - разрешительная документация.
3. Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства.
  - 3.1 Характеристики планируемого развития территории.
    - 3.1.1. Плотность и параметры застройки территории.
    - 3.1.2. Население. Жилой фонд.
    - 3.1.3. Предложения по установлению красных линий.
    - 3.1.4. Зоны с особыми условиями использования территории.
  - 3.2. Характеристики планируемого развития территории.
    - 3.2.1. Характеристики объектов капитального строительства жилого и иного назначения.
      - 3.2.2. Характеристики объектов социальной инфраструктуры.
      - 3.2.3. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры.
    - 3.3. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры.
      - 3.3.1. Водоснабжение.
      - 3.3.2. Водоотведение.
      - 3.3.3. Электроснабжение.
      - 3.3.4. Газоснабжение и теплоснабжение.
      - 3.3.5. Отвод поверхностных стоков и дренажных вод.
      - 3.3.6. Инженерная подготовка территории.
      - 3.3.7. Санитарная очистка территории.
4. Положения об очередности планируемого развития территории.
5. Основные технико-экономические показатели проекта.
6. Графическая часть.

## **2. ИСХОДНО – РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

### **Исходные материалы:**

- протокол внеочередного общего собрания от 09.04.2022 г. СНТ «Уралец» о разработке документации по планировке территории;
- выписка земельного участка 66:25:0201017:51;
- местные нормативы градостроительного проектирования Сысертского городского округа, утвержденные Решением Думы Сысертского городского округа от 22.05.2018 № 67 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Сысертского городского округа»;
- генеральный план Сысертского городского округа, утвержденный решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 № 221, с изменениями, внесенными решениями Думы Сысертского городского округа от 03.12.2014 № 407, от 29.04.2015 № 437, от 27.08.2015 № 468, от 24.12.2015 № 499, от 01.03.2016 № 515, от 31.03.2016 № 523, от 28.04.2016 № 526, от 30.06.2016 № 542, от 06.09.2016 № 555, от 01.12.2016 № 574, от 30.11.2017 № 30, от 29.11.2018 № 117, от 29.11.2018 № 119, от 29.11.2018 № 120, от 28.02.2019 № 141, от 28.03.2019 № 144, от 28.03.2019 № 145, от 28.03.2019 № 146, от 29.05.2019 № 154, от 26.09.2019 № 178, от 31.10.2019 № 197, от 31.10.2019 № 198, от 27.02.2020 № 219, от 14.04.2020 № 223, от 25.06.2020 № 242, от 27.08.2020 № 253, от 27.08.2020 № 254, от 24.09.2020 № 263, от 29.10.2020 № 266, от 29.10.2020 № 267, от 29.10.2020 № 268, от 26.11.2020 № 276, от 26.11.2020 № 277, от 24.12.2020 № 289, от 24.12.2020 № 290, от 01.04.2021 № 308, от 01.04.2021 № 309, от 01.04.2021 № 310, от 01.04.2021 № 311, от 27.05.2021 № 328, от 27.05.2021 № 329, от 27.05.2021 № 330,

от 26.08.2021 № 354, от 26.08.2021 № 355, от 26.08.2021 № 356, от 26.08.2021 № 357, от 28.10.2021 № 368, от 23.12.2021 № 386, от 27.01.2022 № 392, от 26.05.2022 № 427, от 26.05.2022 № 428, от 22.06.2022 № 435, от 28.07.2022 № 447, от 28.07.2022 № 448, от 29.11.2022 № 41;

- Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденные решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 № 323, с изменениями, внесенными решениями Думы Сысертского городского округа от 24.04.2014 № 353, от 29.05.2014 № 366, от 23.12.2014 № 412, от 26.03.2015 № 430, от 25.06.2015 № 450, от 29.10.2015 № 485, от 24.12.2015 № 500, от 01.03.2016 № 513, от 06.09.2016 № 554, от 29.06.2017 № 628, от 21.02.2018 № 45, от 03.07.2018 № 79, от 29.11.2018 № 117, от 29.11.2018 № 118, от 29.11.2018 № 120, от 28.02.2019 № 140, от 28.02.2019 № 141, от 28.03.2019 № 144, от 28.03.2019 № 145, от 28.03.2019 № 146, от 29.05.2019 № 154, от 27.06.2019 № 161, от 29.08.2019 № 174, от 26.09.2019 № 178, от 31.10.2019 № 198, от 24.12.2019 № 209, от 27.02.2020 № 218, от 27.02.2020 № 219, от 14.04.2020 № 223, от 25.06.2020 № 242, от 25.06.2020 № 243, от 27.08.2020 № 252, от 27.08.2020 № 254, от 24.09.2020 № 262, от 24.09.2020 № 263, от 29.10.2020 № 266, от 29.10.2020 № 267, от 29.10.2020 № 268, от 29.10.2020 № 269, от 26.11.2021 № 276, от 26.11.2020 № 277, от 24.12.2020 № 289, от 24.12.2020 № 290, от 01.04.2021 № 307, от 01.04.2021 № 308, от 01.04.2021 № 309, от 01.04.2021 № 310, от 01.04.2021 № 311, от 27.05.2021 № 326, от 27.05.2021 № 327, от 27.05.2021 № 328, от 27.05.2021 № 329, от 27.05.2021 № 330, от 26.08.2021 № 355, от 26.08.2021 № 356, от 26.08.2021 № 357, от 23.12.2021 № 386, от 27.01.2022 № 392, от 26.05.2022 № 427, от 26.05.2022 № 428, от 22.06.2022 № 435, от 28.07.2022 № 446, от 28.07.2022 № 447, от 28.07.2022 № 448, от 29.09.2022 № 22, 20.10.2022 № 31, от 22.12.2022 № 48;

- Постановление Региональной энергетической комиссии Свердловской области от 30.08.2017 №77-ПК (ред. от 28.06.2018) «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Свердловской области»;

- Топографическая основа М 1:500, соответствующая действительному состоянию местности на момент разработки проекта, выполненная ООО Кадастровое бюро «ТЕРРА»;

- Сведения Единого государственного реестра недвижимости;

- Проектные решения по установлению красных линий проекта планировки территории.

**Основание для проведения работ** - Договор №1/24.03.22 г.

**Требования нормативной законодательной базы в области градостроительства Российской Федерации:**

- Градостроительный кодекс.

- Земельный кодекс Российской Федерации.

- Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

- Федеральный закон от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании».

- Федеральный закон от 08 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- Федеральный закон от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях».
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- Федеральный закон от 21 ноября 2011 года № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации».
- Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
- Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве».
- Приказ Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 30.03.2020 № 225 «Об утверждении свода правил СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности».
- Приказ Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 24.04.2013 № 288 «Об утверждении свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
- Постановление Госстроя РФ от 06 апреля 1998 года № 18-30 «РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».
- Постановление 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».
- Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 28.01.2021 № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры».
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
- СП 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.02-84\*.
- СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*.
- СП 53.13330.2019. Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97\* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения).
- СП 11-106-97. Порядок разработки, согласования, утверждения и состава проектно-планировочной документации на застройку территорий садоводческих объединений граждан.

- 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 питьевого назначения».
- Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02.2003, утвержденные Росземкадастром.

### **3. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

#### **3.1. Характеристики планируемого развития территории.**

Существующие и планируемые объекты капитального строительства относятся к: функциональной зоне – Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ и территориальной зоне (С) – зона ведения садоводства, согласно генеральному плану Сысертского городского округа и Правилам землепользования и застройки Сысертского городского округа.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: зона ведения садоводства.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: отсутствуют.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные к основным и условно разрешенным видам использования: отсутствуют.

Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- садовые земельные участки;
- земельные участки общего назначения (имущество общего пользования).

Проектом принято отнесение земельных участков к основным видам разрешенного использования:

- для размещения садовой (жилой) застройки - 34 земельных участков;
- земельные участки общего назначения (имущество общего пользования) - 5 земельных участков:
- для размещения пожарного водоема - 1 земельный участок;
- для размещения объектов улично-дорожной сети - 1 земельный участок;
- для размещения хозяйственной площадки для сбора ТКО - 1 земельный участок;
- для размещения зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения - 1 земельный участок;
- для размещения трансформаторной подстанции - 1 земельный участок.

#### **3.1.1. Плотность и параметры застройки территории.**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, согласно Правилам землепользования и застройки.

Таблица №1

Кодовое обозначение	Наименование зоны	Предельный класс опасности	S min, га	S max, га	A min, м	B min, м**	K max, % ***	Предельное кол-во этажей
С	Зона ведения садоводства	-	0,06 (S*)	0,35 (S*)	15	3	30	3
			0,5 (S**)	50 (S**)				

\* За исключением расстояния от фасадных границ земельного участка, которое определяется линией градостроительного регулирования равной – 5 м (кроме существующей застройки) или иными линиями градостроительного регулирования, определенными документацией по планировке территории.

\*\*\* Значение максимального процента застройки используется только при соблюдении отступов от границ земельного участка.

\*\*\*\* Определяется документацией по планировке территории.

«-» Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

### **3.1.2. Население. Жилой фонд**

#### **Население.**

Расчетная численность населения определена с учетом данных Всероссийской переписи населения 2002 г., в соответствии с которыми средний размер домохозяйства (коэффициент семейности) по Свердловской области составляет 3 человека.

В границах проектируемой территории проектом заложено размещение 34 садовых домов на земельных участках для ведения садоводства.

Общая перспективная численность - 102 человека (34 земельных участка x 3 чел/семья)

Плотность населения – 34 чел./га.

#### **Жилой фонд.**

Площадь территории проектирования застройки – 2,96 га.

Жилой фонд в границах проектирования составит 10200 м<sup>2</sup> общей площади.

Плотность застройки – 3440 м<sup>2</sup>/га.

### **3.1.3. Предложения по установлению красных линий**

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

Линии регулирования застройки – граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка.

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).

Установленные (действующие) красные линии на территории проектирования отсутствуют. Проектом предусматривается установление красных линий в соответствии с чертежом планировки территории.

Ширина улиц в красных линиях определена в зависимости от категории улично-дорожной сети и состава, размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных и наземных инженерных коммуникаций, зеленых насаждений), принята в размере 7 м. Указанное расстояние исчисляется от проекции на землю наиболее выступающего элемента (части) здания или сооружения, (в том числе любого этажа, подвала, мансарды, крыльца, террасы, балкона, свеса крыши, пристройки, наружной лестницы).

Координаты характерных точек границ устанавливаемых красных линий сведены в таблице №2.

Координаты характерных точек границ устанавливаемых красных линий

Таблица № 2

№ точки	Координаты		№ точки	Координаты	
	X	Y		X	Y
<b>1 блок</b>			34	375783,82	1543592,92
1	375947,83	1543302,46	35	375781,16	1543597,63
2	375945,94	1543305,78	36	375776,88	1543605,21
3	375945,09	1543307,28	37	375773,99	1543610,33
4	375935,68	1543323,95	38	375771,49	1543614,75

5	375933,04	1543328,63	39	375768,80	1543619,51
6	375926,96	1543339,44	40	375763,24	1543629,35
7	375924,02	1543344,67	41	375760,94	1543633,42
8	375917,06	1543356,97	42	375758,18	1543638,31
9	375914,68	1543361,16	43	375755,78	1543642,55
10	375907,01	1543374,75	44	375753,49	1543646,62
11	375904,86	1543378,56	45	375728,37	1543632,88
12	375898,43	1543389,94	46	375830,05	1543451,12
13	375895,83	1543394,54	47	375854,34	1543406,60
14	375888,77	1543407,06	48	375881,39	1543361,69
15	375886,60	1543410,90	49	375924,92	1543285,09
16	375881,87	1543419,29	1	375947,83	1543302,46
17	375879,06	1543424,26	<b>2 блок</b>		
18	375873,33	1543434,38	50	375916,05	1543286,53
1	375870,31	1543439,73	51	375875,35	1543358,15
20	375865,80	1543447,71	52	375848,26	1543403,11
21	375863,00	1543452,67	53	375823,92	1543447,73
22	375855,05	1543466,79	54	375818,74	1543456,99
23	375848,06	1543479,16	55	375817,96	1543456,55
24	375841,09	1543491,49	56	375810,63	1543469,65
25	375839,74	1543493,88	57	375811,42	1543470,09
26	375832,28	1543507,08	58	375712,86	1543646,26
27	375831,13	1543509,12	59	375677,26	1543626,85
28	375825,03	1543519,86	60	375870,12	1543308,66
29	375823,26	1543523,05	61	375878,21	1543295,31
30	375817,70	1543532,92	62	375897,15	1543264,04
31	375807,29	1543551,35	63	375915,34	1543277,83
32	375798,72	1543566,52	50	375916,05	1543286,53
33	375791,72	1543578,94			

**Примечание:**

1. Устанавливаемые красные линии отображены на схеме «Чертеж проекта планировки территории» ППТ.ОЧП-1;

2. Перечень координат характерных точек красных линий приведен согласно ведению ЕГРН;

3. Поперечный профиль отображены на схеме ППТ.МОП-4.

**3.1.4. Зоны с особыми условиями использования территории.**

Предусмотрены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

**Охранные зоны:**

- ТП - 10 м.;
- воздушные линии электропередач ЛЭП 0.4 кВ - 2 м. в каждую сторону;
- воздушные линии электропередач ЛЭП 10 кВ - 10 м. в каждую сторону.

**Минимальные расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений:**

- противопожарный водопровод - 5 м. от фундаментов зданий и сооружений.

**Санитарный разрыв до жилых зданий:**

- контейнер ТКО: не менее 20 м., но не более 100 м.

**3.2. Характеристики планируемого развития территории.****3.2.1. Характеристики объектов капитального строительства жилого и иного назначения.**

Сводная ведомость зданий, строений и сооружений

Таблица №3

№ по эксп.	Наименование	Этажность*	Кол-во ОКС	Общая пл., м <sup>2</sup>	Население, человек	
<b>Садовая (жилая) застройка</b>						
:ЗУ1	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	898	102	
:ЗУ2	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	647		
:ЗУ3	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	904		
:ЗУ4	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	870		
:ЗУ5	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	786		
:ЗУ6	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	652		
:ЗУ7	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	603		
:ЗУ8	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	708		
:ЗУ9	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	649		
:ЗУ10	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	648		
:ЗУ11	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	613		
:ЗУ12	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	993		
:ЗУ13	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	622		
:ЗУ14	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	631		
:ЗУ15	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	631		
:ЗУ16	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	715		
:ЗУ17	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	1047		102
:ЗУ18	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	1056		
:ЗУ19	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	715		
:ЗУ20	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	662		
:ЗУ21	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	643		
:ЗУ22	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	600		
:ЗУ23	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	600		
:ЗУ24	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	627		
:ЗУ25	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	600		
:ЗУ26	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	834		
:ЗУ27	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	942		
:ЗУ28	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	610		
:ЗУ29	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	982		
:ЗУ30	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	952		
:ЗУ31	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	670		
:ЗУ32	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	947		
:ЗУ33	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	670		
:ЗУ34	Садовый (жилой) дом	до 3-х	1	947		
<b>Здания/сооружения инженерной инфраструктуры</b>						
:ЗУ38	Здание/сооружение для хранения средств пожаротушения	1	1	3	-	
:ЗУ39	ТП	1	1	7	-	

\*В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами

как надземные. В количество этажей включают все этажи, включая подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и др.

### **3.2.2. Характеристики объектов социальной инфраструктуры.**

В планировочной структуре застройки СНТ «Уралец» в настоящее время отсутствуют объекты социальной структуры.

Необходимость обеспечения ими, с учетом численности обслуживаемого населения, проектом не предусмотрена.

#### **Благоустройство и озеленение.**

Проектом предусматривается комплексное благоустройство и озеленение территории.

В благоустройство территории входит:

- строительство проезжих частей;
- наружное освещение;
- озеленение общего пользования и санитарно-защитное;
- адаптация среды и застройки для маломобильных групп населения;
- решение вопросов с твердыми коммунальными отходами;
- организация площадки для установки пожарной техники.

### **3.2.3. Характеристики объектов транспортной инфраструктуры.**

#### **Транспорт и улично-дорожная сеть.**

Улично-дорожная сеть предусмотрена в увязке с существующей сетью внешнего транспорта и транспортной инфраструктурой.

#### **Улицы и дороги.**

Основу улично-дорожной сети проектируемой территории формируют проезды с 3.5-ми метровой шириной проезжей части, 1-им полосным движением.

Проектом предусмотрена 1 разъездная площадка длиной 15 м. и шириной 7 м., включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездной площадкой и перекрестками не более 200 м. Максимальная протяженность тупикового проезда не превышает 150 м.

#### **Пешеходное движение.**

Проектом пешеходная часть не выделена.

#### **Велосипедное движение.**

На территории застройки велосипедное движение из общего потока не выделяется.

#### **Общественный пассажирский транспорт и сооружения и устройства для обслуживания транспорта.**

Линии наземного общественного пассажирского транспорта генеральным планом предусмотрены по основным улицам с организацией движения транспортных средств в общем потоке.

Существующие остановки обеспечивают нормативную дальность пешеходных подходов жилой зоны.

#### **Сооружения и устройства для хранения транспорта.**

Предусмотрено размещение машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах каждого образуемого земельного участка садовой застройки.

### **3.3. Характеристики объектов коммунальной инфраструктуры.**

#### **3.3.1. Водоснабжение.**

Питьевое водоснабжение СНТ «Уралец» предусматривается проектом от индивидуальных артезианских скважин на каждом образуемом садовом участке.

Для нужд наружного противопожарного водоснабжения проектом предусмотрена прокладка тупикового противопожарного водопровода вдоль проезда, согласно СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности».

В качестве источников противопожарного водоснабжения проектом предусмотрено использование естественного существующего водоема.

Протяженность проектируемой тупиковой линии противопожарного водопровода-200 м., согласно СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности».

Диаметр трубопровода, соединяющий водоем с приемным колодцем принят из условия пропуск расчетного расхода воды на наружное пожаротушение - 200 мм.

Для хранения мотопомп (и противопожарного инвентаря) проектом предусмотрено помещение площадью не менее 10 м<sup>2</sup>.

Расход воды на наружное пожаротушение пожарного водоема составит: 10800 с х 5 л/с = 54000 л = 54 м<sup>3</sup>.

### **3.3.2. Водоотведение.**

Проектом предусматривается децентрализованная система канализации. Канализование отдельно стоящих жилых домов предусматривается в выгребные герметичные емкости (септик) с 14-ти дневным запасом, размещаемый на каждом земельном участке с возможностью организации подъезда к яме спецтехники, выполняющей функцию откачки с последующим вывозом.

Данное проектное решение принято по согласованию с заказчиком.

### **3.3.3. Электроснабжение.**

Подключение проектируемой застройки предусмотрено от ближайшей опоры существующей ВЛ-10 кВ (1 провод). ВЛ-10 кВ проходит за границей СНТ «Уралец».

Вдоль планируемых проездов предусматривается устройство ВЛ-0,4 кВ с подключением потребителей.

Проектом предусматривается:

- строительство трансформаторной подстанции 10/0.4 кВ, на выделенном для этих нужд земельном участке;
- строительство отпайки питающей линии электропередачи напряжением 10 кВ;
- строительство воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ до потребителей и наружного освещения.

Нагрузка садовой (жилой) застройки составляет 175,1 кВт.

### **3.3.4. Газоснабжение и теплоснабжение.**

Возможность проведения централизованного газоснабжения и теплоснабжения в границах СНТ «Уралец» отсутствует. Планируемых сетей проектом не предусмотрено. Теплоснабжение предусматривается от индивидуальных источников.

### **3.3.5. Отвод поверхностных стоков и дренажных вод.**

Система централизованного отвода поверхностных стоков отсутствует в настоящее время. На проектируемой территории отвод поверхностных стоков и дренажных вод предусматривается по открытым кюветам и канавам.

### **3.3.6. Инженерная подготовка территории.**

Противоэрозионные мероприятия, предусмотренные проектом, обеспечивают регулирование поверхностного стока (водонаправляющие каналы), засыпку размоин. Предотвращение ускоренной эрозии предусматривается путем профилирования склонов для предотвращения задержки ливневых и талых вод, укрепления склонов посевом трав, редкой посадкой деревьев и кустарников для проветривания и быстрого осушения склонов, для предотвращения оползневых процессов.

### **3.3.7. Санитарная очистка территории.**

Мусороудаление предусматривается проводить путем вывозки бытового мусора с площадки с контейнерами временного хранения ТКО 1 раз в 6 дней.

Размещение контейнеров ТКО предусмотрено на специально отведенном для этих нужд земельном участке.

Расчетное количество контейнеров ТКО - 2 шт., объем бака 1,1 м<sup>3</sup> (размер: длина 1,37 м., ширина - 1,1 м.), расчетная длина ограждения-6,75 м.

Накопление отходов ТКО с территории - 0,34 м<sup>3</sup>/в день.

#### 4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность развития территории СНТ «Уралец» – 1 этап.

Освоение разделяется на подэтапы:

1. выполнение инженерной подготовки и вертикальной планировки;
2. подготовительные работы (прокладка сетей, строительство улично-дорожной сети и зданий/сооружений);
3. строительство проектируемой садовой (жилой) застройки.

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительного-монтажных работ определяется в проекте организации строительства.

#### 5. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Основные технико-экономические показатели проекта планировки

Таблица №4

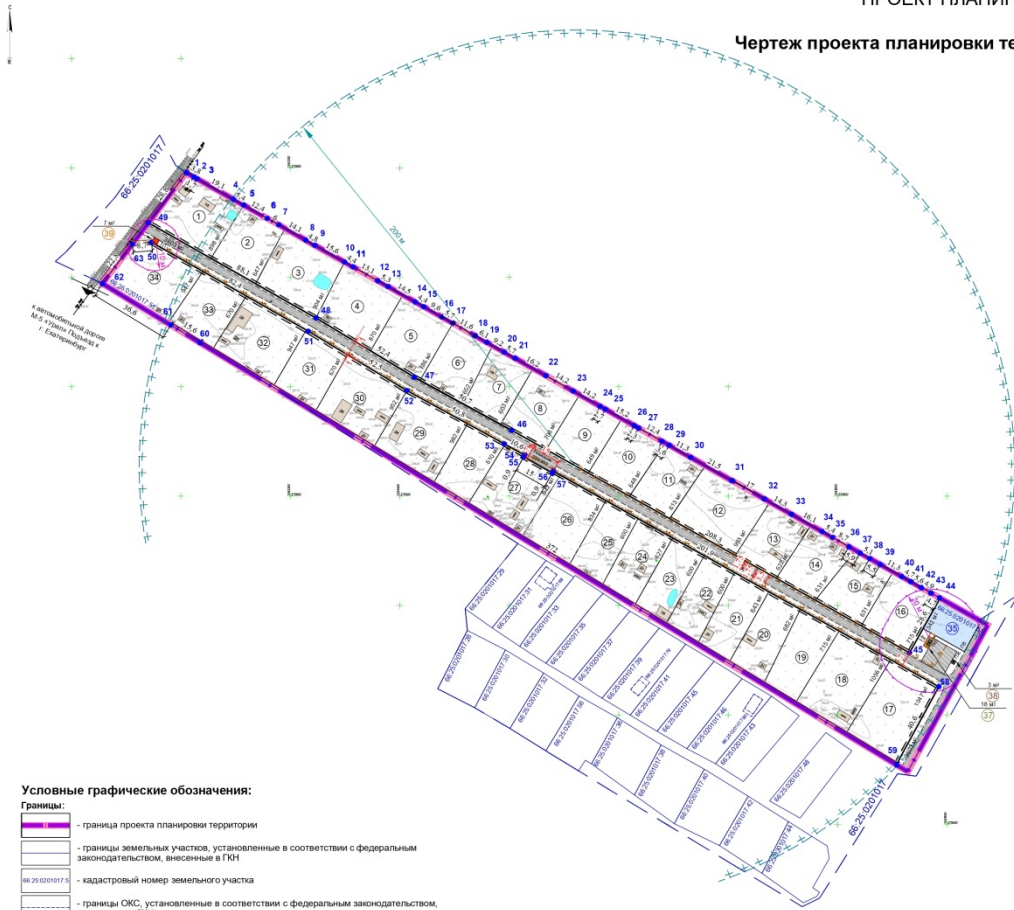
№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория - всего	м <sup>2</sup>	29648	29648
1.2	<b>Жилых зон, в т. ч.:</b>	м <sup>2</sup>	-	25675
	- для размещения садовой жилой застройки	-"-	-	25675
1.3	<b>Территории общего пользования, в т. ч.:</b>	м <sup>2</sup>	-	3973
	- для размещения пожарного водоема	-"-	-	342
	- для размещения объектов улично-дорожной сети	-"-	-	3603
	- для размещения хоз. площадки для сбора ТКО	-"-	-	18
	- для размещения зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения	-"-	-	3
	- для размещения трансформаторной подстанции	-"-	-	7
1.4	Коэффициент застройки (зоны С)	%	-	30
1.5	Коэффициент плотности застройки (зоны С)	-"-	-	-
1.6	<b>Из общей территории:</b>	м <sup>2</sup>	-	-
	земли федеральной собственности	-"-	-	-
	земли субъектов Российской Федерации	-"-	-	-
	земли муниципальной собственности*	-"-	29648	-
	земли частной собственности	-"-	-	29648
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	-	102
2.2	Плотность населения	чел./га	-	34
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов, в том числе:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир	-	10,2
	- садовые (жилые) дома	-"-	-	10,2
3.2	Плотность застройки	м <sup>2</sup> /га	-	3440
3.3	Средняя этажность застройки	этаж	-	2
3.4	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир	-	-
3.5	Убыль жилищного фонда, всего	тыс. м <sup>2</sup> общей площади	-	-

		квартир		
	в том числе:			
	- государственной и муниципальной собственности	-"-	-	-
	- частной собственности	-"-	-	-
3.6	Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:	тыс. м <sup>2</sup> общей площади квартир	-	-
	- по техническому состоянию	-"-	-	-
	- по реконструкции	-"-	-	-
	- по другим причинам (организация санитарно-защитных зон)	-"-	-	-
3.7	Новое жилищное строительство, в т.ч.	-"-	-	10,2
	- садовые (жилые) дома	-"-	-	10,2
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
4.1	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания	м <sup>2</sup> торг. площади	-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети, в т. ч.	км	0,427	0,503
5.1.1	Улицы и дороги местного значения	-"-	-	-
5.1.1.1	Улицы в жилой застройке	-"-	-	-
5.1.1.2	Проезды	-"-	0,427	0,503
5.2	Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, в том числе:	-"-	-	-
5.2.1	- трамвай - троллейбус - автобус	-"-	- - -	- - -
5.3	Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей	маш.-мест	-	-
5.3.1	Временного хранения	-"-	-	-
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление	м <sup>3</sup> /сут	-	-
6.2	Водоотведение	-"-	-	-
6.3	Электропотребление	кВт	-	175,1
6.4	Расход газа	м <sup>3</sup> /час	-	-
6.5	Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение	Гкал/час	-	-
6.6	Количество твердых бытовых отходов	м <sup>3</sup> /год	-	124,1
6.7	Потребность в иных видах инженерного оборудования: Количество поверхностного стока	м <sup>3</sup> /сут	-	-
7	Охрана окружающей среды			
7.1	Озеленение охранных и санитарно-защитных зон	га	-	0,16
7.2	Уровень загрязнения атмосферного воздуха	т/год	нет данных	19
7.3	Уровень шумового воздействия	дБА	нет данных	45-55
7.4	Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды	га	нет данных	0,0

6. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
 ДЛЯ ОБРАЗОВАНИЯ САДОВЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СНТ «УРАЛЕЦ» ПО АДРЕСУ:  
 СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, СЫСЕРТСКИЙ РАЙОН, УРОЧИЩЕ СУЛИМОВСКИЙ ТОРФЯНИК  
 (земельный участок 66:25:0201017:51)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
 Основная часть  
 Чертеж проекта планировки территории. М 1:1 000



Условные графические обозначения:

- Границы:**
- граница проекта планировки территории
  - границы земельных участков, установленные в соответствии с федеральным законодательством, внесенные в ГРН
  - 66:25:0201017:51 — кадастровый номер земельного участка
  - границы ОКС, установленные в соответствии с федеральным законодательством, внесенные в ГРН
  - 66:25:02010180 — кадастровый номер ОКС, установленные в соответствии с федеральным законодательством, внесенные в ГРН
  - границы образуемых земельных участков для ведения садоводства, общего назначения

Границы градостроительного регулирования:

- устанавливаемые красные линии
- линии регулирования застройки

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- сущ. проект. усл. номер
- ДЖ - жилое назначение (жилой дом / садовый дом)

Площади общего назначения (имущество общего пользования):

- сущ. проект. усл. номер
- ТКО - для хозяйственных целей (площадка для сбора ТКО / объект размещения отходов)
  - ПЖ - для зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения
  - ТП - для размещения трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ
  - ПВ - для размещения пожарного водоема
  - для установки пожарных автомобилей и забора воды

Объекты не капитального строительства:

- сущ. проект. усл. номер
- тепл - хозяйственная постройка

Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры:

- граница кадастрового квартала
- 66:25:0201017 — номер кадастрового квартала
- граница территории ведения гражданами садоводства или огороженчества для собственных нужд

Транспорт и улично-дорожная сеть:

- Категория улиц и дорог:
- основная улица садоводческого товарищества. Тип покрытия - щебень
  - проезд садоводческого товарищества. Тип покрытия - щебень

Прочее:

- 5 — номер характерной точки устанавливаемой красной линии
- поперечный профиль

Сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры:

Объекты электросетевого хозяйства:

- сущ. проект.
- воздушные линии электропередач 10 кВ
  - воздушные линии электропередач 0,4 кВ
  - ТП КТП СЭЩ-250-10/0,4-У1

Водоснабжение:

- противопожарный водопровод

Границы зон с особыми условиями использования территории инженерной инфраструктуры (и другие границы градостроительного регулирования):

Охранные зоны инженерной инфраструктуры (ориентировочно):

Объекты электросетевого хозяйства:

- Норматив:
- ТП 10/0,4 кВ - 10 м от всех сторон подстанции по периметру

Санитарные разрывы (ориентировочно):

- 20 м от площадки ТКО

Радиус обслуживания пожарных резервуаров или искусственных водоемов (ориентировочно):

- 200 м при заборе воды насосами пожарных автомобилей

СОСТАВЛЯЮЩИЕ

Имя Фамилия	Подпись	Дата
Имя Фамилия	Подпись	Дата

0001-22-ППТ.О.ЧП						
Проект планировки территории и проект межевания территории для образования садовых земельных участков СНТ «Уралец» по адресу: Свердловская область, Сысертский район, урочище Сулимовский торфяник (у 66:25:0201017:51)						
Имя	Имя Фамилия	Дата	Имя Фамилия	Дата	Имя Фамилия	Дата
Дизайнер	Коваль А.В.	08.08.2025	Архитектор	Коваль А.В.	08.08.2025	08.08.2025
Разработчик	Коваль А.В.	08.08.2025	Планировщик территории	Графическая часть	Специал.	Имя Фамилия
И. Коваль	Коваль А.В.	08.08.2025	Чертеж планировки территории	ДТП	1	1
Чертеж проекта планировки территории. М 1:1000						ИП Коваль А.В.

**Проект планировки территории и  
проект межевания территории для образования  
садовых земельных участков СНТ «Уралец» по адресу: Свердловская  
область, Сысертский район,  
урочище Сулимовский торфяник  
(земельный участок 66:25:0201017:51)**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ  
ТОМ III**

**Основная часть проекта**

**Текстовая часть**

**Заказчик: СНТ «Уралец»**

**Основание: Договор №1/24.03.22**

**Исполнитель:**

\_\_\_\_\_

**ИП Коваль А.В.**

**Екатеринбург 2022 год**

## 1. СОДЕРЖАНИЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

1. Содержание проекта межевания территории.
2. Введение.
3. Исходно - разрешительная документация.
4. Существующее состояние территории проектирования.
5. Проектное решение.
  - 5.1. Общие положения.
  - 5.2. Структура территории, образуемая в результате межевания.
  - 5.3. Планировочные характеристики объектов межевания.
  - 5.4. Обоснование расчета размеров земельных участков и предмет согласования.
  - 5.5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.
  - 5.6. Перечень образуемых земельных участков, отнесенные к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.
  - 5.7. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков.
  - 5.8. Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков.
  - 5.9. Границы зон действия публичных сервитутов.
6. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).
7. Сведения о границе территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.
8. Зоны с особыми условиями использования территории.
9. Особенности межевания.
  - 9.1. Рекомендации по порядку установления границ образуемых земельных участков в натуре (на местности).
10. Основные технико-экономические показатели проекта.
11. Графическая часть.

## 2. ВВЕДЕНИЕ

**Проект межевания территории** – документация по планировке территории, разрабатываемая в соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.

Подготовка проекта осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элемента планировочной структуры.

Основой для подготовки проекта межевания территории является проект планировки территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории.

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 комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

В состав материалов проекта входит комплект чертежей и аналитические материалы, содержащие характеристику территории, на которой осуществляется межевание, обоснование установления границ образуемых земельных участков, расчеты нормативных и принятых в проекте площадей образуемых земельных участков, основные технико-экономические показатели проекта.

Проект межевания территории разрабатывается на основании анализа социально-экономических, историко-культурных, экологических, инженерно-технических, градостроительных условий и ограничений, действующих в границе территории проектирования. При подготовке материалов проекта были учтены сведения о правообладателях земельных участков, их фактическое использование, а также красные линии, устанавливаемые в составе проекта планировки территории. Подготовка проекта межевания застроенной территории осуществляется в целях закрепления и предоставления земельных участков и прочно связанных с ними планируемых зданий и сооружений как единых объектов недвижимого имущества в собственность, владение, пользование, аренду физических и юридических лиц, а также для их регистрации, налогообложения, и осуществления сделок с недвижимостью.

Проект межевания выполнен на топографической основе в масштабе 1:500, созданной ООО Кадастровое бюро «ГЕРРА» с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе AutoCad, содержит соответствующие картографические слои и семантические базы данных. Проект межевания территории соответствует государственным нормам, правилам, стандартам, законодательству РФ и Свердловской области.

Система координат: Система координат МСК-66.

Система высот: Балтийская-77.

### **3. ИСХОДНО – РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ**

#### **Исходные материалы:**

- местные нормативы градостроительного проектирования Сысертского городского округа, утвержденные Решением Думы Сысертского городского округа от 22.05.2018 № 67 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Сысертского городского округа»;

- генеральный план Сысертского городского округа, утвержденный решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 № 221, с изменениями, внесенными решениями Думы Сысертского городского округа от 03.12.2014 № 407, от 29.04.2015 № 437, от 27.08.2015 № 468, от 24.12.2015 № 499, от 01.03.2016 № 515, от 31.03.2016 № 523, от 28.04.2016 № 526, от 30.06.2016 № 542, от 06.09.2016 № 555, от 01.12.2016 № 574, от 30.11.2017 № 30, от 29.11.2018 № 117, от 29.11.2018 № 119, от 29.11.2018 № 120, от 28.02.2019 № 141, от 28.03.2019 № 144, от 28.03.2019 № 145, от 28.03.2019 № 146, от 29.05.2019 № 154, от 26.09.2019 № 178, от 31.10.2019 № 197, от 31.10.2019 № 198, от 27.02.2020 № 219, от 14.04.2020 № 223, от 25.06.2020 № 242, от 27.08.2020 № 253, от 27.08.2020 № 254, от 24.09.2020 № 263, от 29.10.2020 № 266, от 29.10.2020 № 267, от 29.10.2020 № 268, от 26.11.2020 № 276, от 26.11.2020 № 277, от 24.12.2020 № 289, от 24.12.2020 № 290, от 01.04.2021 № 308, от 01.04.2021 № 309, от 01.04.2021 № 310, от 01.04.2021 № 311, от 27.05.2021 № 328, от 27.05.2021 № 329, от 27.05.2021 № 330, от 26.08.2021 № 354, от 26.08.2021 № 355, от 26.08.2021 № 356, от 26.08.2021 № 357, от 28.10.2021 № 368, от 23.12.2021 № 386, от 27.01.2022 № 392, от 26.05.2022 № 427, от 26.05.2022 № 428, от 22.06.2022 № 435, от 28.07.2022 № 447, от 28.07.2022 № 448, от 29.11.2022 № 41;

- Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденные решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 № 323, с изменениями, внесенными решениями Думы Сысертского городского округа от 24.04.2014 № 353, от 29.05.2014 № 366, от 23.12.2014 № 412, от 26.03.2015 № 430, от 25.06.2015 № 450, от 29.10.2015 № 485, от 24.12.2015 № 500, от 01.03.2016 № 513, от 06.09.2016 № 554,

от 29.06.2017 № 628, от 21.02.2018 № 45, от 03.07.2018 № 79, от 29.11.2018 № 117, от 29.11.2018 № 118, от 29.11.2018 № 120, от 28.02.2019 № 140, от 28.02.2019 № 141, от 28.03.2019 № 144, от 28.03.2019 № 145, от 28.03.2019 № 146, от 29.05.2019 № 154, от 27.06.2019 № 161, от 29.08.2019 № 174, от 26.09.2019 № 178, от 31.10.2019 № 198, от 24.12.2019 № 209, от 27.02.2020 № 218, от 27.02.2020 № 219, от 14.04.2020 № 223, от 25.06.2020 № 242, от 25.06.2020 № 243, от 27.08.2020 № 252, от 27.08.2020 № 254, от 24.09.2020 № 262, от 24.09.2020 № 263, от 29.10.2020 № 266, от 29.10.2020 № 267, от 29.10.2020 № 268, от 29.10.2020 № 269, от 26.11.2021 № 276, от 26.11.2020 № 277, от 24.12.2020 № 289, от 24.12.2020 № 290, от 01.04.2021 № 307, от 01.04.2021 № 308, от 01.04.2021 № 309, от 01.04.2021 № 310, от 01.04.2021 № 311, от 27.05.2021 № 326, от 27.05.2021 № 327, от 27.05.2021 № 328, от 27.05.2021 № 329, от 27.05.2021 № 330, от 26.08.2021 № 355, от 26.08.2021 № 356, от 26.08.2021 № 357, от 23.12.2021 № 386, от 27.01.2022 № 392, от 26.05.2022 № 427, от 26.05.2022 № 428, от 22.06.2022 № 435, от 28.07.2022 № 446, от 28.07.2022 № 447, от 28.07.2022 № 448, от 29.09.2022 № 22, 20.10.2022 № 31, от 22.12.2022 № 48;

- Постановление Региональной энергетической комиссии Свердловской области от 30.08.2017 №77-ПК (ред. от 28.06.2018) «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов на территории Свердловской области;

- Топографическая основа М 1:500, соответствующая действительному состоянию местности на момент разработки проекта, предоставленная Заказчиком работ;

- Сведения единого государственного реестра недвижимости;

- Проектные решения по установлению красных линий, согласно проекту планировки территории.

**Основание для проведения работ** – Договор №1/24.03.22.

**Требования нормативной законодательной базы в области градостроительства Российской Федерации:**

- Градостроительный кодекс.

- Земельный кодекс Российской Федерации.

- Федеральный закон от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

- Федеральный закон от 08 ноября 2007 года № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

- Федеральный закон от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

- Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях».

- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

- Федеральный закон от 21 ноября 2011 года № 323-ФЗ «Об основах охраны здоровья граждан в Российской Федерации».

- Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

- Федеральный закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ «О землеустройстве».

- Федеральный закон от 27 декабря 2002 года №184-ФЗ «О техническом регулировании».
- Приказ Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 30.03.2020 № 225 «Об утверждении свода правил СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности».
- Приказ Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий от 24.04.2013 № 288 «Об утверждении свода правил СП4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».
- Постановление Госстроя РФ от 06 апреля 1998 года № 18-30 «РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».
- Постановление 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».
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89.
- СП 31.13330.2021. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.02-84\*.
- СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*.
- СП 53.13330.2019. Свод правил. Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения (СНиП 30-02-97\* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения).
- 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 питьевого назначения».
- Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства от 17.02.2003, утвержденные Росземкадастром.

#### 4. СУЩЕСТВУЮЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Территория, на которую разрабатывается проект межевания территории, расположена в Свердловской области, Сысертский городской округ, Сысертский район, урочище Сулимовский торфяник, земельный участок 66:25:0201017:51.

Земельный участок 66:25:0201017:51 относится к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее ЕГРН). Площадь уточненная: 29 648 м<sup>2</sup>, статус: ранее учтенный, разрешенное использование: ведение садоводства.

Граница территории проектирования отнесена к функциональной зоне – Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ согласно генеральному плану Сысертского городского округа и территориальной зоне (С) – Зона ведения садоводства согласно Правилам землепользования и застройки Сысертского городского округа.

Территория проектирования частично застроена.

В границах территории проектирования (земельный участок 66:25:0201017:51) отсутствуют объекты капитального и некапитального строительства, согласно сведениям ЕГРН.

Согласно топографической съемке в границе проектирования отсутствуют объекты инженерной инфраструктуры.

**Примечание:**

Современное состояние территории отображено на схеме «Чертеж границ существующих земельных участков, местоположения существующих ОКС, границ зон с особыми условиями использования территории» ПМТ.МОП-1.

## **5. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ**

### **5.1. Общие положения**

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории.

Согласно ст. 43 Градостроительного кодекса РФ 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 комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Названный порядок проектирования делает красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, опорным элементом для проектирования внутриквартальной территории.

Таким образом, проектное решение проекта межевания территории основано на проектных предложениях проекта планировки территории и направлено на его реализацию.

Перечень координат характерных точек красных линий, утвержденные в составе проекта планировки территории, приведен в текстовой части ППТ.ОЧП.

### **5.2. Структура территории, образуемая в результате межевания**

Формируемая среда отвечает современным социальным, гигиеническим и градостроительным требованиям, обеспечивается условиями безопасной среды обитания по нормируемым санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям, градостроительным характеристикам жилых зон, представлена в виде единой застройки рядового расположения.

В характеристиках каждого образуемого земельного участка будут сходиться интересы, как собственников объектов недвижимости, так и непосредственно их соседей, а также и интересы всех граждан в целом.

Проектом межевания территории предусмотрено образование 39 шт. земельных участков, из них:

- 34 земельных участков – для ведения садоводства.

#### **Земельные участки общего назначения (имущество общего пользования):**

- 1 земельный участок – для размещения для размещения пожарного водоема;
- 1 земельный участок – для размещения для размещения объектов улично-дорожной сети;
- 1 земельный участок – для размещения хозяйственной площадки для сбора ТКО;
- 1 земельный участок – для размещения зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения;
- 1 земельный участок – для размещения трансформаторной подстанции.

Существующая численность населения (34 шт. \*3) – 102 человека.

Проектом предусмотрен 1 этап межевания территории.

Архитектурно-планировочное решение проекта планировки территории предлагает практически прямоугольную сетку улиц (проездов). Улицы разделяют территорию проектирования на группы жилых зон. Границы садовых земельных участков устанавливаются по красным линиям.

В границы садового земельного участка включаются все объекты, входящие в состав недвижимого имущества, подъезды и проходы к ним, а также обеспечивается доступ ко всем объектам инженерно-транспортной инфраструктуры. При установлении границ земельных участков предусмотрено обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами.

При межевании территории садовой застройки в качестве модуля земельного участка выбран, как правило, земельный участок прямоугольной формы. В отдельных случаях, обусловленных общей планировкой территории встречается незначительное отступление от такой формы участка.

На проектируемой территории в комплексе садовой застройки предусматриваются земельные участки общего пользования, служащие для целей проезда, прохода, подъезда к участку, обеспечение пожарной безопасности, сбора ТКО и прочему.

### **5.3. Планировочные характеристики объектов межевания**

Расчет площади земельных участков объектов садовой застройки учитывает объемно-композиционное и планировочное решение, принятое проектом планировки данной территории и выполнен на основании проектных показателей.

Принцип расчета площадей земельных участков объектов проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания. Основываясь на данном принципе формирование земельных участков, необходимо обеспечить выполнение требуемых условий, а также выделить в общей системе объектов землеустройства территории общего пользования, которые в свою очередь являются связующим звеном пространственного взаимоотношения проектируемой территории.

Формирование земельных участков выполняется в строгой последовательности. Первоначально определяются территории расположения объектов инженерной инфраструктуры исходя из условий определенного проектом планировки местоположения линий подключения к объектам садовой застройки и инженерно-технических сооружений. Затем формирование земельных участков выполняется непосредственно по объектам садовой застройки. Согласно принятой системе землепользования на территории муниципального образования внутриквартальное пространство территории садовой застройки сохраняется в массиве земель общего пользования.

При формировании границ садовых земельных участков учтено фактическое землепользование, право собственности граждан и градостроительные нормативы.

### **5.4. Обоснование расчета размеров земельных участков и предмет согласования**

При разработке проекта межевания территория обеспечено соблюдение следующие требование:

- границы образуемых садовых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

Площадь садовых земельных участков, земельных участков общего назначения (имущество общего пользования), а также их проверка на соответствие градостроительным регламентам принималась путем расчета размеров земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки.

При определении границ земельного участка предусмотрено формирование за его пределами всех необходимых для функционирования объекта недвижимого имущества элементов территории: проезды и пешеходные проходы, ведущие к зданиям и сооружениям, хозяйственные площадки, площадки для установки пожарных автомобилей и забора воды и т.п.

Предметом согласования является соответствие существующего размещения объектов капитального строительства Правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

Перечень предельных (максимальных и/или минимальных) размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС в соответствии с Правилами землепользования и застройки

Таблица №1

Кодовое обозначение	Наименование зоны	Предельный класс опасности	S min, га	S max, га	A min, м	B min, м***	K max, % ***	Предельное кол-во этажей
С	Зона ведения садоводства	-	0,06 (S*)	0,35 (S*)	15	3	30	3
			0,5 (S**)	50 (S**)				

\*\* За исключением расстояния от фасадных границ земельного участка, которое определяется линией градостроительного регулирования равной – 5 м (кроме существующей застройки) или иными линиями градостроительного регулирования, определенными документацией по планировке территории.

\*\*\* Значение максимального процента застройки используется только при соблюдении отступов от границ земельного участка.

\*\*\*\* Определяется документацией по планировке территории.

«-» Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

**Примечание:**

1) **Минимальная площадь земельного участка (S min), максимальная площадь земельного участка (S max)** – площадь земельного участка, занимаемая существующим и (или) размещаемым на его территории объектом капитального строительства, требуемая в соответствии с техническими регламентами для размещения элементов благоустройства, в т.ч. озеленения, открытых площадок для хранения автотранспорта, проездов и пр.; а также вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации может определяться по техническому заданию на проектирование (ТЗ).

2) **Минимальная площадь земельного участка (S min) и максимальная площадь земельного участка (S max) не устанавливается при формировании земельных участков с целью:**

- размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

- размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов,

набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

3)  $S^*$  – минимальная и максимальная площадь садовых и огородных земельных участков для ведения садоводства и огородничества членами садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ, а также для ведения гражданами садоводства и огородничества в индивидуальном порядке (без создания товарищества).

6)  $S^{**}$  – минимальная и максимальная площадь садовых и огородных земельных участков для предоставления таких земельных участков садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу.

4) **A min** – минимальный размер стороны земельного участка по уличному фронту.

5) **B min** – минимальный отступ строящихся объектов капитального строительства от границ соседних участков. В случае примыкания к соседнему зданию (при обязательном наличии brandмауэрных стен) - 0 м, в иных случаях – 3 м. Расстояние до границы соседнего земельного участка от вспомогательных объектов: хозяйственных построек, бани, гаража должно быть не менее 1 м.

6) **K max** – максимальный коэффициент застройки земельного участка – выраженный в процентах показатель элемента градостроительного регламента, определяемый в границах земельного участка как соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. Значение максимального процента застройки используется только при соблюдении отступов от красных линий и границ земельного участка.

7) **Количество этажей** - максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные. В количество этажей включают все этажи, включая подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и др.

8) **Максимальная высота ограждений земельных участков** – устанавливается для малоэтажной жилой застройки (со стороны улицы – сплошное или решетчатое (высота – не более 2 м), между участками – решетчатое (по согласованию с соседями – иное) (высота – не более 1,5 м).

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

**5.5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.**

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

Таблица №2

№ п/п	Условный номер ЗУ	Площадь образуемого ЗУ м <sup>2</sup>	Местоположение образуемого ЗУ*	Объект капитального строительства**	Вид разрешенного использования образуемого ЗУ		Код ВРИ ЗУ***
					в соответствии с проектом планировки территории	в соответствии с классификатором	
<b>Способ образования земельных участков - раздел земельного участка 66:25:0201017:51</b>							

1.	:ЗУ1	898	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
2.	:ЗУ2	647	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
3.	:ЗУ3	904	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
4.	:ЗУ4	870	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
5.	:ЗУ5	786	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
6.	:ЗУ6	652	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
7.	:ЗУ7	603	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
8.	:ЗУ8	708	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
9.	:ЗУ9	649	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
10.	:ЗУ10	648	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
11.	:ЗУ11	613	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
12.	:ЗУ12	993	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
13.	:ЗУ13	622	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
14.	:ЗУ14	631	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
15.	:ЗУ15	631	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
16.	:ЗУ16	715	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
17.	:ЗУ17	1047	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
18.	:ЗУ18	1056	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
19.	:ЗУ19	715	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
20.	:ЗУ20	662	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
21.	:ЗУ21	643	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
22.	:ЗУ22	600	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
23.	:ЗУ23	600	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
24.	:ЗУ24	627	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
25.	:ЗУ25	600	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
26.	:ЗУ26	834	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
27.	:ЗУ27	942	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
28.	:ЗУ28	610	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
29.	:ЗУ29	982	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
30.	:ЗУ30	952	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
31.	:ЗУ31	670	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
32.	:ЗУ32	947	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
33.	:ЗУ33	670	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2
34.	:ЗУ34	947	-	сущ.	для ведения садоводства	ведение садоводства	13.2

<b>Итого:</b>		25675					
<b>Земельные участки общего назначения (имущество общего пользования)</b>							
1.	:ЗУ35	342	-	проект.	для размещения пожарного водоема	земельные участки общего назначения (имущество общего пользования)	13.0
2.	:ЗУ36	3603	-	проект.	для размещения объектов улично-дорожной сети	земельные участки общего назначения (имущество общего пользования)	13.0
3.	:ЗУ37	18	-	проект.	для размещения хозяйственной площадки для сбора ТКО	земельные участки общего назначения (имущество общего пользования)	13.0
4.	:ЗУ38	3	-	проект.	для размещения зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения	земельные участки общего назначения (имущество общего пользования)	13.0
5.	:ЗУ39	7	-	проект.	для размещения трансформаторной подстанции (ТП 10/0.4 кВ)	земельные участки общего назначения (имущество общего пользования)	13.0
<b>Итого:</b>		3973					
<b>ВСЕГО:</b>		<b>29648</b>					

\***Местоположение образуемого ЗУ** - Свердловская область, Сысертский район, Сысертский городской округ, урочище Сулимовский торфяник, СНТ «Уралец»;

\*\***Объект капитального строительства** – согласно проекту планировки территории существующий/проектируемый;

\*\*\***ВРИ ЗУ** - вид разрешенного использования земельного участка, согласно Приказу Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 16.09.2021) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**5.6. Перечень образуемых земельных участков, отнесенные к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд:**

Резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд земельных участков проектом не предусмотрено.

**Примечание:**

1. Проектное решение по межеванию территории представлено схеме «Чертеж межевания территории» ПМТ.ОЧП-1;

2. Площадь образуемых земельных участков округлена в соответствии с федеральным законодательством РФ до 1 м<sup>2</sup>.

**5.7. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков.**

Наименование и описание видов разрешенного использования земельных участков утверждены Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 16.09.2021) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Наименование и описание видов разрешенного использования образуемых земельных участков

Таблица №3

Наименование вида	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код ВРИ ЗУ
Ведение садоводства	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного	13.2

	использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд	
Земельные участки общего назначения	Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования	13.0

### **5.8. Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков**

Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

Таблица №4

Сведения об образуемых земельных участках					
Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения					
Вид разрешенного использования земельных участков: ЗУ1-ЗУ34 – ведение садоводства (ВРИ 13.2)					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	Х	У		Х	У
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ1</b>			4	375868,81	1543442,38
1	375947,83	1543302,46	5	375842,06	1543429,09
2	375945,94	1543305,78	6	375852,91	1543409,22
3	375945,09	1543307,28	1	375879,06	1543424,26
4	375935,68	1543323,95	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ7</b>		
5	375933,04	1543328,63	1	375868,81	1543442,38
6	375908,68	1543313,66	2	375865,80	1543447,71
7	375924,92	1543285,09	3	375863,00	1543452,67
1	375947,83	1543302,46	4	375858,34	1543460,95
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ2</b>			5	375832,80	1543446,06
1	375933,04	1543328,63	6	375842,06	1543429,09
2	375926,96	1543339,44	1	375868,81	1543442,38
3	375924,02	1543344,67	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ8</b>		
4	375922,41	1543347,52	1	375858,34	1543460,95
5	375897,05	1543334,13	2	375855,05	1543466,79
6	375908,68	1543313,66	3	375848,06	1543479,16
1	375933,04	1543328,63	4	375846,38	1543482,13
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ3</b>			5	375821,26	1543466,83
1	375922,41	1543347,52	6	375830,05	1543451,12
2	375917,06	1543356,97	7	375832,81	1543446,06
3	375914,68	1543361,16	1	375858,34	1543460,95
4	375907,01	1543374,75	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ9</b>		
5	375881,39	1543361,69	1	375846,38	1543482,13
6	375897,05	1543334,13	2	375841,09	1543491,49
1	375922,41	1543347,52	3	375839,74	1543493,88
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ4</b>			4	375835,44	1543501,49
1	375907,01	1543374,75	5	375810,51	1543486,05
2	375904,86	1543378,56	6	375821,26	1543466,83
3	375898,43	1543389,94	1	375846,38	1543482,13
4	375895,83	1543394,54	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ10</b>		
5	375891,96	1543401,40	1	375835,44	1543501,49
6	375866,37	1543386,62	2	375832,28	1543507,08

7	375881,39	1543361,69	3	375831,13	1543509,12
1	375907,01	1543374,75	4	375825,03	1543519,86
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ5</b>			5	375824,24	1543521,29
1	375891,96	1543401,40	6	375799,96	1543504,90
2	375888,77	1543407,06	7	375810,51	1543486,05
3	375886,60	1543410,90	1	375835,44	1543501,49
4	375881,87	1543419,29	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ11</b>		
5	375879,06	1543424,26	1	375824,24	1543521,29
6	375852,91	1543409,22	2	375823,26	1543523,05
7	375854,34	1543406,60	3	375817,70	1543532,92
8	375866,37	1543386,62	4	375813,93	1543539,59
1	375891,96	1543401,40	5	375789,68	1543523,28
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ6</b>			6	375799,96	1543504,90
1	375879,06	1543424,26	1	375824,24	1543521,29
2	375873,33	1543434,38	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ12</b>		
3	375870,31	1543439,73	1	375813,93	1543539,59
2	375807,29	1543551,35	3	375691,28	1543603,71
3	375798,72	1543566,52	4	375705,25	1543580,66
4	375797,25	1543569,12	1	375738,33	1543600,73
5	375772,88	1543553,30	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ19</b>		
6	375789,68	1543523,28	1	375748,24	1543583,01
1	375813,93	1543539,59	2	375738,33	1543600,73
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ13</b>			3	375705,25	1543580,66
1	375797,25	1543569,12	4	375714,06	1543566,13
2	375791,72	1543578,94	1	375748,24	1543583,01
3	375786,66	1543587,90	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ20</b>		
4	375762,42	1543572,01	1	375756,31	1543568,60
5	375772,88	1543553,30	2	375748,24	1543583,01
1	375797,25	1543569,12	3	375714,06	1543566,13
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ14</b>			4	375723,68	1543550,26
1	375786,66	1543587,90	1	375756,31	1543568,60
2	375783,82	1543592,92	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ21</b>		
3	375781,16	1543597,63	1	375765,04	1543552,99
4	375776,88	1543605,21	2	375756,31	1543568,60
5	375775,23	1543608,13	3	375723,68	1543550,26
6	375752,43	1543589,87	4	375732,35	1543535,95
7	375762,42	1543572,01	1	375765,04	1543552,99
1	375786,66	1543587,90	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ22</b>		
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ15</b>			1	375772,80	1543539,11
1	375775,23	1543608,13	2	375765,04	1543552,99
2	375773,99	1543610,33	3	375732,35	1543535,95
3	375771,49	1543614,75	4	375741,13	1543521,46
4	375768,80	1543619,51	1	375772,80	1543539,11
5	375765,46	1543625,43	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ23</b>		
6	375740,71	1543610,81	1	375780,90	1543524,64
7	375752,43	1543589,87	2	375772,80	1543539,11
1	375775,23	1543608,13	3	375741,13	1543521,46
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ16</b>			4	375749,84	1543507,10
1	375765,46	1543625,43	1	375780,90	1543524,64
2	375763,24	1543629,35	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ24</b>		
3	375760,94	1543633,42	1	375789,73	1543508,86
4	375758,18	1543638,31	2	375780,90	1543524,64

5	375755,78	1543642,55	3	375749,84	1543507,10
6	375753,49	1543646,62	4	375758,84	1543492,25
7	375728,37	1543632,88	1	375789,73	1543508,86
8	375740,71	1543610,81	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ25</b>		
1	375765,46	1543625,43	1	375797,94	1543494,17
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ17</b>			2	375789,73	1543508,86
1	375725,16	1543624,27	3	375758,84	1543492,25
2	375712,86	1543646,26	4	375768,02	1543477,10
3	375677,26	1543626,85	1	375797,94	1543494,17
4	375691,28	1543603,71	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ26</b>		
1	375725,16	1543624,27	1	375809,61	1543473,32
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ18</b>			2	375797,94	1543494,17
1	375738,33	1543600,73	3	375768,02	1543477,10
2	375725,16	1543624,27	4	375781,07	1543455,58
1	375809,61	1543473,32	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ31</b>		
<b>Обозначение земельного участка :ЗУ27</b>			1	375875,89	1543357,20
1	375823,76	1543448,03	2	375875,35	1543358,15
2	375818,74	1543456,99	3	375864,56	1543376,06
3	375817,96	1543456,55	4	375838,29	1543361,17
4	375810,63	1543469,65	5	375849,91	1543342,00
5	375811,42	1543470,09	1	375875,89	1543357,20
6	375809,61	1543473,32	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ32</b>		
7	375781,07	1543455,58	1	375891,41	1543329,89
8	375795,98	1543430,97	2	375875,89	1543357,20
1	375823,76	1543448,03	3	375849,91	1543342,00
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ28</b>			4	375866,75	1543314,21
1	375833,07	1543430,97	1	375891,41	1543329,89
2	375823,92	1543447,73	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ33</b>		
3	375795,98	1543430,97	1	375902,69	1543310,03
4	375805,60	1543415,11	2	375891,41	1543329,89
1	375833,07	1543430,97	3	375866,75	1543314,21
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ29</b>			4	375870,12	1543308,66
1	375848,19	1543403,24	5	375878,21	1543295,31
2	375833,07	1543430,97	6	375878,99	1543294,02
3	375805,60	1543415,11	1	375902,69	1543310,03
4	375822,10	1543387,89	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ34</b>		
1	375848,19	1543403,24	1	375915,34	1543277,83
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ30</b>			2	375916,05	1543286,53
1	375864,56	1543376,06	3	375902,69	1543310,03
2	375848,26	1543403,11	4	375878,99	1543294,02
3	375822,10	1543387,89	5	375897,15	1543264,04
4	375838,29	1543361,17	1	375915,34	1543277,83
1	375864,56	1543376,06			
Вид разрешенного использования земельных участков ЗУ35-39 – земельные участки общего назначения (имущество общего пользования) (ВРИ 13.0)					
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ35</b>			5	375728,37	1543632,88
для размещения пожарного водоема			6	375739,44	1543639,08
1	375753,36	1543646,86	7	375737,50	1543642,57
2	375750,48	1543651,93	8	375731,61	1543639,27
3	375748,45	1543655,53	9	375730,32	1543641,53
4	375745,06	1543661,53	10	375736,23	1543644,84
5	375743,21	1543664,81	11	375728,92	1543657,97

6	375742,80	1543665,54	12	375742,80	1543665,54
7	375728,92	1543657,97	13	375741,09	1543668,59
8	375739,44	1543639,08	14	375674,09	1543632,07
1	375753,36	1543646,86	15	375677,26	1543626,85
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ36/1</b>			16	375712,86	1543646,26
для размещения объектов улично-дорожной сети			17	375811,42	1543470,09
1	375924,92	1543285,09	18	375810,63	1543469,65
2	375881,39	1543361,69	19	375817,96	1543456,55
3	375854,34	1543406,60	20	375818,74	1543456,99
4	375830,05	1543451,12	21	375823,92	1543447,73
22	375848,26	1543403,11	3	375730,32	1543641,53
23	375875,35	1543358,15	4	375731,61	1543639,27
24	375914,76	1543288,79	1	375737,50	1543642,57
25	375917,02	1543290,07	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ38</b>		
26	375918,31	1543287,81	для размещения зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения		
27	375916,05	1543286,53	1	375725,46	1543652,56
28	375915,34	1543277,83	2	375724,60	1543654,07
1	375924,92	1543285,09	3	375723,06	1543653,23
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ36/2</b>			4	375723,93	1543651,71
29	375725,46	1543652,56	1	375725,46	1543652,56
30	375724,60	1543654,07	<b>Обозначение земельного участка:ЗУ39</b>		
31	375723,06	1543653,23	для размещения трансформаторной подстанции (ТП 10/0.4 кВ)		
32	375723,93	1543651,71	1	375918,31	1543287,81
29	375725,46	1543652,56	2	375917,02	1543290,07
<b>Обозначение земельного участка:ЗУ37</b>			3	375914,76	1543288,79
для размещения хозяйственной площадки для сбора ТКО			4	375916,05	1543286,53
1	375737,50	1543642,57	1	375918,31	1543287,81
2	375736,24	1543644,83			

### **5.9. Границы зон действия публичных сервитутов**

В границах проекта межевания территории зоны действия публичных сервитутов не установлены.

**6. ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ).**

Подготовка проекта межевания территории осуществляется не в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков), поскольку граница проекта межевания территории не проходит по категории земель - земли лесного фонда.

**7. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦЕ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Таблица №5

№ точки	Координаты		№ точки	Координаты	
	X	Y		X	Y
1	375947,83	1543302,46	28	375825,03	1543519,86
2	375945,94	1543305,78	29	375823,26	1543523,05
3	375945,09	1543307,28	30	375817,70	1543532,92
4	375935,68	1543323,95	31	375807,29	1543551,35
5	375933,04	1543328,63	32	375798,72	1543566,52
6	375926,96	1543339,44	33	375791,72	1543578,94
7	375924,02	1543344,67	34	375783,82	1543592,92
8	375917,06	1543356,97	35	375781,16	1543597,63
9	375914,68	1543361,16	36	375776,88	1543605,21
10	375907,01	1543374,75	37	375773,99	1543610,33
11	375904,86	1543378,56	38	375771,49	1543614,75
12	375898,43	1543389,94	39	375768,80	1543619,51
13	375895,83	1543394,54	40	375763,24	1543629,35
14	375888,77	1543407,06	41	375760,94	1543633,42
15	375886,60	1543410,90	42	375758,18	1543638,31
16	375881,87	1543419,29	43	375755,78	1543642,55
17	375879,06	1543424,26	44	375753,49	1543646,62
18	375873,33	1543434,38	45	375750,48	1543651,93
19	375870,31	1543439,73	46	375748,45	1543655,53
20	375865,80	1543447,71	47	375745,06	1543661,53
21	375863,00	1543452,67	48	375743,21	1543664,81
22	375855,05	1543466,79	49	375741,09	1543668,59
23	375848,06	1543479,16	50	375674,09	1543632,07
24	375841,09	1543491,49	51	375870,12	1543308,66
25	375839,74	1543493,88	52	375878,21	1543295,31
26	375832,28	1543507,08	53	375897,15	1543264,04
27	375831,13	1543509,12	1	375947,83	1543302,46

**8. ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Согласно Градостроительному кодексу РФ «зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации».

В соответствии со сведениями ЕГРН в границах территории проекта межевания все сооружения представлены объектами инженерной инфраструктуры.

Границы зон с особыми условиями использования территории в ЕГРН не учтены.

## Границы зон с особыми условиями использования территорий

Таблица №6

№ п/п	Наименование	Тип зоны	Нормативно-правовой акт
<b>Охранные зоны</b>			
1	Воздушные линии электропередачи напряжением 10 кВ	Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных объектов	Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»
2	Воздушные линии электропередачи напряжением 0.4 кВ		
3	Блочно-модульная трансформаторная подстанция 10/0.4 кВ		
<b>Санитарно-защитные полосы</b>			
4	Хозяйственно-питьевой водопровод	Санитарно-защитная полоса	СанПиН 2.1.4.1110-02. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения
<b>Санитарный разрыв</b>			
5	Площадка для сбора ТКО	Санитарный разрыв	СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" (с изменениями и дополнениями от 26.06.2021 г.)

Согласно Генеральному плану Сысертского городского округа, Правилам землепользования и застройки Сысертского городского округа в границе проектируемой территории объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории отсутствуют.

## 9. ОСОБЕННОСТИ МЕЖЕВАНИЯ

Проект межевания территории в виде графических и текстовых материалов является основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, формирования межевого плана садовых земельных участков и формирования объектов недвижимости. Установление границ образуемых 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 комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

### 9.1. Рекомендации по порядку установления границ образуемых земельных участков в натуре (на местности).

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, инструкции по проведению

межевания, а также других нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации и учитывает следующие виды работ:

- полевое обследование и оценку состояния пунктов опорной межевой сети – опорных межевых знаков;
- составление технического проекта (задания) межевания земель;
- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;
- согласование с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка;
- сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- определение площади земельного участка;
- составление чертежа границ земельного участка;
- контроль и приемку результатов межевания производителем работ, государственный контроль над установлением и сохранностью межевых знаков;
- формирование межевого плана и утверждение его в установленном порядке;
- осуществление постановки на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных и других планировочных линий.

## 10. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОЕКТА

Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица №7

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2022 г.	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории, всего	м <sup>2</sup>	29648	29648
2	Территория, подлежащая межеванию - всего	м <sup>2</sup>	29648	29648
2.1.	Садовых зон, в т. ч.:	м <sup>2</sup>	25675	25675
	- для ведения садоводства	-"-	25675	25675
2.2.	Земельные участки общего назначения (имущество общего пользования), в т. ч.:	м <sup>2</sup>	-	3973
	- для размещения пожарного водоема	-"-	-	342
	- для размещения объектов улично-дорожной сети	-"-	-	3603
	- для размещения хозяйственной площадки для сбора ТКО	-"-	-	18
	- для размещения зданий и сооружений для хранения средств пожаротушения	-"-	-	3
	- для размещения трансформаторной подстанции (ТП 10/0.4 кВ)	-"-	-	7

