



АДМИНИСТРАЦИЯ СЫСЕРТСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 03.09.2020 № 1579

г. Сысерть

Об утверждении документации по планировке территории, расположенной в северной части деревни Ключи, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 66:25:1311002:30, 66:25:1311003:4

В соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь постановлением Администрации Сысертского городского округа от 09.09.2019 № 1743 «О подготовке документации по планировке территории, расположенной в северной части деревни Ключи, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 66:25:1311002:30, 66:25:1311003:4», постановлением Администрации Сысертского городского округа от 22.05.2020 № 971 «О назначении публичных слушаний по документации по планировке территории, расположенной в северной части деревни Ключи, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 66:25:1311002:30, 66:25:1311003:4», с учетом заключения о результатах публичных слушаний от 07.07.2020, принимая во внимание обращение Резванова Дмитрия Эльбрусовича от 19.05.2020 № 8825,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории, расположенной в северной части деревни Ключи, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 66:25:1311002:30, 66:25:1311003:4 (далее – проект), основные материалы проекта размещены в приложении к настоящему постановлению.

2. Комитету по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации Сысертского городского округа:

1) при осуществлении градостроительной деятельности руководствоваться проектом, утвержденным пунктом 1 настоящего постановления;

2) организовать внесение соответствующих изменений в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Сысертского городского округа.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставить за Главой Сысертского городского округа Д.А. Нисковских.

4. Настоящее постановление опубликовать в официальном издании «Вестник Сысертского городского округа» и разместить на сайте Сысертского городского округа в сети Интернет.

Исполняющий обязанности
Главы Сысертского
городского округа

С.О. Воробьев

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 2280964362F8D3BAAA7E75D969CB8FB7D010607B
Владелец **Воробьев Сергей Олегович**
Действителен с 17.07.2020 по 17.10.2021

Приложение
к постановлению Администрации
Сысертского городского округа
от 03.09.2020 № 1579

ООО «Промарсенал»



Юридический адрес: 620130, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 222, оф. 316 Б,
ОГРН 1096673015119, ИНН 6673210267, КПП 667901001, р/с 40702810305000002971
в ПАО «Промсвязьбанк» г. Екатеринбург, к/с 30101810500000000975, БИК 046577975,
сайт: www.promkadastr.ru, e-mail: infopromkadastr@mail.ru,
тел. 8 (343)372-53-06, 8 (912) 045-53-06

**Проект планировки и проект межевания территории, расположенной
в северной части деревни Ключи, в границах земельных участков
с кадастровыми номерами 66:25:1311002:30, 66:25:1311003:4**

Положение

Утверждаемая часть

Том 1

ПП-ПМ-09-2019

Директор
Главный архитектор

О.С. Лузина
Л.А. Данилов

Екатеринбург 2019 г.

Введение

Основанием для разработки градостроительной документации являются:

- Постановление Администрации Сысертского городского округа от 09.09.2019 г. № 1743 «О подготовке документации по планировке территории, расположенной в северной части деревни Ключи, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 66:25:1311002:30, 66:25:1311003:4»;

- Техническое задание, согласованное с комитетом по управлению муниципальным имуществом, архитектуре и градостроительству Администрации Сысертского городского округа;

- Договор с Резвановым Дмитрием Эльбрусовичем.

При разработке проекта учтены следующие нормативные документы и проектные материалы:

- Градостроительный кодекс РФ 2018 г.;

- Земельный кодекс РФ 2018 г.;

- Водный кодекс РФ 2018 г.;

- Лесной кодекс РФ 2018 г.;

- Местные нормативы градостроительного проектирования Сысертского городского округа, утвержденные решением Думы Сысертского городского округа от 22.05.2018 № 67;

- Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа;

- Материалы генерального плана Сысертского городского округа;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

- Закон Свердловской области от 21 июня 2004 г. № 12-ОЗ «О государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в Свердловской области» (с изменениями на 25 сентября 2017 г.);

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 г. № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

- Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 г. № 485 «О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления»;

- Приказ № 10 от 09.01.2018 г. Министерства экономического развития Российской Федерации «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»;

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №742/пр «О Порядке установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов»;
- СП 31.13330.2012 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 30.13330.2012 «Внутренний водопровод и канализация зданий»;
- СП 32.13330.2012 «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;
- СП 52.13330.2016 (актуализированная редакция СНиП 23-05-95*) «Естественное и искусственное освещение» по методике из СП 23-102- 2003 «Естественное освещение жилых и общественных зданий»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1278-03 «Гигиенические требования к естественному, искусственному и совмещенному освещению жилых и общественных зданий»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями на 25 апреля 2014 г.);
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территории населенных мест»;
- СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.1.7.1287-03 «Санитарно-эпидемиологические требования к качеству почвы»;
- СП 124.13330.2012 «Тепловые сети». Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003;
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу;
- СП 165.1325800.2014 Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне. Актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»;
- СП 11-105-97 «Инженерно-геологические изыскания для строительства» (части I, II, III, V);
- СП 11-103-97 «Инженерно-гидрометеорологические изыскания для строительства»;
- Технический отчет по результатам инженерно-геодезических Изысканий ООО «Геокомплекс», 2018 г.;
- Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий ООО «Геокомплекс», 2018 г.;
- Технический отчет по результатам инженерно-экологических изысканий ООО «Геокомплекс», 2018 г.;
- Технический отчет по результатам инженерно-гидрометеорологических изысканий ООО «Геокомплекс», 2018 г.;

- Справка ФГБУ «Уральское УГМС» о фоновых концентрациях загрязняющих веществ;
- Письмо Управления образования Администрации Сысертского городского округа № 01-33/1109 от 19.08.2019 г., № 01-33/1133 от 27.08.2019 г.;
- Письмо АО «ГАЗЭКС» № 2115 от 10.09.2019 г.;
- Письмо ОАО «МРСК Урала» филиала «Свердловэнерго» Центральные электрические сети № СЭ/ЦЭС/01-21/6033 от 19.08.2019 г.;
- Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области от 07.10.2019 № 38-05-27/786.

Цель работы:

Подготовка документации по планировке территории, расположенной в северной части деревни Ключи, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 66:25:1311002:30, 66:25:1311003:4.

Цели проекта:

Основной задачей при подготовке документации по планировке территории является формирование комплексного градостроительного и архитектурно - планировочного решения для застройки индивидуальной жилой застройкой, а также объектам образования и просвещения, объектами торговли и инженерной, транспортной инфраструктуры.

- 1) выделить элементы планировочной структуры, установить границы территорий общего пользования, в том числе путем образования красных линий;
- 2) определить характеристики и очередность планируемого развития территории;
- 3) определить границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства (в том числе линейных объектов);
- 4) определить характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства;
- 5) определить местоположение границ, образуемых и изменяемых земельных участков;
- 6) определить виды разрешенного использования образуемых земельных участков;
- 7) выполнить расчет технико-экономических показателей с учетом:
 - а. действующих местных нормативов градостроительного проектирования Сысертского городского округа, утвержденных решением Думы Сысертского городского округа от 22.05.2018 № 67;
 - б. потребности в объектах социального и культурно-бытового обслуживания, транспортной и инженерной инфраструктуры;
- 8) упорядочить границы земельных участков и существующей застройки;
- 9) решить вопросы транспортной инфраструктуры (организация проездов, обслуживающих застройку, организация мест хранения автотранспорта, устройство пешеходной сети);
- 10) сформировать проектируемую застройку с учетом проектов границ территории, проектов зон охраны объектов культурного наследия.

1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Территория в границах проекта планировки представлена двумя участками: 26,5 и 15,9 га.

В планируемых к строительству жилых районах проектируется:

- Количество участков индивидуальной жилой застройки – 283 шт.;
- Количество участков общественно-деловой застройки (магазины объекты торговли) – 1 шт.;
- Инженерной инфраструктуры – 8 шт.;

- Образования и просвещения-1 шт.;
- Улично-дорожная сеть -12 шт.

Проектный баланс территорий в границах проекта

Таблица 1

№	Виды функциональных зон	Площадь, га
1	Зона размещения усадебной жилой застройки	32,82
2	Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения	0,24
3	Зона инженерной инфраструктуры	0,12
4	Зона общего пользования.	8,47
5	Зона размещения детских дошкольных учреждений.	0,73

Расчет численности населения.

Новое строительство ведется за счет свободных территорий. Согласно материалам генерального плана Сысертского городского округа приняты следующие параметры жилого строительства:

- средняя площадь жилого дома- 100 кв. м;
- площадь участка индивидуального жилищного строительства – 600-2000 кв. м;
- коэффициент семейности Свердловской области для размещаемой индивидуальной жилой застройки – 3 чел.;
- индивидуальная жилая застройка – 25 045 кв. м;

Численность населения, размещаемого в проекте, рассчитана, исходя из нормы жилищной обеспеченности для проектируемой застройки 29,5 кв. м/чел.

Таким образом, население определено в количестве 849 человек.

Технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Проект
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории	га	42,38	42,38
	в том числе территории:			
	- индивидуальной жилой застройки	га		32,82
	- инженерных коммуникаций	га		0,12
	- общего пользования (улицы и дороги)	га		8,47
	- объектов общественно-делового назначения	га		0,24
	- детских дошкольных учреждений	га		0,73
2.	Население			
2.1	Численность населения, в т. ч.	чел		849
2.2	Плотность населения	чел/га		20
3.	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилищного фонда, в т. ч.	тыс. кв. м		25,045
3.2	Количество приусадебных участков	штук		283
3.3	Плотность жилого фонда	м2/га		750
4	Объекты социального и культурно – бытового обслуживания населения			
	Детский сад	мест	-	150

	Общеобразовательная школа	учащихся	-	140
	Торгово-общественный центр	м2 торг. пл.	-	-
	Физкультурно-оздоровительный центр	м2	-	-
	Магазин	м2 торг. пл.	-	280
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Общая протяжённость улично-дорожной сети	км		5,48
	в том числе:			
	- главные улицы	км		0,4
	- жилые улицы и проезды	км		5,08
5.2	Открытые стоянки для временного хранения автомобилей	м/мест		78
5.3	Площадь асфальто-бетонных покрытий дорог и тротуаров			47475
6.	Инженерная инфраструктура			
6.1	Водоснабжение			
	Потребность в воде на хоз-питьевые нужды (максимальные)	м ³ /сут.	-	186952
6.2	Канализация			
	Бытовая канализация			
6.3	Ливневая канализация			
	Среднегодовые расходы ливневых стоков	тыс.м ³ /год.		96469,2
	Талый сток	тыс. м ³ /год.		31607,8
6.4	Теплоснабжение			
	Общее теплотребление жилой застройки	Гкал/час		7,1
6.5	Газоснабжение			
	Расход газа на коммунально-бытовые нужды	м ³ /час		160
	Потребность в газе на отопление	<u>м³/час</u> тыс.м ³ /год		<u>300.0</u> 282,480
	ГРП	единиц		2
	Длина газопровода высокого давления	км	-	-
	Длина газопровода низкого давления	км		7,86
6.7	Электроснабжение			
	Расчетные расходы	кВтч/год		81500
	Длина Л 0,4 кВ (в границах района)	км		4,92
	Длина ВЛ 10 кВ (от точки подключения)	км		0,580
6.8	Связь			
	Длина ВОК			_*

1.2 Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

1. Перечень проектируемых объектов капитального строительства федерального, регионального, местного и иного значения:

Таблица 3

№	Наименование объектов и показателей	Единица измерения	Размещено в проекте
Объекты местного значения			
1	Детские дошкольные учреждения (R дост. 500 м)	мест	150
2	Магазин	га	0,24
3	ТП	шт.	2
4	ГРП	шт.	2
Объекты иного значения			
1	Индивидуальные жилые дома (ИЖС)	Кол-во	283

2. Характеристика развития системы транспортного обслуживания

№ п/п	Показатели транспортной инфраструктуры	Единица измерения	Показатель
1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:		
2	улицы и проезды местного значения	км	5,84
3	Места хранения автомобилей, в том числе:		
	– временного	м/м	78

3. Основные характеристики системы инженерно-технического обеспечения

Таблица 4

Наименование инженерной системы	Предварительная мощность	Описание возможной точки технологического присоединения
Водоснабжение	187 м. куб/сутки	Отсутствует возможность технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.
Водоотведение (водонепроницаемые выгребные ямы)	285 шт.	Отсутствует возможность технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения.
Теплоснабжение	285 шт.	Отсутствует возможность технологического присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения. Предусмотрена установка индивидуальных газовых котлов (индивидуальные отопительные установки). Перевод существующих теплоснабжающих установок на газ будет проводиться в соответствии с графиком газоснабжения застройки.
Электроснабжение	81500 кВт ч/год*	Точка подключения на данном этапе не

		представлена ресурсоснабжающей организацией. Согласно полученному письму от ОАО «Межрегиональная распределительная сетевая компания Урала» филиал «Свердловэнерго» № СЭ/ЦЭС/01-21/6033 от 19.08.2019 г. проектом предусматривается: - коридор для строительства ЛЭП- 6 кВ, ЛЭП-0,4 кВ и место для размещения ТП (проектируемая трасса является ориентировочной, при разработке проектной документации прорабатывается детально). Технологическое присоединение возможно после выполнения со стороны сетевой организации мероприятий по строительству ЛЭП-6 кВ, ТП-6/0,4 кВ, ЛЭП-0,4 кВ до границ земельных участков, на основании письма СЭ/ЦЭС/01-21/6033 от 19.08.2019г. В проекте предусмотрены предварительные трассы под проектируемые сети. При разработке проектной документации трассы будут уточнены.
Дождевая канализация	-	Для отвода дождевых и талых вод с проектируемой территории запроектирована открытая система водоотведения. По канавам вдоль улиц, предварительно очищенный, до нормативных показателей, поверхностный сток сбрасывается в реку Ключик.
Связь	-	Сотовая. Нормативное количество стационарных телефонных номеров на проектируемую застройку составит 400 номеров (600 номеров на 1000 жителей в соответствии с рекомендациями НГПСО1-2009.66). Сети интернет предполагается использовать как без проводные (3G, 4G) от операторов связи в данном районе, так и прокладка кабельной линии по проектируемой линии электропередачи 0,4 кВт. На следующих стадиях проектирования необходимо выполнить проекты подключения микрорайона к сетям телефонизации, Интернета, IP-телефонии и предусмотреть помещения для размещения телекоммуникационного оборудования в строящихся объектах.
Газоснабжение	282,480 тыс.м ³ /год	Точка подключения на данном этапе не представлена ресурсоснабжающей организацией (письмо АО «ГАЗЭКС» № 2115 от 10.09.2019 г). В проекте предусмотрены предварительные трассы под проектируемые сети. При разработке проектной документации трассы будут уточнены.

*Мощность указана ориентировочно. При разработке проектной документации будут уточнены параметры.

1.3. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимые для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур

Проектом планировки предусмотрен 1 этап строительства: 2020-2023 гг.

Положение об очередности планируемого развития территории представлено ниже (Таблица 5).

Таблица 5

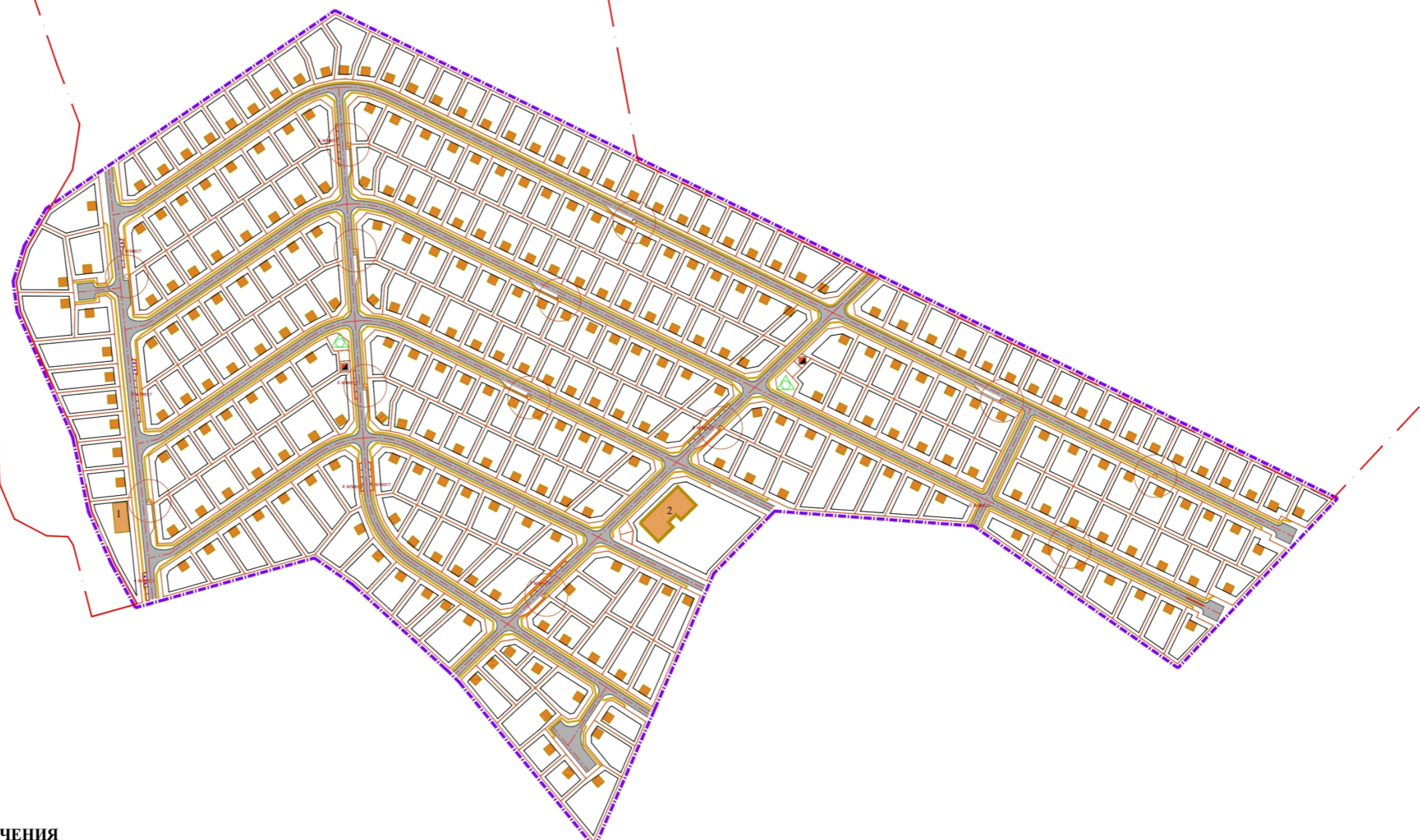
Объекты капитального строительства и необходимые мероприятия по их строительству и реконструкции	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства	Площадь зон планируемого размещения объектов капитального строительства, га	Источник финансирования
Объекты капитального строительства, в том числе:			
Индивидуальные жилые дома (ИЖС)	Зона размещения усадебной жилой застройки	32,38	Внебюджетные средства
Детские дошкольные учреждения (R дост. 500м) **	Зона размещения детских дошкольных учреждений	0,73	Бюджетные средства
Магазин**	Зона комплексного размещения объектов общественно-делового назначения	0,24	Внебюджетные средства
Мероприятия по строительству объектов инженерной инфраструктуры *, в том числе:			
Строительство кабельных ЛЭП 10 кВ до проектируемых ТП-10/04кВ	Зона инженерной инфраструктуры	-	Внебюджетные средства
Строительство кабельных ЛЭП 0,4 кВ	Зона инженерной инфраструктуры	-	Внебюджетные средства
Строительство газопровода низкого давления до ГРП	Зона инженерной инфраструктуры	-	Внебюджетные средства
Строительство автодорог местного значения в границ проектирования	Зона общего пользования	8,47	Бюджетные средства
*Диаметры и протяженность проектируемых подводящих внутриплощадочных и внеплощадочных сетей объектов будут уточнены на следующей стадии проектирования.			
**Параметры подлежат уточнению на следующей стадии проектирования. Реализация объектов возможна при наличии технической возможности, проектной документации и требуемых согласований.			

1.4. Ведомость поворотных точек красных линий

№ квартала	№ точки	X	Y		4	369769,377	1563025,101					
					5	369929,528	1562696,004					
					6	369936,155	1562678,397					
					7	369937,330	1562666,669					
					8	369944,925	1562659,029					
					9	370019,533	1562653,770					
					10	370029,143	1562663,323					
					11	370028,282	1562671,908					
					12	370021,150	1562690,554					
					№ квартала	№ точки	X	Y	5	1	369917,061	1562635,762
										2	369909,025	1562646,521
										3	369834,309	1562651,784
										4	369823,385	1562643,446
										5	369821,911	1562638,622
										6	369817,080	1562626,796
										7	369808,380	1562612,230
										8	369717,909	1562477,526
										9	369717,360	1562464,581
										10	369800,090	1562456,059
										11	369802,820	1562460,335
										12	369902,949	1562608,740
										13	369912,453	1562624,229
№ квартала	№ точки	X	Y	6	1	369790,457	1562640,532					
					2	369790,733	1562644,828					
					3	369770,782	1562646,288					
					4	369771,512	1562656,207					
					5	369725,133	1562659,474					
					6	369713,755	1562650,790					
					7	369710,609	1562640,091					
					8	369707,346	1562634,285					
					9	369698,716	1562618,928					
					10	369610,754	1562488,557					
					11	369610,205	1562475,618					
					12	369692,794	1562467,070					
					13	369695,644	1562471,340					
					14	369798,158	1562623,279					
					15	369803,613	1562633,534					
№ квартала	№ точки	X	Y	7	1	369616,119	1562677,972					
					2	369631,185	1562671,202					
					3	369645,123	1562666,544					
					4	369655,694	1562664,548					
					5	369690,215	1562661,934					
					6	369698,147	1562651,314					
					7	369696,608	1562645,740					
					8	369687,916	1562629,737					
					9	369588,502	1562482,396					
					10	369585,821	1562478,129					
					11	369560,476	1562480,740					
					12	369599,970	1562622,790					
№ квартала	№ точки	X	Y	4	1	369828,365	1563086,711					
					2	369818,191	1563088,304					
					3	369771,665	1563039,706					

	16	369526,598	1562783,727
	17	369539,707	1562781,674
	18	369588,285	1562705,740
	19	369593,235	1562699,191
	20	369602,104	1562689,780
№ квартала	№ точки	X	Y
8	1	369691,327	1562676,892
	2	369701,041	1562686,549
	3	369700,077	1562695,026
	4	369693,183	1562713,176
	5	369618,096	1562867,171
	6	369607,998	1562868,752
	7	369550,115	1562808,292
	8	369548,222	1562796,208
	9	369600,546	1562714,381
	10	369609,137	1562703,884
	11	369616,193	1562697,384
	12	369632,051	1562687,180
	13	369646,354	1562681,727
	14	369655,341	1562679,758
№ квартала	№ точки	X	Y
9	1	369810,609	1562679,170
	2	369807,694	1562691,987
	3	369802,346	1562705,967
	4	369688,271	1562940,383
	5	369678,101	1562941,976
	6	369631,516	1562893,317
	7	369629,246	1562878,829
	8	369710,724	1562711,419
	9	369713,659	1562702,125
	10	369715,475	1562693,422
	11	369716,731	1562683,882
	12	369726,115	1562674,442
	13	369800,548	1562669,199
№ квартала	№ точки	X	Y
10	1	369758,317	1563013,549
	2	369748,147	1563015,142
	3	369701,618	1562966,540
	4	369699,330	1562951,935
	5	369816,122	1562711,940
	6	369824,205	1562690,809
	7	369825,993	1562676,873
	8	369835,678	1562666,724
	9	369910,137	1562661,479
	10	369920,140	1562671,423
	11	369916,261	1562687,690
	12	369911,748	1562698,261
№ квартала	№ точки	X	Y
11	1	369624,956	1563550,427
	2	369651,650	1563575,540
	3	369857,988	1563151,564
	4	369834,710	1563127,250
	5	369824,536	1563128,843
	6	369631,575	1563525,400
	7	369636,071	1563527,588
	8	369633,833	1563532,186
№ квартала	№ точки	X	Y
12	1	369732,795	1563283,066
	2	369660,896	1563248,062
	3	369747,526	1563070,074
	4	369759,446	1563075,847
	5	369766,014	1563069,955
	6	369783,375	1563087,749
	7	369787,931	1563078,387
	8	369811,193	1563102,685
	9	369813,482	1563117,296
№ квартала	№ точки	X	Y
13	1	369605,885	1563532,485
	2	369613,592	1563516,649
	3	369618,079	1563518,833
	4	369726,352	1563296,523
	5	369654,311	1563261,552
	6	369559,080	1563457,123
	7	369563,635	1563459,310
	8	369552,477	1563482,239
№ квартала	№ точки	X	Y
14	1	369693,871	1563146,041
	2	369743,430	1563044,127
	3	369741,149	1563029,522
	4	369694,620	1562980,921
	5	369684,450	1562982,514
	6	369670,927	1563010,303
	7	369644,262	1563065,097
	8	369642,240	1563072,027
	9	369630,221	1563233,128
	10	369647,410	1563241,497
№ квартала	№ точки	X	Y
15	1	369541,488	1562820,972
	2	369531,396	1562822,552
	3	369457,231	1562938,710
	4	369561,136	1562983,990
	5	369603,264	1562897,589
	6	369601,000	1562883,133
	7	369541,488	1562820,972
№ квартала	№ точки	X	Y
16	1	369443,288	1562932,634
	2	369463,462	1562901,461
	3	369462,040	1562895,843
	4	369432,402	1562876,215
	5	369422,184	1562876,215
	6	369402,885	1562891,990
	7	369389,980	1562876,711
	8	369436,920	1562838,316
	9	369449,714	1562853,678
	10	369445,611	1562860,135
	11	369446,837	1562867,757
	12	369470,368	1562883,220
	13	369475,632	1562881,994
	14	369520,752	1562811,351
	15	369518,497	1562796,957
	16	369482,835	1562759,707

	17	369331,160	1562883,770
№ квартала	№ точки	X	Y
17	1	369575,148	1562990,015
	2	369583,981	1562993,813
	3	369637,039	1563045,661
	4	369673,390	1562970,962
	5	369671,103	1562956,357
	6	369631,525	1562915,497
	7	369621,619	1562920,996
	8	369609,389	1562919,636
	9	369575,148	1562990,015
№ квартала	№ точки	X	Y
18	1	369497,63	1563430,64
	2	369533,406	1563464,298
	3	369541,1558	1563448,371
	4	369545,6524	1563450,559
	5	369640,8354	1563254,982
	6	369625,0447	1563247,291



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы		
сущ. положение	проект	
		Граница п. Ключи
		Граница территории проектирования
		Ось автодороги
		Граница кадастровых кварталов и участков
		Граница земельных участков
		Граница планировочного размещения объектов капитального строительства.

Транспорт и инженерные коммуникации	
	Автодороги и стоянки
	Пешеходные дорожки и тротуары

Экспликация ОКС	
	1 Объект торговли.
	2 Детское дошкольное учреждение.

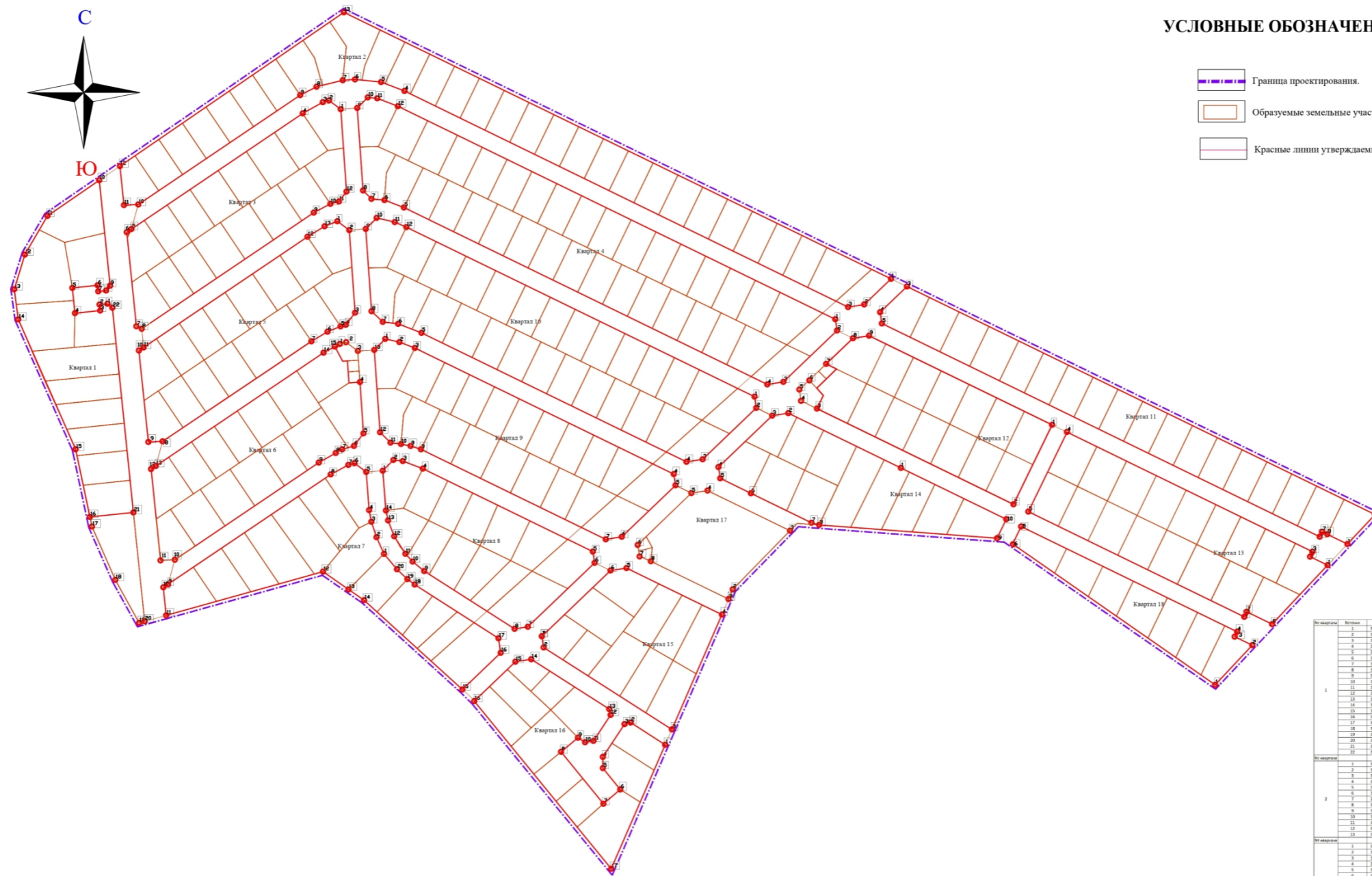
Место допустимого размещения ОКС уточняется на этапе подготовки градостроительного плана земельного участка

ПП-ПМ-09-2019					
Проект планировки и проект межевания территории расположенной в северной части деревни Ключи Сысертского городского округа, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 66:25:1311002:30, 66:25:1311003:4					
Имя	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор	Лузина О.С.	10.19			
Разработ.	Домшлов Л.А.	10.19			
				Стадия	Лист
				ППМ	10
				Лист	10
Чертеж Планировки территории М 1:2000				ООО "Промарсенал"	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования.
- Образуемые земельные участки.
- Красные линии утверждаемые.



№ участка	Метраж	К	У
1	30884.000	104202127	1
2	30884.000	104202128	2
3	30884.000	104202129	3
4	30884.000	104202130	4
5	30884.000	104202131	5
6	30884.000	104202132	6
7	30884.000	104202133	7
8	30884.000	104202134	8
9	30884.000	104202135	9
10	30884.000	104202136	10
11	30884.000	104202137	11
12	30884.000	104202138	12
13	30884.000	104202139	13
14	30884.000	104202140	14
15	30884.000	104202141	15
16	30884.000	104202142	16
17	30884.000	104202143	17
18	30884.000	104202144	18
19	30884.000	104202145	19
20	30884.000	104202146	20
21	30884.000	104202147	21
22	30884.000	104202148	22
23	30884.000	104202149	23
24	30884.000	104202150	24
25	30884.000	104202151	25
26	30884.000	104202152	26
27	30884.000	104202153	27
28	30884.000	104202154	28
29	30884.000	104202155	29
30	30884.000	104202156	30
31	30884.000	104202157	31
32	30884.000	104202158	32
33	30884.000	104202159	33
34	30884.000	104202160	34
35	30884.000	104202161	35
36	30884.000	104202162	36
37	30884.000	104202163	37
38	30884.000	104202164	38
39	30884.000	104202165	39
40	30884.000	104202166	40
41	30884.000	104202167	41
42	30884.000	104202168	42
43	30884.000	104202169	43
44	30884.000	104202170	44
45	30884.000	104202171	45
46	30884.000	104202172	46
47	30884.000	104202173	47
48	30884.000	104202174	48
49	30884.000	104202175	49
50	30884.000	104202176	50
51	30884.000	104202177	51
52	30884.000	104202178	52
53	30884.000	104202179	53
54	30884.000	104202180	54
55	30884.000	104202181	55
56	30884.000	104202182	56
57	30884.000	104202183	57
58	30884.000	104202184	58
59	30884.000	104202185	59
60	30884.000	104202186	60
61	30884.000	104202187	61
62	30884.000	104202188	62
63	30884.000	104202189	63
64	30884.000	104202190	64
65	30884.000	104202191	65
66	30884.000	104202192	66
67	30884.000	104202193	67
68	30884.000	104202194	68
69	30884.000	104202195	69
70	30884.000	104202196	70
71	30884.000	104202197	71
72	30884.000	104202198	72
73	30884.000	104202199	73
74	30884.000	104202200	74
75	30884.000	104202201	75
76	30884.000	104202202	76
77	30884.000	104202203	77
78	30884.000	104202204	78
79	30884.000	104202205	79
80	30884.000	104202206	80
81	30884.000	104202207	81
82	30884.000	104202208	82
83	30884.000	104202209	83
84	30884.000	104202210	84
85	30884.000	104202211	85
86	30884.000	104202212	86
87	30884.000	104202213	87
88	30884.000	104202214	88
89	30884.000	104202215	89
90	30884.000	104202216	90
91	30884.000	104202217	91
92	30884.000	104202218	92
93	30884.000	104202219	93
94	30884.000	104202220	94
95	30884.000	104202221	95
96	30884.000	104202222	96
97	30884.000	104202223	97
98	30884.000	104202224	98
99	30884.000	104202225	99
100	30884.000	104202226	100

					ПП-ПМ-09-2019			
					Проект планировки и проект межевания территории расположенной в северной части деревни Ключи Сыктывского городского округа, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 66:25:1311002:30, 66:25:1311003:4			
Имя	Кол.уч.	Лист	№ экз.	Подпись	Дата	Стдия	Лист	Листов
Директор		Лукина О.С.			10.19			
Разработ		Давыдов Л.А.			30.19	ПМ	6	16
					Разбивочный чертеж красных линий М 1:2000			
					ООО "Промарена"			

ООО «Промарсенал»



Юридический адрес: 620130, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 222, оф. 316 Б, ОГРН 1096673015119, ИНН 6673210267, КПП 667901001, р/с 40702810305000002971 в ПАО «Промсвязьбанк» г. Екатеринбург, к/с 30101810500000000975, БИК 046577975, сайт: www.promkadastr.ru, e-mail: infopromkadastr@mail.ru, тел. 8 (343)372-53-06, 8 (912) 045-53-06

«Проект планировки и проект межевания территории, расположенной в северной части деревни Ключи, в границах земельных участков с кадастровыми номерами 66:25:1311002:30, 66:25:1311003:4»

ТОМ 3. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРОЕКТУ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

СК-2019- ПМТ

Директор

О.С. ЛУЗИНА

Инженер землеустроитель

А.С. ВОРОБЬЕВА

Екатеринбург 2019 г.

Введение

Проект межевания выполнен на основании Градостроительного кодекса РФ.

При разработке проекта межевания учтены следующие нормативные документы и проектные материалы:

- Конституция Российской Федерации;
 - Градостроительный кодекс РФ;
 - Земельный кодекс РФ;
 - Водный 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»;
 - СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
 - СП 32.13330.2010 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения»;
 - СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы»;
 - СП 124.13330.2012 «Тепловые сети»;
 - СП 34.13330.2010 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги»;
 - СП 131.13330.2012 «Строительная климатология»;
 - СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов»;
 - СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
 - СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям организации обучения в общеобразовательных учреждениях»;
 - 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»;
 - НГПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области»;
 - Нормативы градостроительного проектирования Сысертского городского округа;
 - Генеральный план развития Сысертского городского округа;
 - Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа.
- В качестве топографических материалов использована топографическая съемка М 1:500.

1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание, информация о существующем использовании территории

Территория в границах проекта составляет 42,4 га.

Существующее межевание территории выполнено в соответствии с кадастровым планом территории, выданным Филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области в электронном виде. По предоставленным данным, в границах проекта существуют 2 оформленных земельных участка. Описание существующих участков представлено в перечне существующих земельных участков.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Сысертского городского округа в границах проектирования установлена территориальная зона: Ж 1.2 – зона индивидуальных жилых домов в сельских населенных пунктах.

Планируемые виды использования соответствуют градостроительному регламенту.

Существующее межевание территории представлено на схеме «Материалы по обоснованию проекта межевания территории».

Перечень существующих земельных участков

Условный номер земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Категория земель	Вид разрешённого использования земельного участка в соответствии со сведениями ЕГРН	Фактическое использование земельного участка (по документу)	Площадь земельного участка	Статус земельного участка	Правообладатель, вид зарегистрированного права	Дополнительная информация
1	66:25:1311002:30	обл. Свердловская, р-н Сысертский, находится примерно 1 км на север, д. Ключи	Земли населенного пункта	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	Не используется	264 896	Ранее учтенный	Частная собственность	(входит в единое землепользование 66:25:0000000:187)
2	66:25:1311003:4	обл. Свердловская, р-н Сысертский, находится примерно 1 км на север, д. Ключи	Земли населенного пункта	Для размещения домов индивидуальной жилой застройки	Не используется	158922	Ранее учтенный	Частная собственность	(входит в единое землепользование 66:25:0000000:187)

2. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

При разработке проекта межевания территории, в том числе по установлению границ земельных участков использовались следующие материалы:

- инженерно-геодезические изыскания и размещенные в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;
- генеральный план развития городского округа;
- правила землепользования и застройки;
- кадастровый план территории, полученный в ФГБУ «ФКП Росреестра» по Свердловской области.

Проектное решение предусматривает образование земельных участков в целях дальнейшего строительства и эксплуатации объектов индивидуальной жилой застройки, детского дошкольного учреждения, магазина, коммунального обслуживания, улиц, их благоустройства и подключения к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Обоснования принятых решений

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

При разработке проекта межевания предусматривается решение следующих 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:

- 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;

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 строительства инженерных сетей, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий по строительству.

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:

- устанавливаемые красные линии;
- границы образуемых, в том числе изменяемых земельных участков в рамках разработки проекта.

Выделение территорий, подлежащих межеванию

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

Планировочные решения земельных участков приняты на основе следующих принципов:

- планировочное решение по межеванию территории объектов в целом должно подчиняться ранее реализованным планировочным решениям по застройке и использованию территории настолько это позволяет жесткость элементов планировки, но при этом избегаются решения, характеризующиеся планировочными дефектами земельных участков;

- красная линия должна являться базой для установления границы образуемых, в том числе изменяемых земельных участков.

Площади земельных участков, установленных в проекте межевания, уточняются при выполнении кадастровых работ и выносе в натуру границ земельных участков.

Проектом межевания предусматривается:

- Образование 194 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером: 66:25:1311002:30 с сохранением в исходных границах.

- Образование 111 земельных участков путём раздела земельного участка с кадастровым номером: 66:25:1311003:4 с сохранением в исходных границах.

Границы образуемых земельных участков представлены на «Чертеже межевания территории».

Характеристика участков

№ ЗУ	Площадь	Категория земель	Вид разрешенного использования	Код по классификатору
1.1	1199,65	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
1.2	1200,06	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
1.3	1200,02	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
1.4	1300,92	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
1.5	1396,06	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
1.6	2016,55	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
1.7	2010,38	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
1.8	1173,08	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
1.9	2586,53	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
1.10	1626,17	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
1.11	1886,94	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
1.12	2443,78	Земли населенного пункта	Магазины	4.4
2.1	970,08	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.2	999,77	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.3	1000,42	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1






2.4	999,95	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.5	999,97	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.6	1000,08	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.7	1000,00	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.8	1137,70	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.9	1345,62	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.10	1473,80	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.11	1058,54	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.12	1014,04	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.13	1000,32	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.14	1000,26	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.15	1000,20	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.16	1000,17	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.17	1000,17	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.18	1000,17	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.19	1000,17	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
2.20	1000,17	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1

16.2	1234,81	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
16.3	694,95	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
16.4	1516,01	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
16.5	1703,78	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
16.6	996,91	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
16.7	949,24	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
16.8	1964,49	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
16.9	1339,19	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
16.10	1065,66	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
16.11	602,42	Земли населенного пункта	для индивидуального жилищного строительства	2.1
17.1	7237,75	Земли населенного пункта	Образования и просвещения	3.5
17.2	95,07	Земли населенного пункта	Коммунальное обслуживание	3.1
17.3	95,06	Земли населенного пункта	Коммунальное обслуживание	3.1
18	9557,69	Земли населенного пункта	земельные участки (территории) общего пользования	12.0
19	10888,95	Земли населенного пункта	земельные участки (территории) общего пользования	12.0
20	10837,88	Земли населенного пункта	земельные участки (территории) общего пользования	12.0
21	9280,86	Земли населенного пункта	земельные участки (территории) общего пользования	12.0
22	7832,89	Земли населенного пункта	земельные участки (территории) общего пользования	12.0

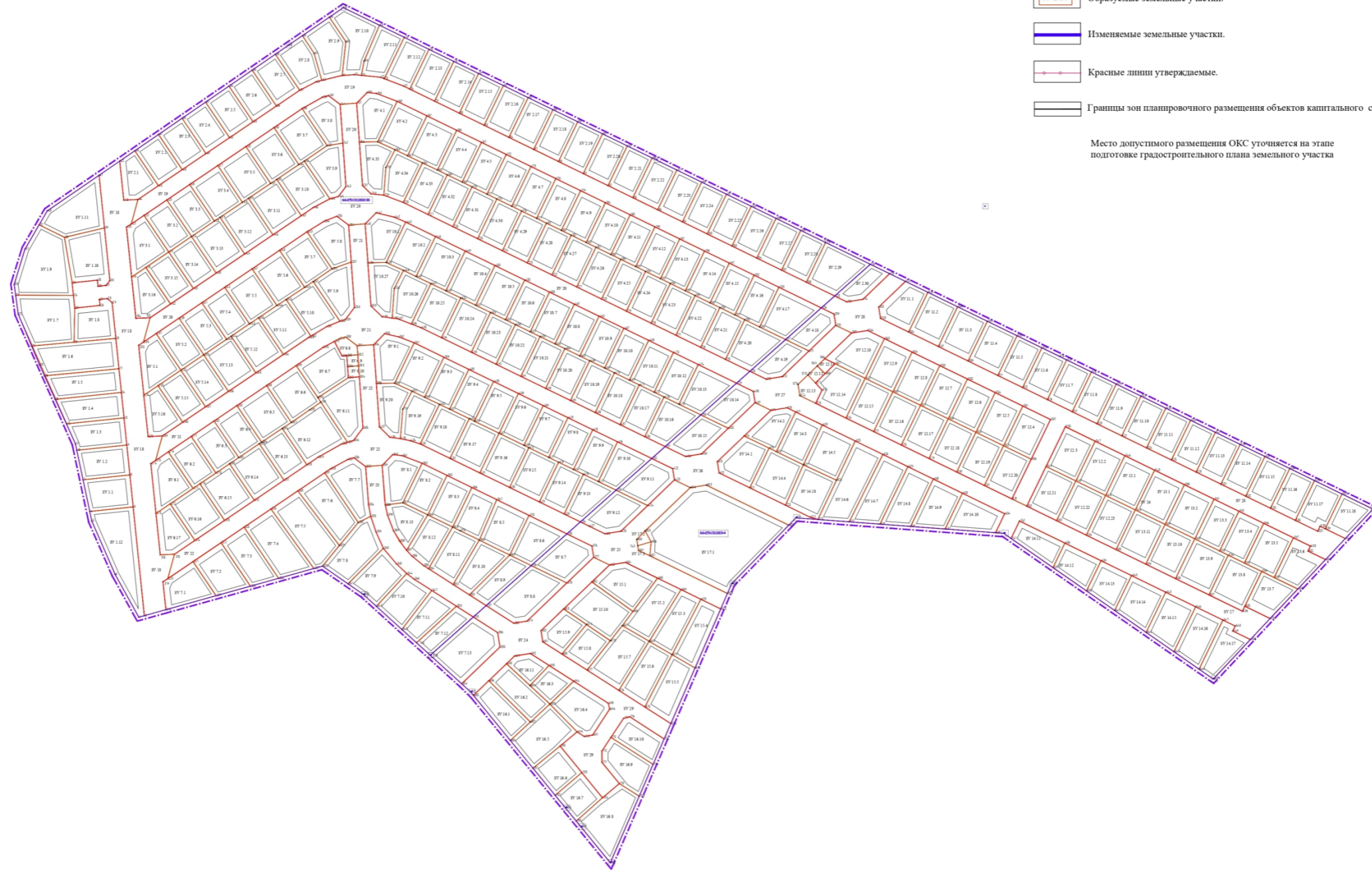
23	2635,82	Земли населенного пункта	земельные участки (территории) общего пользования	12.0
24	7429,27	Земли населенного пункта	земельные участки (территории) общего пользования	12.0
25	3731,96	Земли населенного пункта	земельные участки (территории) общего пользования	12.0
26	3538,99	Земли населенного пункта	земельные участки (территории) общего пользования	12.0
27	9724,94	Земли населенного пункта	земельные участки (территории) общего пользования	12.0
28	10017,41	Земли населенного пункта	земельные участки (территории) общего пользования	12.0



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница проектирования.
-  Образуемые земельные участки.
-  Изменяемые земельные участки.
-  Красные линии утверждаемые.
-  Границы зон планировочного размещения объектов капитального строительства.

Место допустимого размещения ОКС уточняется на этапе подготовки градостроительного плана земельного участка



СК-2019-ПМТ					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Иск. Инженер				Воробьева АС	09.19
Директор				Лузина ОС	09.19
Основной чертеж: межевания территории М 1:2000					
			Стадия	Лист	Листов
			ПМТ	10	10
ООО "Промарсенал" 