

**Проект межевания территории, расположенной  
в северной части поселка Большой Исток,  
в границах земельных участков  
с кадастровыми номерами:  
66:25:0104002:14, 66:25:0104002:68, 66:25:0104002:69,  
66:25:0104002:76**

Основная часть проекта межевания территории  
Пояснительная записка

11-23/ПМ-1

Заказчик: Поддубицкий Виктор Николаевич

Договор: Ю-404/09-23 от 21.09.2023 г.

Исполнитель: Кадастровый инженер Некрасов Артур Борисович

Екатеринбург  
2023

## Состав документации по планировке территории

Шифр	Наименование документа	Кол- во листов
1	2	3
<b>Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории</b>		
11-23/ПМ-1	Основная часть проекта межевания территории. Пояснительная записка	18
11-23/ПМ-1.1	Чертеж межевания территории на 1 этап	1
11-23/ПМ-1.2	Чертеж межевания территории на 2 этап	1
<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
11-23/ПМ-2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	11
11-23/ПМ-2.1	Чертеж «Материалы по обоснованию проекта межевания территории»	1

Схема границ территорий объектов культурного наследия не представлена в связи с отсутствием объектов культурного наследия в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки.

Кадастровый инженер



А.Б. Некрасов

## СОДЕЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.....	6
Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории.....	6
Перечень существующих земельных участков.....	7
ПРОЕКТНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ .....	10
Сведения об образуемых земельных участках, частях земельных участков...	12
Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования .....	12
Сведения о границах образуемых земельных участков.....	15
ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ .....	17
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СОКРАЩЕНИЙ.....	18

## ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории, расположенной в северной части поселка Большой Исток, в границах земельных участков с кадастровыми номерами: 66:25:0104002:14, 66:25:0104002:68, 66:25:0104002:69, 66:25:0104002:76 разработан кадастровым инженером в соответствии с договором от 21.09.2023 № Ю-404/09-23 и Техническим заданием (приложение № 1 к договору).

Проект межевания разработан в виде отдельного документа.

При подготовке проекта межевания был использован топографический план М 1:500, подготовленный ЗАО «Регион-ГЕО» в 2022 году по результатам выполнения инженерно-геодезических изысканий (ЕК-09.03.03.22-ИГДИ).

Проект межевания территории разработан на основании Градостроительного Кодекса РФ.

При разработке Проекта учтены следующие нормативные правовые акты и материалы:

- Градостроительный Кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Лесной кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2007 г. № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.03.2020 № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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»;
- Постановление Правительства Свердловской области от 31.08.2009 № 1000-ПП «Об утверждении Схемы территориального планирования Свердловской области»;
- Постановление Правительства Свердловской области от 27.11.2020 № 866-ПП «О внесении изменений в постановление Правительства Свердловской области от 19.09.2017 № 708-ПП «О региональной информационно-аналитической системе управления развитием территории Свердловской области»;

– Региональные нормативы градостроительного проектирования Свердловской области, утвержденные Приказом Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области от 01.08.2023 № 435-П;

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

– Генеральный план Сысертского городского округа, утвержденный решением Думы Сысертского городского округа от 08.08.2013 № 221 «Об утверждении генерального плана Сысертского городского округа» (далее – Генеральный план);

– Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа, утвержденные решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 № 323 «Об утверждении правил землепользования и застройки Сысертского городского округа»;

– СП 42.13330.2016. «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (далее – СП 42.13330.2016);

– СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»;

– СП 34.13330.2012. «Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\* (с Изменением № 1)»;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

– СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания»;

– 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»;

иные действующие государственные регламенты, нормы, правила, стандарты, а также исходные данные, технические условия и требования, выданные органами государственного надзора и заинтересованными организациями при согласовании места размещения объекта.

При подготовке проекта планировки был использованы следующие материалы инженерных изысканий:

– инженерно-геодезические изыскания, подготовленные ЗАО «Регион-ГЕО» в 2022 году (шифр ЕК-09.03.03.22-ИГДИ).

## СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Территория проектирования расположена в северной части Сысертского городского округа, в границах населенного пункта п. Большой Исток, в западной части кадастрового квартала 66:25:0104002, в границах смежных земельных участков с кадастровыми номерами 66:25:0104002:14, 66:25:0104002:68, 66:25:0104002:69, 66:25:0104002:76.

Площадь территории проектирования составляет 1,6275 га.

В соответствии с действующими Правилами землепользования и застройки Сысертского городского округа на территории проектирования сформирована территориальная зона «Многофункциональная зона производственных и сельскохозяйственных предприятий – ТП-2».

### **Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории**

Таблица 1.1

#### Перечень координат характерных точек границы территории

№ п/п	X, м.	Y, м.
1	379 114,63	1 543 001,44
2	379 120,34	1 543 008,38
3	379 125,66	1 543 121,88
4	379 121,33	1 543 151,56
5	379 107,63	1 543 161,54
6	379 061,28	1 543 140,31
7	379 034,36	1 543 125,35
8	379 024,95	1 543 131,76
9	378 871,01	1 543 056,08
10	378 867,76	1 543 054,51
11	378 868,98	1 543 053,76
12	378 871,85	1 543 051,94
13	378 874,41	1 543 053,10
14	378 944,37	1 543 084,71
15	378 968,94	1 543 072,69
16	379 101,16	1 543 008,03

Система координат: МСК-66 (зона 1)

На территории проектирования сформировано и поставлено на кадастровый учет 4 земельных участка, неразграниченные земли отсутствуют.

Сведения о земельных участках, поставленных на кадастровый учет, с указанием их местоположения, кадастровых номеров, площади и видах их разрешенного использования, приведены в таблице 1.2. Сведения о правах и ограничениях (обременениях) прав на существующие земельные участки представлены в таблице 1.3. Данные приведены на основании сведений (ЕГРН).

Таблица 1.2.

## Перечень существующих земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Вид разрешенного использования	Площадь, кв.м.	Вид площади	Дата постановки на кадастровый учет
1	2	3	4	5	6	7
1.	66:25:0104002:14	обл. Свердловская, р-н Сысертский, п. Большой Исток, ул. Луначарского, дом 15	Склады	12500	Уточненная	16.01.2004
2.	66:25:0104002:68	Свердловская обл., Сысертский р-н, п. Большой Исток, ул. Луначарского, 15	для расширения существующего земельного участка для размещения тепличного комплекса	1292	Уточненная	27.06.2011
3.	66:25:0104002:69	Свердловская обл., Сысертский р-н, п. Большой Исток, ул. Луначарского, 15	для расширения существующего земельного участка для размещения тепличного комплекса	1260	Уточненная	27.06.2011
4.	66:25:0104002:76	Свердловская обл, р-н Сысертский, п Большой Исток, северо-западная часть	для размещения газопровода высокого давления	1223	Уточненная	09.06.2012

Таблица 1.3

## Сведения о правах и ограничениях (обременениях) прав на существующие земельные участки

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид, номер и дата гос.регистрации права	Правообладатель	Ограничение (обременение) прав		
				Вид	Дата и номер гос. регистрации	Лицо, в пользу которого установлено
1	2	3	4	5	6	7
1.	66:25:0104002:14	Собственность, 20.07.2016 № 66-66/019-66/019/664/2016-69/2	Физическое лицо	не зарегистрированы		
2.	66:25:0104002:68	не зарегистрировано	Гос. собственность	Аренда	14.07.2016, № 66-66/019-66/019/664/2016-71/4	Физическое лицо
3.	66:25:0104002:69	не зарегистрировано	Гос. собственность	Аренда	14.07.2016, № 66-66/019-66/019/664/2016-71/3	Физическое лицо
4.	66:25:0104002:76	не зарегистрировано	Гос. собственность	Аренда	14.07.2016, № 66-66/019-66/019/664/2016-72/3	Физическое лицо

На территории проектирования выявлены следующие ограничения, сведения о которых внесены в ЕГРН:

Таблица 1.4.

Ограничения в границах территории проекта межевания

№ п/п	Реестровый номер	Наименование
1	66:25-6.575	Зона слабого подтопления территории Сысертского городского округа Свердловской области р. Исеть
2	66:00-6.1907	Подзона 3 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)
3	66:00-6.1908	Подзона 4 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)
4	66:00-6.1909	Подзона 5 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)
5	66:00-6.1910	Подзона 6 приаэродромной территории аэродрома Екатеринбург (Кольцово)
6	66:00-6.1915	Приаэродромная территория аэродрома Екатеринбург (Кольцово)
7	66:00-6.2644	Шестая подзона приаэродромной территории Аэродрома Екатеринбург (Арамилъ)
8	66:00-6.2651	Приаэродромная территория Аэродрома Екатеринбург (Арамилъ)
9	66:00-6.2648	Третья подзона приаэродромной территории Аэродрома Екатеринбург (Арамилъ)

В рамках проекта межевания территории не предлагается размещение объектов капитального строительства в связи с чем сведения о необходимости установления зон с особыми условиями использования территории отсутствуют.

Публичные сервитуты на территории проектирования не установлены.

## ПРОЕКТНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории разработан в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Установления, изменения, отмены красных линий проектом не предусмотрено.

Планировочные решения земельных участков объектов сложившейся застройки в части вновь образуемых границ земельных участков приняты на основе действующих норм расстояний от подземных сетей до наземных объектов и расстояний от инженерных сетей до других инженерных сетей, в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

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

При разработке проекта межевания предусматривается решение задачи по организации рациональной планировки каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории.

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 правилами выделения объекта недвижимого имущества, для которого образуется земельный участок, в качестве единиц застройки использованы комплексы недвижимого имущества, характеризующиеся функциональной и/или инфраструктурной целостностью, и фактически существующие объекты недвижимого имущества, которые не могут быть разделены на несколько объектов.

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 принципа подчинения ранее реализованным планировочным решениям по застройке и использованию территории насколько это позволяет жесткость элементов планировки и существующая ситуация на местности, но при этом избегаются решения, характеризующиеся планировочными дефектами земельных участков.

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

Границы образуемых земельных участков представлены на чертежах межевания территории.

Образование частей земельных участков, а также наличие изменяемых земельных участков проектом межевания не предусматривается.

При перераспределении земельных участков, находящихся в частной собственности и земельных участков, находящихся в государственной собственности, применяются принципы, изложенные в статьях 11.7-11.9, 39.28-39.289 Земельного Кодекса Российской Федерации.

## **СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ, ЧАСТЯХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Сведения об образуемых земельных участках на каждом этапе межевания территории, включая возможные способы их образования приведены в таблицах 1.5-1.6.

Образование частей земельных участков, а также наличие изменяемых земельных участков проектом не предусматривается.

Сведения о границах образуемых земельных участков, содержащие ведомости координат характерных точек этих границ в системе координат кадастрового учета (МСК-66, зона 1) приведены в таблицах 1.7-1.8.

Категория земель образуемых земельных участков – земли населенных пунктов.

### **Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования**

Проектом межевания территории не предусматривается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Таблица 1.5

## Сведения об образуемых земельных участках. 1 этап межевания территории

Условное обозначение образуемого земельного участка	Местоположение образуемого земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки <sup>1</sup>	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка и код (числовое обозначение) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков <sup>2</sup>	Площадь образуемого земельного участка <sup>3</sup> , кв. м	Возможный способ образования земельного участка
1	2		3	4	5	8
13У1	Свердловская область, Сысертский район, поселок Большой Исток, улица Луначарского, 15	Земли населенных пунктов	Склады; ремонт автомобилей	Склады (6.9); ремонт автомобилей (4.9.1.4)	11648	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 66:25:0104002:14, 66:25:0104002:68, 66:25:0104002:69 и 66:25:0104002:76
13У2	Свердловская область, Сысертский район, поселок Большой Исток, улица Луначарского, 15	Земли населенных пунктов	Склады; ремонт автомобилей	Склады (6.9); ремонт автомобилей (4.9.1.4)	4627	

1. Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа утверждены решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 № 323 «Об утверждении правил землепользования и застройки Сысертского городского округа».

2. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

3. Площадь земельного участка будет уточнена по результатам проведения кадастровых работ.

Таблица 1.6

## Сведения об образуемых земельных участках. 2 этап межевания территории

Условное обозначение образуемого земельного участка	Местоположение образуемого земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки <sup>1</sup>	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка и код (числовое обозначение) в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков <sup>2</sup>	Площадь образуемого земельного участка <sup>3</sup> , кв. м	Возможный способ образования земельного участка
1	2		3	4	5	8
23У1	Свердловская область, Сысертский район, поселок Большой Исток, улица Луначарского, 15	Земли населенных пунктов	Склады	Склады (6.9)	16274	Объединение земельных участков 13У1 и 13У2

1. Правила землепользования и застройки Сысертского городского округа утверждены решением Думы Сысертского городского округа от 24.01.2008 № 323 «Об утверждении правил землепользования и застройки Сысертского городского округа».

2. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

3. Площадь земельного участка будет уточнена по результатам проведения кадастровых работ.

## Сведения о границах образуемых земельных участков

Таблица 1.7

Ведомость координат границ земельных участков, планируемых к образованию на 1 этапе проекта межевания территории

№ точки	X, м	Y, м
13У1		
1	379 114,63	1 543 001,44
2	379 120,34	1 543 008,38
3	379 122,99	1 543 064,92
4	379 034,36	1 543 125,35
5	379 024,95	1 543 131,76
6	378 871,01	1 543 056,08
7	378 867,76	1 543 054,51
8	378 868,98	1 543 053,76
9	378 871,85	1 543 051,94
10	378 874,41	1 543 053,10
11	378 944,37	1 543 084,71
12	378 968,94	1 543 072,69
13	379 101,16	1 543 008,03
1	379 114,63	1 543 001,44
13У2		
3	379 122,99	1 543 064,92
15	379 125,66	1 543 121,88
16	379 121,33	1 543 151,56
17	379 107,63	1 543 161,54
18	379 061,28	1 543 140,31
4	379 034,36	1 543 125,35
3	379 122,99	1 543 064,92

Таблица 1.8

Ведомость координат границ земельных участков, планируемых к образованию на 2 этапе проекта межевания территории

№ точки	X, м	Y, м
23У1		
1	379 114,63	1 543 001,44
2	379 120,34	1 543 008,38
3	379 122,99	1 543 064,92
4	379 125,66	1 543 121,88
5	379 121,33	1 543 151,56
6	379 107,63	1 543 161,54
7	379 061,28	1 543 140,31
8	379 034,36	1 543 125,35
9	379 024,95	1 543 131,76
10	378 871,01	1 543 056,08
11	378 867,76	1 543 054,51
12	378 868,98	1 543 053,76
13	378 871,85	1 543 051,94

14	378 874,41	1 543 053,10
15	378 944,37	1 543 084,71
16	378 968,94	1 543 072,69
17	379 101,16	1 543 008,03
1	379 114,63	1 543 001,44

## ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Основные технико-экономические показатели представлены в таблице 1.9.

Таблица 1.9

Технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Площадь	Примечания
1	2	3	4	5
1	Площадь проектируемой территории	га	1,6274	—
1.1	Склады; ремонт автомобилей	га	1,6274	—

## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СОКРАЩЕНИЙ

га – гектар;  
кв. м – квадратный метр;  
км – километр;  
м – метр;  
г. – город;  
д. – деревня;  
р. – река;  
МПа – мегапаскаль;  
М – масштаб;  
б/М – без масштаба;  
ж/д. ст. – железнодорожная станция;  
а/д – автомобильная дорога;  
СНТ – садоводческое некоммерческое товарищество;  
К№ - кадастровый номер;  
рег.№ - регистрационный номер;  
СЗЗ – санитарно-защитная зона.



