

ИП Андриянов В.А.
Квалификационный аттестат кадастрового инженера
№ 66-14-771 выдан 30.07.2014 г.

Проект межевания территорий,
расположенных в д. Богатенкова и с.
Рыбниковское Каменского городского
округа

Том 2.

Проект межевания территории.
Материалы по обоснованию.
Пояснительная записка

Кадастровый инженер

Андриянов В.А.

г. Каменск-Уральский, 2020 год

Состав проекта									
№ п/п		Наименование				Масштаб		Примечание	
1		2				3		4	
Том 1		ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ							
		Графические материалы:							
1		Чертеж межевания территории				1:2000			
		Текстовые материалы:							
2		Пояснительная записка							
Том 2		ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.							
		Текстовые материалы:							
1		Пояснительная записка							
		Графические материалы:							
2		Материалы по обоснованию проекта межевания территории				1:2000			

ИП Андриянов В.А.
Квалификационный аттестат кадастрового инженера
№ 66-14-771 выдан 30.07.2014 г.

Проект межевания территорий,
расположенных в д. Богатенкова и с.
Рыбниковское Каменского городского
округа

Пояснительная записка.

Содержание

1. Общие сведения	6
1.1 Основание для разработки проекта	6
1.2 Нормативная документация, используемая при разработке	6
1.3 Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков	7
2 Местоположение планируемой территории	7
3. Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной документацией	7
4. Планировочные ограничения развития территории.....	8
5.Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	8
5.1 Архитектурно-планировочное решение.....	8
5.2 Обоснование определения границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.....	8
7. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования....	8
9. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания .	9
11. Основные технико-экономические показатели проекта межевания	11

						11/20-2020-ПМТ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания территорий, расположенных в д. Богатенкова и с. Рыбниковское Каменского городского округа Материалы по обоснованию проекта планировки. Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
							П	4	12
Инженер		Андрянов В.А.					ИП Андрянов В.А.		

Проектная документация разработана в соответствии с заданием на проектирование, градостроительным регламентом, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации сооружений и безопасного использования прилегающей к ним территорий с соблюдением технических условий

Инженер проекта

Андрянов В.А.

						11/20-2020-ПМТ			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
						Проект межевания территорий, расположенных в д. Богатенкова и с. Рыбниковское Каменского городского округа Материалы по обоснованию проекта планировки. Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
Инженер		Андрянов В.А.					ПЗ	5	12
							ИП Андрянов В.А.		

1. Общие сведения

1.1 Основание для разработки проекта

Проект межевания территории подготовлен в целях:

- установления, красных линий для застроенных территорий населенных пунктов д. Богатенкова и с. Рыбниковское;
- установления границ территорий общего пользования.

1.2 Нормативная документация, используемая при разработке

Проект планировки территории и проект межевания территории разработан на основании:

1. Постановления Администрации МО «Каменский городской округ» от 12 октября 2020 г. № 1472;

2. Технического задания на разработку проекта межевания территории.

Проект межевания территории разработан в соответствии с действующими нормативными и проектными документами:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции).

2. СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"

3. Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области НГПСО 1-2009.66.

4. Местные нормативы градостроительного проектирования МО «Каменский городской округ», утверждённые решением Думы Каменского городского округа» от 17.09.2015 года № 386

5. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 N 10995) (ред. от 09.09.2010)

6. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ.

7. Генеральный план МО Каменский городской округ, утверждённый решением Думы Каменского городского округа от 26.12.2012 года № 78 (в действующей редакции).

8. Правила землепользования и застройки МО Каменский городской округ, утверждённые решением Думы Каменского городского округа от 27.06.2013 года № 125 (в действующей редакции).

10. Распоряжение Правительства Свердловской области от 26.12.2011г. № 2360-РП «О соблюдении требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения при осуществлении градостроительной деятельности на территории Свердловской области».

						11/20-2020-ПМТ	Лист
							6
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

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

Проект межевания территории подготовлен в целях:

- установления, красных линий для застроенных территорий населенных пунктов д. Богатенкова и с. Рыбниковское;
- установления границ территорий общего пользования.

Проект межевания территории разрабатывается самостоятельно от проекта планировки (категория земель – земли населенных пунктов), установление или изменение границ земельных участков, а также образование новых земельных участков проектом межевания не предусмотрено. Результатом проекта межевания территорий является определение границ территорий общего пользования с учетом прибрежно-защитной зоны оз. Большой Сунгуль и установление границ красных линий.

При разработке проекта межевания предусматривается решение следующих задач:

- определение границ территорий общего пользования;
- установление границ красных линий застроенных территорий;
- установление линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

3. Местоположение планируемой территории

Проект межевания разработан в отношении территорий д. Богатенкова и с. Рыбниковское Каменского района Свердловской области в кадастровых кварталах с кадастровыми номерами 66:12:4701001, 66:12:4701002, 66:12:4801001, 66:12:4801002, 66:12:4801003.

3. Анализ решений по развитию территории проектирования в соответствии с ранее разработанной градостроительной документацией

Разработка предложения по комплексной организации производственной в границах проекта базируется на градостроительно-средовом подходе, связанном с дифференциацией требований к её формированию в различных градостроительных ситуациях.

К факторам, определяющим специфику градостроительной ситуации, относятся:

- величина населенного пункта,
- местоположение застраиваемой территории в плане населенного пункта,
- градостроительный потенциал территории (насыщенность общественными функциями и транспортными коммуникациями, связь с основными структурно-формирующими зонами города - центром, местами приложения труда, рекреациями),
- характер застройки и т.д.

Проектируемая территория представлена сложившейся застройкой.

В отношении территории с.Рыбниковское ранее утверждался проект планировки и межевания, однако изменение или отмена ранее утвержденных красных линий проектом не предполагается.

						11/20-2020-ПМТ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

4. Планировочные ограничения развития территории

На проектируемой территории находятся следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранная зона линии электропередач;
- охранная зона газопровода.

5. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения

5.1 Архитектурно-планировочное решение

Проектом межевания предлагается сохранение всей застройки проектируемой территории, а также ранее утвержденных красных линий. Изменение границ земельных участков, образование новых земельных участков проектом межевания не предусмотрено. При этом определены красные линии существующих улиц и линии регулируемой застройки.

5.2 Обоснование определения границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства.

Предельные минимальные и максимальные параметры строительства устанавливаются в соответствии с требованиями Правил землепользования и застройки МО Каменский городской округ.

6. Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования

Вся проектируемая территория представлена существующими земельными участками. Образование новых земельных участков и изменение границ существующих земельных участков проектом межевания не предусмотрено.

						11/20-2020-ПМТ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

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

Границы территории проектирования
д. Богатенкова

Координаты участка МСК-66, зона 1		
№	X	Y
1	340252.89	1603664.54
2	340184.50	1603703.93
3	339918.47	1603530.79
4	339830.67	1603352.32
5	339751.53	1603163.24
6	339751.53	1603125.81
7	339685.74	1603067.19
8	339657.33	1603038.88
9	339630.90	1603015.53
10	339584.38	1602985.01
11	339547.64	1602993.15
12	339474.31	1602976.85
13	339408.08	1602967.00
14	339395.83	1602969.50
15	339340.10	1602964.02
16	339323.42	1602956.68
17	339252.87	1602950.23
18	339159.21	1602932.52
19	339116.51	1602928.89
20	339030.14	1602907.83
21	338918.05	1602878.31
22	338668.09	1602816.59
23	338576.81	1602769.23
24	338503.55	1602454.36
25	338634.03	1602264.50
26	338950.24	1602407.15
27	339575.04	1602549.10
28	339945.11	1602802.55
29	340070.50	1602993.31
30	340124.23	1603162.04
31	340126.85	1603400.48

						11/20-2020-ПМТ	Лист
							9
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

**Границы территории проектирования
с. Рыбниковское**

Координаты участка МСК-66, зона 1		
№	X	Y
1	338654.52	1602319.81
2	338531.47	1602525.03
3	338193.89	1602235.22
4	338116.08	1602361.80
5	337552.07	1601894.80
6	337365.61	1601735.26
7	337282.16	1601682.32
8	337259.78	1601715.20
9	337079.51	1601606.90
10	337016.02	1601491.57
11	336988.17	1601432.07
12	336962.05	1601270.10
13	336915.20	1601086.19
14	336899.78	1600928.33
15	336878.82	1600622.23
16	336934.34	1600410.89
17	336992.52	1600200.98
18	337089.05	1599986.28
19	337197.21	1599792.52
20	337201.56	1599766.03
21	337154.39	1599752.18
22	337045.07	1599710.52
23	337235.34	1599517.31
24	337316.38	1599579.63
25	337423.57	1599623.15
26	337488.14	1599481.86
27	337629.26	1599306.26
28	337649.77	1599303.31
29	337662.53	1599281.98
30	337733.97	1599127.42
31	337787.45	1599059.63

						11/20-2020-ПМТ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подпись	Дата		

**Границы территории проектирования
с. Рыбниковское**

Координаты участка МСК-66, зона 1		
№	X	Y
32	337882.09	1598993.52
33	337975.40	1598889.47
34	338022.16	1598939.78
35	338028.03	1599035.71
36	338047.62	1599099.58
37	338103.38	1599372.27
38	337970.78	1599399.38
39	337855.00	1599447.62
40	337781.10	1599538.22
41	337646.31	1599703.51
42	337471.56	1600031.24
43	337393.47	1600153.61
44	337304.33	1600479.37
45	337297.67	1600769.27
46	337292.49	1600994.75
47	337369.39	1601233.48
48	337524.83	1601492.83
49	337760.92	1601713.92
50	338207.05	1602023.42
51	338486.85	1602175.53
1	338654.52	1602319.81

11. Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2020 год
1	2	3	4
1.	Площадь проектируемой территории - всего	га	232,8
2	Территории, подлежащие межеванию	га	-
3.	Территории, не подлежащие межеванию	га	232,8
	в том числе: земли населенных пунктов		232,8