



623401, г. Каменск-Уральский, ул. Лесная, 12-19.
тел./факс: +7 908 9215450, +7 908 9272800
e-mail: geocentr.ku@gmail.com

ОКПО 85023675
ОГРН 1086612000298
ИНН/ КПП 6612025348/661201001

Заказчик: ООО «Сфера Технолоджи»

**Проект планировки и проект межевания территории
в районе промышленной площадки по улице Лермонтова, 45а**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

ТОМ 2.1

13-2020-ПМТ

ООО «ГЕОЦЕНТР»

623401, г. Каменск-Уральский, ул. Лесная, 12-19.
тел./факс: +7 908 9215450, +7 908 9272800
e-mail: geocentr.ku@gmail.com

ОКПО 85023675
ОГРН 1086612000298
ИНН/ КПП 6612025348/661201001

Заказчик: ООО «Сфера Технолоджи»

Проект планировки и проект межевания территории в районе промышленной площадки по улице Лермонтова, 45а

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

ТОМ 2.1

13-2020-ПМТ

Директор

Гл. инженер



Ляхов С.В.

Панченко Е.М.

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

г. Каменск-Уральский – 2023г.

**Состав документации по планировке территории
(проект планировки и проект межевания)**

Обозначение	Наименование	№
1	2	3
Проект планировки территории. Основная часть.		
Текстовые материалы:		
13-2020-ППТ	Проект планировки территории. Основная часть. Положения о характеристиках планируемого развития территории.	Том 1.1
Графические материалы:		
13-2020-ППТ-ГМ-1	Чертеж планировки территории	1 н/с
13-2020-ППТ-ГМ-2	Чертеж красных линий	2 н/с
Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.		
Текстовые материалы:		
13-2020-ППТ-ПЗ	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию. Пояснительная записка.	Том 1.2
Графические материалы:		
13-2020-ППТ-ГМ-3	Схема расположения проектируемого элемента планировочной структуры в МО город Каменск-Уральский	1 н/с
13-2020-ППТ-ГМ-4	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки	2 н/с
13-2020-ППТ-ГМ-5	Схема организации движения транспорта	3 н/с
13-2020-ППТ-ГМ-6	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	4 н/с
13-2020-ППТ-ГМ-7	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства в том числе линейных объектов, объектов подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	5 н/с
13-2020-ППТ-ГМ-8	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	6 н/с
13-2020-ППТ-ГМ-9	Схема градостроительного зонирования планируемой территории	7 н/с
Проект межевания территории. Основная часть.		
Текстовые материалы:		
13-2020-ПМТ	Проект межевания территории. Основная часть. Характеристики образуемых земельных участков.	Том 2.1
Графические материалы:		
13-2020-ПМТ-ГМ-10	Чертеж межевания территории	1 н/с
Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.		
Текстовые материалы:		
13-2020-ПМТ-ПЗ	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию. Пояснительная записка.	Том 2.2
Графические материалы:		
13-2020-ПМТ-ГМ-11	Чертеж обоснования проекта межевания территории	1 н/с

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	4
1. Анализ существующего положения	7
2. Проектное решение	7
3. Ведомость координат образуемых земельных участков	10
4. Ведомость координат границы проектирования.....	13

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки территории и проект межевания территории разработан на основании:

- Постановления Администрации города Каменска-Уральского от 24.01.2020 г. № 48 «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории в районе промышленной площадки по улице Лермонтова, 45а».
- Утвержденного технического задания ОМС «Комитет по архитектуре и градостроительству города Каменска-Уральского»

Документы, использованные при разработке документации по планировке территории:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- СП 42.13330 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Свердловской области;
- 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);
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизе и утверждении градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- Генеральный план МО город Каменск-Уральский, разработанный ОАО «Урал-гражданпроект» и утвержденный решением Городской Думы от 29.04.2019 года №80 (в действующей редакции);
- Правила землепользования и застройки МО город Каменск-Уральский, утвержденные решением Городской Думы от 28.04.2010 года №202 (в действующей редакции);

- Постановление Правительства Свердловской области от 28 апреля 2022 года N 302-ПП (в ред. Постановлений Правительства Свердловской области от 12.01.2023 N 10-ПП, от 18.05.2023 N 339-ПП, от 01.02.2024 N 55-ПП) «Об установлении на территории Свердловской области отдельных случаев утверждения органами местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, генеральных планов поселений, генеральных планов городских округов, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории и внесения в них изменений без проведения в 2022 и 2023 годах общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам указанных документов»;
- Решение Городской Думы города Каменска-Уральского от 19.09.10.2018 №390 «Об утверждении порядка проведения общественных обсуждений в Муниципальном образовании город Каменск-Уральский»;
- Распоряжение Губернатора Свердловской области от 11.04.2011 №87-РГ «О повышении антитеррористической защищённости мест массового пребывания людей на территории Свердловской области»;
- 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».
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Исходными данными для проектирования являются:

- Топографический план масштаба 1:500 и топографический план масштаба 1:2000 с инженерными коммуникациями (Корректурa топографической съёмки выполнена в апреле 2020 г. – отчет об инженерно-геодезических изысканиях № 12-2020-ИГДИ;
- Генеральный план МО город Каменск-Уральский в действующей редакции;
- Выкопировка из схемы градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки МО город Каменск-Уральский;

- Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной ул. Лермонтова, дорогой на ретранслятор, ул. Свердловская и дорогой на карьер, утвержденный постановлением Администрации города № 883 от 25.06.2014.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается Проект планировки и проект межевания территории расположен в Ленинском планировочном районе муниципального образования город Каменск-Уральский, в районе промышленной площадки по улице Лермонтова, 45а.

Площадь территории в границах проекта планировки и проекта межевания составляет 28,7 га.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастровых кварталов: 66:45:0100313; 66:45:0100344.

Категория земель планируемой территории – земли населенных пунктов.

2. Проектное решение

Проект межевания территории разработан с целью установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения.

Основой для разработки проекта межевания территории является проект планировки. Проектом планировки устанавливаются красные линии, обозначающие границы территорий общего пользования, проектом межевания устанавливаются границы земельных участков в красных линиях.

Линиями регулирования застройки для целей настоящего проекта планировки следует считать линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Межевание осуществляется на основе сведений единого государственного реестра недвижимости, градостроительной документации.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых и преобразуемых земельных участков.

Размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными регламентами.

По сведениям единого государственного реестра недвижимости в границах проектируемой территории сформированы земельные участки. Границы существующих земельных участков отображены на чертеже межевания (Шифр 13-2020-ПМТ-ГМ-10).

Проектом предлагается:

1) образовать земельные участки № 1-4 из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образуемые земельные участки № 1-4 предназначены для размещения улично-дорожной сети.

2) образовать земельный участок № 5 из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образуемый земельный участок №5 располагается в границах территориальной зоны инфраструктуры автомобильного транспорта ИТ-2. На земельном участке планируется размещение объектов торговли. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий и зон с особыми условиями территории.

3) образовать земельный участок № 6 из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образуемый земельный участок № 6 располагается в границах территориальной зоны инфраструктуры автомобильного транспорта ИТ-2. На земельном участке планируется размещение объектов дорожного сервиса. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий и зон с особыми условиями территории.

4) образовать земельный участок № 7 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:45:0100313:11 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образуемый земельный участок расположен в границах территориальной зоны ОДК «Общественно-деловая зона комплексная». Земельный участок предназначен для размещения зданий государственных органов. Границы земельного участка определены в соответствии с красными линиями, установленными проектом планировки, а также с учетом тепловой сети, проходящей вдоль границ

земельного участка с южной и западной стороны (для исключения из границ земельного участка тепловой сети),

5) образовать земельный участок № 8 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 66:45:0100344:6 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образуемый земельный участок № 8 расположен в границах территориальной зоны П-4 «Производственная зона 4-го класса». Земельный участок предназначен для размещения объектов производственной деятельности с целью более рационального использования территории в соответствии с установленными проектом планировки красными линиями и зонами размещения объектов капитального строительства в том числе для исключения изломанности границ и чересполосицы.

Таблица 1. «образуемые (формируемые) земельные участки на территории проектирования»

№ ЗУ по проекту	Площадь (кв.м)	Местоположение (адрес)	Вида разрешенного использования в соответствии с ПЗЗ (Код вида разрешенного использования)	Территориальная зона
1	2	3	4	5
1	15450	Свердловская область, г. Каменск-Уральский	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Территории общего пользования
2	40616	Свердловская область, г. Каменск-Уральский	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Территории общего пользования
3	10490	Свердловская область, г. Каменск-Уральский	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Территории общего пользования
4	36550	Свердловская область, г. Каменск-Уральский	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	Территории общего пользования
5	18316	Свердловская область, город Каменск-Уральский, ул. Лермонтова	Магазины (4.4)	ИТ-2. Зона инфраструктуры автомобильного транспорта
6	6677	Свердловская область, г. Каменск-Уральский	Ремонт автомобилей (4.9.1.4)	ИТ-2. Зона инфраструктуры автомобильного транспорта
7	10066	Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Лермонтова, дом 49	Государственное управление (3.8.1)	ОДК. Общественно-деловая зона комплексная
8	22841	Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Лермонтова, дом 45а	Производственная деятельность (6.0)	П-4. Производственная зона 5-го класса

Виды разрешенного использования указаны в соответствии с Правилами землепользования и застройки (градостроительным зонированием) исходя из фактического и планируемого использования земельных участков.

Проектом межевания определены места допустимого размещения объектов капитального строительства в границах зон планируемого размещения путем установления минимальных отступов от границ земельных участков.

Для образуемого земельного участка № 5 установлены следующие отступы от границ: с западной стороны отступ составляет 5 м., с южной, северо-западной, северной, и восточной – 6 м.

Для образуемого земельного участка № 6 установлены следующие отступы от границ: с южной стороны – 5 м., с западной, северо-западной и восточной сторон – 6 м.

таблица 2. «Изменяемые (Преобразуемые) земельные участки на территории проектирования»

№ п/п	№ земельного участка в кадастровом квартале	Местоположение (адрес)	Разрешенное использование по документу	Площадь (кв.м)	Вид вещного права	Преобразование /Причина преобразования ЗУ
1	2	4	5	6	7	8
Номер кадастрового квартала 66:45:0100344						
1	:6	обл. Свердловская, г. Каменск-Уральский, ул. Лермонтова, дом 45а	объект промышленности (промплощадка)	14904	Собственность Общество с ограниченной ответственностью "Сфера Технолоджи"	Перераспределение ЗУ и земель госсобственности
Номер кадастрового квартала 66:45:0100313						
2	:11	обл. Свердловская, г. Каменск-Уральский, ул. Лермонтова, дом 49	объект образования	11895	Собственность Муниципальное образование "город Каменск-Уральский"	Перераспределение ЗУ и земель госсобственности

3. Ведомость координат образуемых земельных участков

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м МСК-66 зона 1	
	X	Y
1	2	3
Условный номер земельного участка		1
Площадь земельного участка		15450 м ²
1	348562,81	1609173,82
2	348534,65	1609202,29
3	348532,19	1609200,05
4	348444,58	1609120,34
5	348293,24	1608982,66
6	348290,21	1608982,21
7	348262,10	1608978,08

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м МСК-66 зона 1	
	X	Y
1	2	3
8	348249,32	1608976,20
9	348250,32	1608935,91
10	348311,13	1608944,86
1	348562,81	1609173,82
1(1)		
11	348446,88	1609077,33
12	348446,68	1609077,55
13	348446,45	1609077,36
14	348446,65	1609077,13
11	348446,88	1609077,33
Условный номер земельного участка		2
Площадь земельного участка		40616 м ²
15	348580,47	1609190,20
16	348550,44	1609241,39
17	348554,61	1609250,26
18	348574,42	1609253,41
19	348255,19	1609806,06
20	348191,47	1609795,79
21	348194,46	1609790,60
22	348217,32	1609751,66
23	348370,76	1609486,64
24	348400,00	1609435,54
2	348534,65	1609202,29
1	348562,81	1609173,82
15	348580,47	1609190,20
2(1)		
25	348410,94	1609454,39
26	348409,88	1609456,09
27	348404,80	1609452,90
28	348405,87	1609451,21
25	348410,94	1609454,39
2(2)		
29	348384,78	1609546,76
30	348384,64	1609547,02
31	348382,63	1609545,92
32	348382,77	1609545,66
29	348384,78	1609546,76
2(3)		
33	348353,08	1609547,38
34	348351,97	1609549,39
35	348345,85	1609545,98
36	348346,96	1609543,97
33	348353,08	1609547,38
2(4)		
37	348359,83	1609606,46
38	348358,77	1609608,15
39	348353,69	1609604,96
40	348354,76	1609603,27
37	348359,83	1609606,46
2(5)		
41	348241,59	1609748,51
42	348240,57	1609750,57

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м МСК-66 зона 1	
	X	Y
1	2	3
43	348234,33	1609747,39
44	348235,35	1609745,33
41	348241,59	1609748,51
Условный номер земельного участка		<u>3</u>
Площадь земельного участка		<u>10490 м²</u>
22	348217,32	1609751,66
21	348194,46	1609790,60
45	348180,22	1609767,58
46	348054,76	1609569,06
47	348076,75	1609528,94
22	348217,32	1609751,66
Условный номер земельного участка		<u>4</u>
Площадь земельного участка		<u>36550 м²</u>
7	348262,10	1608978,08
48	348228,56	1609191,02
49	348208,46	1609249,24
50	348190,19	1609241,81
47	348076,75	1609528,94
46	348054,76	1609569,06
51	348051,77	1609576,43
52	348019,70	1609535,82
53	348024,21	1609524,72
54	348040,38	1609484,92
55	348168,86	1609159,73
56	348201,45	1608959,06
57	348207,41	1608933,53
9	348250,32	1608935,91
8	348249,32	1608976,20
7	348262,10	1608978,08
Условный номер земельного участка		<u>5</u>
Площадь земельного участка		<u>18316 м²</u>
58	348335,32	1609073,96
59	348302,90	1609254,05
48	348228,56	1609191,02
7	348262,10	1608978,08
6	348290,21	1608982,21
58	348335,32	1609073,96
Условный номер земельного участка		<u>6</u>
Площадь земельного участка		<u>6677 м²</u>
60	348265,54	1609387,31
61	348261,44	1609385,02
62	348179,81	1609339,43
63	348156,72	1609326,53
50	348190,19	1609241,81
49	348208,46	1609249,24
64	348260,42	1609374,91
60	348265,54	1609387,31
Условный номер земельного участка		<u>7</u>
Площадь земельного участка		<u>10066 м²</u>
2	348534,65	1609202,29
65	348498,77	1609264,44

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м МСК-66 зона 1	
	X	Y
1	2	3
66	348496,11	1609262,90
67	348395,91	1609204,86
4	348444,58	1609120,34
3	348532,19	1609200,05
2	348534,65	1609202,29
Условный номер земельного участка		8
Площадь земельного участка		22841 м ²
68	348280,96	1609404,49
69	348240,84	1609477,40
70	348247,11	1609481,40
71	348212,78	1609542,39
72	348172,51	1609522,59
73	348130,79	1609501,56
74	348098,20	1609485,21
75	348094,72	1609483,46
63	348156,72	1609326,53
62	348179,81	1609339,43
61	348261,44	1609385,02
76	348280,71	1609395,78
68	348280,96	1609404,49

4. Ведомость координат границы проектирования

Площадь проектируемой территории		286783 м ²
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м МСК-66	
	X	Y
1	348581,83	1609175,25
2	348574,74	1609261,09
3	348255,16	1609807,61
4	348188,81	1609795,29
5	348051,94	1609576,65
6	348006,49	1609519,09
7	348156,52	1609154,80
8	348194,70	1608919,98
9	348320,99	1608936,53
1	348581,83	1609175,25