



**ИНСТИТУТ
ГЕО**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ДЛЯ
СТРОИТЕЛЬСТВА МАЛОЭТАЖНОЙ
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

**СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МО БАЙКАЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
СЕЛО БАЙКАЛОВО**

**ТОМ 2.
ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА МАЛОЭТАЖНОЙ
ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ В СЕЛЕ БАЙКАЛОВО
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Екатеринбург
2017**

**ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ
ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
МО БАЙКАЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
СЕЛО БАЙКАЛОВО**

Заказчик: Администрация МО Байкаловского сельского поселения
Муниципальный контракт № 43/17 от 19.09.2017 г.
(Инв. № 19/311-2)
Исполнитель: НАО «Проектно-изыскательский институт ГЕО»

Главный инженер
Начальник отдела
территориального планирования

А.М. Пация
А.С. Шпаченко

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Графическая часть

Главный градостроитель проекта	А.В. Царев
Главный архитектор проекта	К.В. Поросенкова
Главный инженер проекта	С.В. Заика
Инженер проекта	А.Ю. Падалко
Инженер проекта	А.Д. Калистратова

Текстовая часть

Главный градостроитель проекта	А.В. Царев
Инженер проекта	А.Ю. Падалко

СОСТАВ ПРОЕКТА

Наименование документа	Количество листов
Проект планировки территории	
Утверждаемая часть	
Том 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положения об очередности планируемого развития территории.	1 книга
Чертеж планировки территории. Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:2000	1
Проект межевания территории	
Утверждаемая часть	
Том 2. Пояснительная записка. Проект межевания территории	1 книга
Чертеж межевания территории, М 1:2000	1
Материалы по обоснованию	
Том 3. Материалы по обоснованию документации по планировке территории	1 книга
Фрагмент карты планировочной структуры территорий поселения, М 1:2000	1
Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории.	1
Схема размещения объектов инженерной инфраструктуры, М 1:2000	1
Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, М 1:2000	1
Схема организации транспорта и улично-дорожной сети, М 1:2000	1
Разбивочный чертёж красных линий, М 1:2000	1

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
Подготовительный этап	9
Производственный этап.....	9
Ведомость образуемых земельных участков	9

Введение

Документация по планировке территории для строительства малоэтажной жилой застройки в с. Байкалово Свердловской области, разработан в рамках выполнения обязательств по муниципальному контракту № 43/17 от 19 сентября 2017г.

Настоящий проект разработан в соответствии с требованиями законодательства РФ о градостроительной деятельности, технических регламентов, принятых в соответствии с Федеральным законом «О техническом регулировании», экологических, санитарно-эпидемиологических и других норм и правил и с учетом пожеланий заказчика.

Основания для разработки проекта

Основанием для разработки документации по планировке территории для строительства малоэтажной жилой застройки в с. Байкалово Свердловской области является: Постановление администрации МО Байкаловского сельского поселения.

Цели и задачи проекта

1. определение перечня и параметров сохраняемых, изменяемых, ликвидируемых и формируемых земельных участков, и видов их разрешенного использования.

Состав основных исходных данных для разработки проекта планировки:

1. Генеральный план села Байкалово, утвержденные решением Думы МО Байкаловского муниципального района № 68 от 26.08.2011г.
2. Правила землепользования и застройки муниципального образования Байкаловского сельского поселения Байкаловский муниципальный район Свердловской области, утвержденные решением Думы МО Байкаловского муниципального района №173 от 29.12.2012г.
3. Цифровая топографическая съемка 1:2000, 1:500.
4. Сведения об учтенных в Государственном кадастре недвижимости земельных участках, расположенных на территории проектирования.

Разработка проекта межевания осуществлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, нормативно-правовых актов Правительства РФ. Проект межевания территории выполнен в два этапа:

первый этап - подготовительный;
второй этап – производственный.

Разработка проекта планировки выполнена в соответствии со следующими законодательными и нормативными документами:

1. Градостроительный кодекс РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ).
2. Водный кодекс РФ (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 261-ФЗ).
3. Земельный кодекс РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 (в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 280-ФЗ).
4. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 24.12.2004 года № 172-ФЗ «О порядке перевода земель и земельных участков из одной категории в другую».
6. Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ».

7. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
8. Закон Свердловской области от 10 марта 1999 года № 4-ОЗ «О правовых актах Свердловской области».
9. Постановление Госстроя Российской Федерации от 06.04.1998 г. № 18-30 «Об утверждении Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98)
10. Постановление Правительства Свердловской области от 31.08.2009 г. № 1000-ПП «Об утверждении Схемы территориального планирования Свердловской области»;
11. Закон Свердловской области от 7 июля 2004 года № 18-ОЗ «Об особенностях регулирования земельных отношений на территории Свердловской области».
12. Закон Свердловской области от 19 октября 2007 № 100-ОЗ «О документах территориального планирования муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области».
13. Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области 1-2009.66, утвержденные постановлением правительства Свердловской области № 380-ПП от 15.03.2010 г.
14. Постановление Правительства РФ от 24.03.2007 № 178 «Об утверждении Положения о согласовании проектов схем территориального планирования субъектов РФ и проектов документов территориального планирования муниципальных образований».
15. Постановление Правительства Свердловской области от 15.03.2010 г. № 380-ПП «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования Свердловской области».
16. Постановление Правительства Свердловской области от 28.04.2008 г. № 388-ПП «Об утверждении положения о порядке рассмотрения проектов документов территориального планирования субъектов Российской Федерации, имеющих общую границу с территорией Свердловской области, и муниципальных образований, расположенных на территории Свердловской области, и подготовки заключений».
17. Устав Байкаловского муниципального района от 09.06.2005 г. №50.
18. Решение Думы МО Байкаловского муниципального района №68 от 26.08.2011г. «Об утверждении Генерального плана села Байкалово».
19. Решение Думы МО Байкаловского муниципального района №173 от 29.12.2012г. «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Байкаловского сельского поселения Байкаловский муниципальный район Свердловской области».
20. РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей».
21. СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации».
22. СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети».
23. СП 8.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности».
24. СП 11-111-99 «Разработка, согласование, утверждение, состав проектно-планировочной документации на застройку территорий малоэтажного жилищного строительства».

- 25.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».
- 26.СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».
- 27.СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».
- 28.СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84* Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».
- 29.СП 32.13330 «СНиП 2.04.03-85* Канализация. Наружные сети и сооружения».
- 30.СП 36.13330.2011 «СНиП 2.05.06-85* Магистральные трубопроводы».
- 31.СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- 32.СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002 Газораспределительные системы».
- 33.Санитарно-эпидемиологические правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения».
- 34.Санитарно-эпидемиологические правила и нормы СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих объектов».
- 35.Санитарно-эпидемиологические правила и нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- 36.СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*» (утв. Приказом Минстроя России от 18.02.2014 N 60/пр).
- 37.СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №825)
- 38.Приказ Минэкономразвития РФ №388 от 03.08.2011 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков».

Подготовительный этап

На подготовительном этапе были собраны и изучены следующие исходные материалы:

планово-топографический материал;
кадастровые сведения;
проект планировки «Документация по планировке территории для строительства малоэтажной застройки, площадью 22 га, в с. Байкалово Свердловской области».

На подготовительном этапе были проанализированы сведения:
о ранее сформированных земельных участках, расположенных в границах проектирования и видах их разрешенного использования;
о земельных участках, предложенных проектом планировки к преобразованию, а также о видах их разрешенного использования
о границах красных линий и зон с особыми условиями использования, определенных проектом планировки.

В процессе выполнения настоящего этапа работ было установлено, что участок проектирования расположен в кадастровом квартале 66:05:2601001. На территории проектирования нет поставленных на кадастровый учет земельных участков.

Производственный этап

Проектом межевания предлагается сформировать 89 земельных участков из категории земель населенных пунктов.

Вид кадастровых работ: образование из земель, государственная собственность, на которые не разграничена.

Сведения о формируемых земельных участках, их площади и видах разрешенного использования, представлены в таблице 1.

Планируемые виды разрешенного использования и их коды соответствуют с Классификатором, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540.

таблица 1

Ведомость образуемых земельных участков

№ п/п	№ участка	Вид разрешенного использования образуемого участка	S образованного земельного участка , кв.м	Категория земель исходного кадастрового квартала
1	1	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
2	2	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
3	3	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов

№ п/п	№ участка	Вид разрешенного использования образуемого участка	S образованного земельного участка , кв.м	Категория земель исходного кадастрового квартала
4	4	Территории общего пользования	72008	Земли населенных пунктов
5	5	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
6	6	Зона городских парков, скверов, садов	4195	Земли населенных пунктов
7	7	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
8	8	Зона городских парков, скверов, садов	2084	Земли населенных пунктов
9	9	Зона городских парков, скверов, садов	274	Земли населенных пунктов
10	10	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
11	11	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
12	12	Зона городских парков, скверов, садов	22357	Земли населенных пунктов
13	13	Зона жилых домов усадебного типа	1222	Земли населенных пунктов
14	14	Зона жилых домов усадебного типа	1223	Земли населенных пунктов
15	15	Зона жилых домов усадебного типа	1223	Земли населенных пунктов
16	16	Зона жилых домов усадебного типа	1223	Земли населенных пунктов

№ п/п	№ участка	Вид разрешенного использования образуемого участка	S образованного земельного участка , кв.м	Категория земель исходного кадастрового квартала
17	17	Зона жилых домов усадебного типа	1224	Земли населенных пунктов
18	18	Зона жилых домов усадебного типа	1224	Земли населенных пунктов
19	19	Зона жилых домов усадебного типа	1224	Земли населенных пунктов
20	20	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
21	21	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
22	22	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
23	23	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
24	24	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
25	25	Зона жилых домов усадебного типа	1226	Земли населенных пунктов
26	26	Зона жилых домов усадебного типа	1272	Земли населенных пунктов
27	27	Зона жилых домов усадебного типа	1226	Земли населенных пунктов
28	28	Зона городских парков, скверов, садов	1285	Земли населенных пунктов
29	29	Зона жилых домов усадебного типа	1224	Земли населенных пунктов

№ п/п	№ участка	Вид разрешенного использования образуемого участка	S образованного земельного участка , кв.м	Категория земель исходного кадастрового квартала
30	30	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
31	31	Зона жилых домов усадебного типа	1224	Земли населенных пунктов
32	32	Зона жилых домов усадебного типа	1050	Земли населенных пунктов
33	33	Зона жилых домов усадебного типа	1049	Земли населенных пунктов
34	34	Зона жилых домов усадебного типа	1224	Земли населенных пунктов
35	35	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
36	36	Зона жилых домов усадебного типа	1224	Земли населенных пунктов
37	37	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
38	38	Зона жилых домов усадебного типа	1224	Земли населенных пунктов
39	39	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
40	40	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
41	41	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
42	42	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов

№ п/п	№ участка	Вид разрешенного использования образуемого участка	S образованного земельного участка , кв.м	Категория земель исходного кадастрового квартала
43	43	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
44	44	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
45	45	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
46	46	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
47	47	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
48	48	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
49	49	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
50	50	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
51	51	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
52	52	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
53	53	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
54	54	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
55	55	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов

№ п/п	№ участка	Вид разрешенного использования образуемого участка	S образованного земельного участка , кв.м	Категория земель исходного кадастрового квартала
56	56	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
57	57	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
58	58	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
59	59	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
60	60	Зона жилых домов усадебного типа	1224	Земли населенных пунктов
61	61	Зона жилых домов усадебного типа	1224	Земли населенных пунктов
62	62	Зона жилых домов усадебного типа	1224	Земли населенных пунктов
63	63	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
64	64	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
65	65	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
66	66	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
67	67	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
68	68	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов

№ п/п	№ участка	Вид разрешенного использования образуемого участка	S образованного земельного участка , кв.м	Категория земель исходного кадастрового квартала
69	69	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
70	70	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
71	71	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
72	72	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
73	73	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
74	74	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
75	75	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
76	76	Зона жилых домов усадебного типа	1224	Земли населенных пунктов
77	77	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
78	78	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
79	79	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
80	80	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
81	81	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов

№ п/п	№ участка	Вид разрешенного использования образуемого участка	S образованного земельного участка , кв.м	Категория земель исходного кадастрового квартала
82	82	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
83	83	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов
84	84	Зона городских парков, скверов, садов	4041	Земли населенных пунктов
85	85	Зона жилых домов усадебного типа	875	Земли населенных пунктов
86	86	Зона городских парков, скверов, садов	6033	Земли населенных пунктов
87	87	Зона объектов инженерной инфраструктуры	1225	Земли населенных пунктов
88	88	Зона торговых комплексов	5020	Земли населенных пунктов
89	89	Зона жилых домов усадебного типа	1225	Земли населенных пунктов