ИП ПРОКОФЬЕВА Т.В.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**С.СЫЛВА, МИКРОРАЙОН «ПУШКИНА»,**

**ОБЩЕЙ ПЛОШАДЬЮ 3,5 ГА**

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ**

**в проект планировки и проект межевания части территории**

**Шалинского городского округа: с.Сылва,**

**часть территории жилого района «Южный»**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Екатеринбург, 2020

## СТРУКТУРА ПРОЕКТА

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ**  **с. Сылва, часть территории жилого района «Южный»** | | |
| Текстовая часть | | |
|  | Пояснительная записка | 13 листов |
| Графическая часть | | |
|  | Внесение изменений в план красных линий с эскизом застройки (Основной чертеж). М 1:1000. | Лист 3 |
|  | Внесение изменений в план межевания территории. М 1:1000. | Лист 8 |
| ФРАГМЕНТЫ ВНЕСЕНИЯ ИЗМНЕНИЙ | | |
| 1 | Чертеж планировки территории М 1:1000 |  |
| 2 | Разбивочный чертеж красных линий. М 1:1000. |  |
| 3 | Схема организации транспортного и пешеходного движения. М 1:1000. |  |
| 4 | Сводный план инженерных сетей. М 1:1000. |  |
| 5 | Схема вертикальной планировки территории. М 1:1000 |  |
| 6 | Чертеж межевания территории М 1:1000 |  |
| Приложения | | |
| 1 | Постановления администрации Шалинского городского округа № 307 от 11 июня 2019 года. |  |

**Содержание**

[**I. ВВЕДЕНИЕ**](#_Toc437332302) 3

[**II. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**](#_Toc437332302) 5

Таблица 1. [Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков](#_Toc437332302) 6

[**III. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОЯСНИТЕЛЬНУЮ ЗАПИСКУ (ТОМ 1) С. СЫЛВА, ЧАСТЬ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЮЖНЫЙ»**](#_Toc437332302) 10

[**Графическая часть**](#_Toc437332302) 14

**I. ВВЕДЕНИЕ**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется применительно к территории микрорайона «Пушкина», общей площадью 3,5 га в с. Сылва Шалинского городского округа Свердловской области на основании Постановления администрации Шалинского городского округа № 307 от 11 июня 2019 года.

Поскольку территория проекта частично расположена в границах части территории жилого района «Южный» с. Сылва, по планировке территории которого разработан и утвержден проект планировки и межевания территории, утвержденный Постановлением администрации Шалинского городского округа № 1227 от 10 декабря 2013 года, принято решение о внесении изменений в утвержденную ранее документацию.

Согласно п.21 Ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством.

В рамках проекта вносятся изменения в общую пояснительную записку (Том 1), в основной чертеж (лист 3) и план межевания территории (лист 8) ранее утвержденной документации. Внесение изменений в остальные чертежи и схемы выполнено на отдельных листах в виде фрагмента изменяемой территории.

Подготовка проекта внесения изменений осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории выполнена в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);

- Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*" (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр);

- 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" (Зарегистрировано в Минюсте России 26.05.2017 № 46858);

- Постановление Правительства РФ от 12 мая 2017 г. № 564 об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов;

- Местные нормативы градостроительного проектирования Шалинского городского округа;

- Генеральный план Шалинского городского округа;

- Правила землепользования и застройки Шалинского городского округа;

- Приказ Минэкономразвития России от 25 июля 2014 года № 456-ДСП.

При подготовке документации по планировке территории определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществлено в соответствии с действующими градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, а также сводами правил.

В соответствии с п.3, ст.41\_1 Градостроительного кодекса Российской Федерации координирование поворотных точек земельных участков предусмотрено в системе координат МСК-66 (местная система координат Свердловской области) – системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания с. Сылва, часть территории жилого района «Южный» выполнен с учетом внесения изменений в Генеральный план с. Сылва Шалинского городского округа.

**II. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

В результате внесенных изменений западная граница части территории жилого района «Южный» проходит по границе села Сылва, сведения о границах которой внесены в ЕГРН. Общая площадь территории части жилого района «Южный», по планировке территории которого разработан и утвержден проект планировки и межевания территории (утвержденный Постановлением администрации Шалинского городского округа № 1227 от 10 декабря 2013 года) увеличилась с 23 до 24.9 Га (на 1,9 Га).

Проектом предлагается принять решение, в соответствии с которым территория села должна быть максимально интенсивно застроена индивидуальными жилыми домами, имеющими приусадебные земельные участки. Максимальные размеры земельных участков для ИЖС - 1500 кв.м, в соответствии с Правилами землепользования и застройки с. Сылва Шалинского городского округа. Основной принятый тип застройки – усадебная одноэтажная жилая застройка.

Настоящим проектом предполагается размещение участков индивидуальной жилой застройки на западе микрорайона вместо участков под размещение детского сада на 75 мест, магазина смешанного ассортимента и сквера со спортивно-игровыми площадками. Данные участки размещены на территории села Сылва за границами проекта планировки и межевания территории. Потребность населения района в учреждениях культурно-бытового обслуживания удовлетворяется за счет существующих объектов за пределами проектируемой территории.

Проектом внесения изменений на 3,8 гектарах территории предусмотрено размещение:

- 13-ти участков для индивидуального жилищного строительства;

- участка для ведения личного подсобного хозяйства;

- участка для предоставления коммунальных услуг;

- проезда с выездами на ул. Береговая и ул. Пушкина.

Новое строительство разместится на 3,8 гектарах свободных территорий. Коэффициент семейственности – 2,5 человека (принят в соответствии с НГПСО 1-2009.66). Обеспеченность при коттеджной застройке – один коттедж на одну семью. Средняя общая площадь нового индивидуального дома – 100 кв. метров.

Территория жилой застройки – 2,1 Га.

Общий объем проектируемого усадебного жилого фонда – 1400 м2.

Общая расчетная численность населения – 35 человек.

В результате межевания выделены следующие территории:

1. Участки для индивидуального жилищного строительства (всего 13 участков);
2. Участок для ведения личного подсобного хозяйства (1 участок);
3. Участок для предоставления коммунальных услуг (1 участок);
4. Улично-дорожная сеть.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков представлены в таблице 1. Расположение участков на плане см. «План межевания территории. М 1:1000».

**Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков**

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Обозначение ЗУ | Площадь, кв.м. | Вид разрешенного использования земельных участков | Координаты земельных участков | | | Способ образования |
| № | х | у |
| **ЗУ:01** | 1476 | Для индивидуального жилищного строительства (Код 2.1) | 1 | 443197,93 | 1423572,87 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443213,18 | 1423610,10 |
| 3 | 443179,89 | 1423623,88 |
| 4 | 443164,40 | 1423584,40 |
| 1 | 443197,93 | 1423572,87 |
| **ЗУ:02** | 1500 | Для индивидуального жилищного строительства (Код 2.1) | 1 | 443179,89 | 1423623,88 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443195,08 | 1423662,80 |
| 3 | 443228,60 | 1423647,75 |
| 4 | 443213,18 | 1423610,10 |
| 1 | 443179,89 | 1423623,88 |
| **ЗУ:03** | 1500 | Для индивидуального жилищного строительства (Код 2.1) | 1 | 443164,40 | 1423584,40 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443131,71 | 1423595,78 |
| 3 | 443147,97 | 1423637,10 |
| 4 | 443179,89 | 1423623,88 |
| 1 | 443164,40 | 1423584,40 |
| **ЗУ:04** | 1459 | Для индивидуального жилищного строительства (Код 2.1) | 1 | 443179,89 | 1423623,88 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443147,97 | 1423637,10 |
| 3 | 443163,60 | 1423676,94 |
| 4 | 443195,08 | 1423662,80 |
| 1 | 443179,89 | 1423623,88 |
| **ЗУ:05** | 1500 | Для индивидуального жилищного строительства (Код 2.1) | 1 | 443131,71 | 1423595,78 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443100,70 | 1423606,25 |
| 3 | 443117,26 | 1423649,81 |
| 4 | 443147,97 | 1423637,10 |
| 1 | 443131,71 | 1423595,78 |
| **ЗУ:06** | 1449 | Для индивидуального жилищного строительства (Код 2.1) | 1 | 443147,97 | 1423637,10 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443117,26 | 1423649,81 |
| 3 | 443132,82 | 1423690,76 |
| 4 | 443163,60 | 1423676,94 |
| 1 | 443147,97 | 1423637,10 |
| **ЗУ:07** | 1498 | Для индивидуального жилищного строительства (Код 2.1) | 1 | 443100,57 | 1423606,24 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443071,49 | 1423616,18 |
| 3 | 443087,54 | 1423662,12 |
| 4 | 443117,26 | 1423649,81 |
| 1 | 443100,57 | 1423606,24 |
| **ЗУ:08** | 1410 | Для индивидуального жилищного строительства (Код 2.1) | 1 | 443087,54 | 1423662,12 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443117,26 | 1423649,81 |
| 3 | 443132,82 | 1423690,76 |
| 4 | 443104,00 | 1423703,70 |
| 1 | 443087,54 | 1423662,12 |
| **ЗУ:09** | 1495 | Для индивидуального жилищного строительства (Код 2.1) | 1 | 443042,49 | 1423626,09 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443060,14 | 1423673,46 |
| 3 | 443087,54 | 1423662,12 |
| 4 | 443071,49 | 1423616,18 |
| 1 | 443042,49 | 1423626,09 |
| **ЗУ:10** | 1405 | Для индивидуального жилищного строительства (Код 2.1) | 1 | 443087,54 | 1423662,12 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443104,00 | 1423703,71 |
| 3 | 443074,28 | 1423717,05 |
| 4 | 443060,14 | 1423673,46 |
| 5 | 443087,54 | 1423662,12 |
| **ЗУ:11** | 1442 | Для индивидуального жилищного строительства (Код 2.1) | 1 | 443042,49 | 1423626,09 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443020,71 | 1423633,53 |
| 3 | 443029,57 | 1423686,12 |
| 4 | 443060,14 | 1423673,46 |
| 5 | 443042,49 | 1423626,09 |
| **ЗУ:12** | 1492 | Для индивидуального жилищного строительства (Код 2.1) | 1 | 443060,13 | 1423673,47 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443029,57 | 1423686,12 |
| 3 | 443044,57 | 1423729,46 |
| 4 | 443074,28 | 1423717,05 |
| 5 | 443060,13 | 1423673,47 |
| **ЗУ:13** | 1274 | Предоставление коммунальных услуг  (Код 3.1.1) | 1 | 443246,78 | 1423558,17 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443222,60 | 1423576,37 |
| 3 | 443200,43 | 1423538,34 |
| 4 | 443235,59 | 1423526,95 |
| 5 | 443246,78 | 1423558,17 |
| **ЗУ:14** | 808 | Для индивидуального жилищного строительства (Код 2.1) | 1 | 443266,44 | 1423600,55 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443243,98 | 1423613,03 |
| 3 | 443229,33 | 1423587,90 |
| 4 | 443251,46 | 1423571,23 |
| 5 | 443253,72 | 1423577,66 |
| 1 | 443266,44 | 1423600,55 |
| **ЗУ:15** | 2469 | Для ведения личного подсобного хозяйства  (Код 2.2) | 1 | 443277,94 | 1423552,14 | Перераспределение земельных участков с KN 66:31:1701003:137 и 66:31:0103003:605 |
| 2 | 443278,42 | 1423552,72 |
| 3 | 443279,90 | 1423556,15 |
| 4 | 443283,90 | 1423563,95 |
| 5 | 443288,49 | 1423572,14 |
| 6 | 443293,48 | 1423580,57 |
| 7 | 443301,40 | 1423597,12 |
| 8 | 443300,54 | 1423597,63 |
| 9 | 443304,31 | 1423604,08 |
| 10 | 443290,60 | 1423611,49 |
| 11 | 443285,80 | 1423614,15 |
| 12 | 443287,40 | 1423617,02 |
| 13 | 443278,14 | 1423621,61 |
| 14 | 443255,61 | 1423632,99 |
| 15 | 443243,98 | 1423613,03 |
| 16 | 443266,44 | 1423600,55 |
| 17 | 443253,72 | 1423577,66 |
| 18 | 443251,46 | 1423571,23 |
| 19 | 443254,65 | 1423568,84 |
| 20 | 443277,10 | 1423552,79 |
| 1 | 443277,94 | 1423552,14 |
| **ЗУ:16** | 6039 | Улично-дорожная сеть  (Код 12.0.1) | 1 | 443255,61 | 1423632,99 | Образование из земельного участка с KN 66:31:0103003:605, находящегося в муниципальной собственности |
| 2 | 443228,60 | 1423647,75 |
| 3 | 443213,32 | 1423610,04 |
| 4 | 443197,93 | 1423572,87 |
| 5 | 443164,40 | 1423584,40 |
| 6 | 443131,71 | 1423595,78 |
| 7 | 443100,57 | 1423606,24 |
| 8 | 443071,49 | 1423616,18 |
| 9 | 443042,49 | 1423626,07 |
| 10 | 443020,71 | 1423633,53 |
| 11 | 443017,37 | 1423613,72 |
| 12 | 443206,59 | 1423548,90 |
| 13 | 443222,60 | 1423576,37 |
| 14 | 443229,33 | 1423587,90 |
| 15 | 443243,98 | 1423613,03 |
| 1 | 443255,61 | 1423632,99 |

**III.ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОЯСНИТЕЛЬНУЮ ЗАПИСКУ (ТОМ 1) С. СЫЛВА, ЧАСТЬ ТЕРРИТОРИИ ЖИЛОГО РАЙОНА «ЮЖНЫЙ»**

**11. Основные технико-экономические показатели проекта планировки**

**(в границах проектирования).**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Показатели | Единица измерения | Существующее положение -исходный год 2012 г. | Проектное решение - расчетный срок 2017 г. |
| **1.** | **Территория** | | | |
| 1.1. | Площадь проектируемой территории - всего,  в том числе территории: | га | 23.0 | 24.9 |
|  | * жилых зон (кварталы), из них: | га/м2 на жителя | 4.9/1485 | **17.5/814** |
|  | * многоэтажная застройка | –//– | -/- | -/- |
|  | * застройка средней этажности | –//– | -/- | -/- |
|  | * малоэтажная застройка, в том числе: * индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками * малоэтажные многоквартирные жилые дома ( до 3-х этажей) | –//– | -/-  4.9/1485  -/- | -/-  **17.5/814**  -/- |
|  | * зон объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения | –//– | -/- | **-/-** |
|  | * рекреационных зон | –//– | -/- | 1.4/65 |
|  | * производственных зон и коммунально-складских | –//– | -/- | -/- |
|  | * санитарно-защитного озеленения | –//– | -/- | -/- |
|  | * зон объектов инженерно-транспортной инфраструктуры | –//– | -/- | 0.03/1.4 |
|  | * территорий улиц и дорог (в границах красных линий) | -//- | 0.2/60.6 | **2.8/130** |
|  | * иных зон | –//– | -/- | -/- |
| 1.2. | Из общей проектируемой территории: |  |  |  |
|  | * участки гаражей и автостоянок для постоянного хранения индивидуального транспорта (для жителей квартала малоэтажной многоквартирной жилой застройки) | –//– | -/- | -/- |
|  | * территории общего пользования, всего:   в том числе:   * зеленые насаждения общего пользования * улицы, дороги, проезды, площади * прочие территории общего пользования | –//– | 0.2/60.6  -/-  0.2/60.6  -/- | **5.3/247**  1.4/65  **3.9/181**  -/- |
| 1.3. | Коэффициент застройки | % | 0.32 | 3.4 |
| 1.5 | Из общей проектируемой территории:   * земли федеральной собственности * земли субъекта РФ * земли муниципальной собственности * земли частной собственности | га | нет данных | нет данных |
| **2.** | **Население** | | | |
| 2.1. | Численность населения | тыс. чел. | 0.033 | 0,215 |
| 2.2. | Плотность населения | чел./га | 1.4 | **8.6** |
| **3.** | **Жилищный фонд** | | | |
| 3.1. | Общая площадь жилых домов | тыс. м² | 0.74 | **10.14** |
| 3.2. | Средняя этажность застройки | этаж | - | 1-3 |
| 3.3. | Существующий сохраняемый жилищный фонд | тыс. м² общ.пл. | 0.74 | 0.74 |
| 3.4. | Убыль жилищного фонда – всего,  в том числе:   * государственной и муниципальной собственности * частной собственности | тыс. м² общ.пл. | - | - |
| 3.5 | Из общего объема убыли жилищного фонда убыль:   * по техническому состоянию * по реконструкции * для организации ССЗ | тыс. м² общ.пл. | - | - |
| 3.6 | Новое жилищное строительство – всего,  в том числе:   * индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками * малоэтажные многоквартирные жилые дома ( до 3-х этажей) * жилые дома средней этажности * многоэтажные жилые дома | тыс. м² общ.пл. | -  -  -  -  - | 7.3  7.3  -  -  - |
| **4.** | **Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения** | | | |
| 4.1. | Детские дошкольные учреждения,  всего/1000 чел. | мест | -/50 | **-/50** |
| 4.2. | Общеобразовательные школы, всего/1000 чел. (за счет существующих учреждений с. Байкалово) | мест | -/112 | -/112 |
| 4.3. | Учреждения начального и среднего профессионального образования,  всего/1000 чел. | учащихся | - | - |
| 4.4. | Высшие учебные заведения, всего/1000 чел. | студентов | - | - |
| 4.5. | Больницы, всего/1000 чел. (за счет существующих учреждений с. Байкалово) | коек | - | - |
| 4.6. | Поликлиники, всего/1000 чел. (за счет существующих учреждений с. Байкалово) | пос./смена | - | - |
| 4.7. | Предприятия питания, всего/1000 чел. | мест | - | - |
| 4.8. | Предприятия бытового обслуживания, всего/1000 чел. | раб. мест | -/4 | **-/4** |
| 4.9. | Учреждения культуры и искусства (клубы, досуговые центры), всего/1000 чел. (за счет существующих учреждений с. Байкалово) | мест | -/50 | -/50 |
| 4.10. | Физкультурно-спортивные сооружения,  всего/1000 чел. | м² площ. пола | -/210 | -/210 |
| 4.11. | Санаторно-курортные и оздоровительные учреждения, всего/1000 чел. | мест | - | - |
| 4.12. | Учреждения социального обеспечения, всего/1000 чел. | мест | - | - |
| 4.13. | Учреждения внешкольного дополнительного образования, всего/1000 чел. | мест | - | - |
| **5.** | **Транспортная инфраструктура** | | | |
| 5.1. | Протяженность улично-дорожной сети, всего,  в том числе: | км | 0,5 | **3.7** |
|  | * магистральные дороги | км | - | - |
|  | * магистральные улицы,   из них:   * общепоселкового значения непрерывного движения * общепоселкового значения регулируемого движения * районного значения | км | -  -  -  - | -  -  -  - |
|  | * улицы и проезды местного значения | км | 0,5 | **3.7** |
| 5.2. | Протяженность линий общественного пассажирского транспорта, всего,  в том числе:   * трамвай * троллейбус * автобус | км | -  -  -  - | -  -  -  - |
| 5.3. | Гаражи и стоянки для хранения легковых автомобилей (расчетный показатель),  в том числе:   * постоянного хранения * временного хранения | машино/мест | -  -  - | 134  86  48 |
| **6.** | **Инженерное оборудование и благоустройство территории** | | | |
| 6.1. | Водопотребление, всего | м3/сут | - | 238,230 |
| 6.2. | Водоотведение, всего | м3/сут | - | 49,23 |
| 6.3. | Электропотребление | кВт/год | нет данных | 1149,4 |
| 6.4. | Расход газа | н.м3/год | - | 73427,0 |
| 6.5. | Общее потребление тепла на отопление, вентиляцию, горячее водоснабжение | МВт/Гкал/год | - | 13770/11840 |
| 6.6. | Количество твердых бытовых отходов, всего:  в том числе:   * утилизируемых | тыс. м3/сут. | -  - | 2.25  - |
| 6.7. | Территории, требующие проведения специальных мероприятий по инженерной подготовке | га | - | - |
| **7.** | **Охрана природы и рациональное природопользование** | | | |
| 7.1. | Озеленение санитарно-защитных зон | га | - | - |
| 7.2. | Уровень загрязнения атмосферного воздуха | % от ПДК | нет данных | нет данных |
| 7.3. | Уровень шумового воздействия | дБ | нет данных | нет данных |
| 7.4 | Территории, требующие проведения специальных мероприятий по охране окружающей среды (первый пояс ЗСО водозаборной скважины) | га | - | - |