

**ООО «ПроектАр»**

**Проект планировки и проект межевания для линейного объекта  
«Реконструкция автомобильной дороги от ул. Набережная до перекрёстка на  
лыжероллерную трассу «Звездочка» с устройством тротуаров вдоль  
автомобильной дороги коллективного сада №1,2,3 города Качканар»**

**42256736.71.11.2.035-2022.ПМТ**

Раздел 4

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная  
записка

Екатеринбург, 2022

ООО «ПроектАр»

**Проект планировки и проекта межевания для линейного объекта  
«Реконструкция автомобильной дороги от ул. Набережная до перекрёстка на  
лыжероллерную трассу «Звездочка» с устройством тротуаров вдоль  
автомобильной дороги коллективного сада №1,2,3 города Качканар**

**42256736.71.11.2.035-2022.ПМТ**

Раздел 4

Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная  
записка

Генеральный директор  
Главный градостроитель



М.В. Ермакова  
Н.В. Переверзева

Екатеринбург, 2022

Проект планировки и межевания разработан авторским коллективом в составе:

**Сектор планировки и застройки**

Главный градостроитель

Градостроитель 3 категории

Кадастровый инженер

**Сектор инженерного оборудования**

Главный инженер проекта

**Сектор инженерной подготовки, экологии. ГО и ЧС**

Главный инженер проекта

Переверзева Н.В  
Рахимова Э.Р..  
Михельсонова Ю.В.

Агаева Т.Д.

Заика С.В.

## Состав проекта

№ п/п	Наименование	№ ТОМОВ ЛИСТОВ	КОЛ-ВО ЛИСТОВ
1	2	3	4
	<b>ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ</b>		
	<b>Основная часть проекта планировки территории</b>		
<b>Раздел 1</b>	<b>Проект планировки территории. Графическая часть</b>		
	Чертеж красных линий	1	1
	Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов. Чертеж границ зон планируемого размещения линейных объектов, подлежащих реконструкции в связи с изменением их местоположения	2	1
<b>Раздел 2</b>	<b>Положение о размещении линейных объектов</b>		
	Положение о размещении линейных объектов. Том 1	1 кн.	
	<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</b>		
<b>Раздел 3</b>	<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть</b>		
	Схема расположения элементов планировочной структуры (территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов)		
	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории	3	1
	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта	4	1
	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	5	1
	Схема границ территорий объектов культурного наследия*	6	1
	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий, особо охраняемых природных территорий, лесничеств	7	1
	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень, карсты, эрозия и т.д.)	8	1
	Схема конструктивных и планировочных решений	9	1
<b>Раздел 4</b>	<b>Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка. Том 2</b>	1 кн.	
	<b>ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ</b>		
	<b>Основная часть проекта межевания территории</b>		
<b>Раздел 1</b>	<b>Проект межевания. Графическая часть</b>		

	Чертеж межевания территории. 1 этап, М 1:1000	10	1
	Чертеж межевания территории. 2 этап, М 1:1000	11	1
<b>Раздел 2</b>	Проект межевания. Текстовая часть	1 кн.	
	<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
<b>Раздел 3</b>	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть		
	Чертеж межевания территории (существующее использование территории), М 1:1000	12	1
<b>Раздел 4</b>	Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка	1 кн.	
* Схема границ территорий объектов культурного наследия разрабатывается в случае наличия объектов культурного наследия в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки			

## Содержание

Введение .....	7
1. Краткая характеристика территории проектирования .....	8
2. Обоснование определения местоположения границ и размеров образуемых земельных участков .....	11
3. Обоснование способа образования земельных участков .....	12
4. Сведения об устанавливаемых публичных сервитутах .....	12

## ВВЕДЕНИЕ

1. Проект планировки и проект межевания для линейного объекта «Реконструкция автомобильной дороги от ул. Набережная до перекрёстка на лыжероллерную трассу «Звёздочка» с устройством тротуаров вдоль автомобильной дороги коллективного сада №1,2,3 города Качканара» разработан на основании Муниципальной программы «Развитие и обеспечение сохранности автомобильных дорог и повышение безопасности дорожного движения в Качканарском городском округе» на 2015-2024 гг., в соответствии с Постановлением Администрации Качканарского городского округа Свердловской области №878 от 31.08.2022 и Техническим заданием.

2. При разработке проекта планировки учтены следующие нормативные документы и проектные материалы:

- изменениями и дополнениями);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 N 74-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 N 200-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 24 июля 2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 08 ноября 2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (с изменениями и дополнениями);
- Постановление Правительства РФ № 564 от 12.05.2017 г. «Об утверждении положения о составе и содержании проектов планировки территорий, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 № 717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса»;
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;
- СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства»;
- Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков";
- инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации от 01.07.1998 № РДС 30-201-98, в части не противоречащей действующему законодательству Российской Федерации;
- Генеральный план Качканарского городского округа
- Правила землепользования и застройки Качканарского городского округа
- иные нормативные акты, действующие на момент проектирования.
- ПШТ и ПМТ «Подготовка документации по планировке территории Качканарского городского округа (в составе проекта планировки совмещенного с проектом межевания территории) в отношении территории 10 микрорайона г. Качканара в границах кадастрового квартала 66:48:0314001, площадью около 52 га, в отношении территории 11 микрорайона в границах кадастрового квартала 66:48:0317001, площадью около 56 га».

## 1. Краткая характеристика территории проектирования

Территория проектирования расположена в границах города Качканар Качанарского городского округа Свердловской области.

Наименование объекта проектирования: автомобильная дорога от ул. Набережная до перекрёстка на лыжероллерную трассу «Звездочка».

Граница проектирования попадает в границы кадастровых кварталов 66:48:0314001 и 66:48:0301001.

Согласно перечню объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Свердловской области, опубликованному на сайте Управления государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области (okn.midural.ru) в границах проектирования отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Согласно данным Генерального плана Качканарского городского округа применительно к городу Качканар в границах проектирования и на прилегающей к границам проектирования территории отсутствуют особо охраняемые природные территории.

В границах проектирования расположены защитные леса и Нижне-Качканарское водохранилище.

На момент разработки проекта межевания в границах проектирования расположено 5 земельных участков, из которых 5 земельных участка установлены в соответствии с действующим земельным законодательством (являются уточненными).

На земельных участках не зарегистрированы ограничения (обременения) права в виде аренды, ипотеки, залога, запрещения регистрации.

На территории, применительно к которой осуществляется разработка проекта межевания, не расположены земельные участки, обременённые правами третьих лиц.

Перечень земельных участков, сведения о которых имеются в ЕГРН, представлены в таблице 1.

В ЕГРН имеются сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах территории проектирования. Информация об объектах, границы которых установлены в соответствии с законодательством, представлена в таблице 2.

Согласно данным ЕГРН, в границах проектирования присутствуют Зоны с особыми условиями использования территории:

- Зона сильного подтопления территории Качканарского городского округа Свердловской области вдхр. Нижне-Качканарское (реестровый номер 66:00-6.1578);
- Зона затопления 1% обеспеченности территории Качканарского городского округа Свердловской области вдхр. Нижне-Качканарское (реестровый номер 66:00-6.1580);
- Зона умеренного подтопления территории Качканарского городского округа Свердловской области вдхр. Нижне-Качканарское (реестровый номер 66:48-6.166);
- Зона слабого подтопления территории Качканарского городского округа Свердловской области вдхр. Нижне-Качканарское (реестровый номер 66:00-6.1579).

Согласно Правил землепользования и застройки Качканарского городского округа и сведениям ЕГРН территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- ОД-С. Общественно-деловая зона социального назначения города Качканар Качканарского городского округа (реестровый номер 66:48-7.18);
- Р. Рекреационная зона города Качканар Качканарского городского округа (реестровый номер 66:48-7.135);
- ОД-К. Общественно-деловая зона комплексная города Качканар Качканарского городского округа (реестровый номер 66:48-7.133).



Таблица 1

Ведомость земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

№	Кадастровый номер исходного земельного участка	Адрес	Кадастровый номер объекта недвижимости на земельном участке	Вид права земельного участка	Ограничение/обременение права земельного участка	Разрешенное использование участка по документам	Площадь, м <sup>2</sup>
1	2	3	4	5	6	7	8
1	66:48:0301001:4	Свердловская область, г. Качканар	66:48:0000000:3930	данные отсутствуют	данные отсутствуют	водохранилище	8 950 060 уточненная
2	66:48:0301001:27	Свердловская область, г. Качканар, дорога от поворота на вертолетную площадку до коллективных садов 1,4	66:48:0000000:483, 66:48:0000000:3930	Собственность, Качканарский городской округ. Постоянное (бессрочное) пользование, Муниципальное учреждение "Управление городского хозяйства"	не зарегистрировано	автодорога	10 555 уточненная
3	66:48:0301001:22	Свердловская область, г. Качканар, дорога на вертолетную площадку (участок №3)	66:48:0000000:3369, 66:48:0301001:78, 66:48:0000000:3266, 66:48:0000000:3362, 66:48:0000000:3930	Собственность, Качканарский городской округ. Постоянное (бессрочное) пользование, Муниципальное учреждение "Управление городского хозяйства"	не зарегистрировано	автодорога	3 203 уточненная
4	66:48:0000000:3805	Свердловская область, г. Качканар, мкр 10	данные отсутствуют	Собственность, Качканарский городской округ. Постоянное (бессрочное) пользование, Муниципальное учреждение "Управление городского хозяйства"	не зарегистрировано	Улично-дорожная сеть	5 479 уточненная
5	66:48:0000000:3806	Свердловская область, г. Качканар, дорога по северо-западной границе 10 микрорайона (улица Набережная-улица Тагильская)	66:48:0000000:3369, 66:48:0000000:3258, 66:48:0314001:3389, 66:48:0000000:3189, 66:48:0000000:3362, 66:48:0000000:3930	Собственность, Качканарский городской округ. Постоянное (бессрочное) пользование, Муниципальное учреждение "Управление городского хозяйства"	не зарегистрировано	Улично-дорожная сеть	14 124 уточненная

Таблица 2

Параметры объектов капитального строительства, сведения о которых имеются в  
Едином государственном реестре недвижимости

№	Кадастровый номер объекта капитального строительства/статус	Общая площадь/протяженность объекта капитального строительства, кв.м./ м	Наименование объекта капитального строительства	Этажность объекта капитального строительства	Вид права на объект капитального строительства	Адрес
1	2	3	4	5	6	7
Сооружения						
1	66:48:0000000:3930	5832	КВЛ ф.7 ПС № 3.	-	Собственность публично-правовых образований	Свердловская область, город Качканар, 2 микрорайон, 4 микрорайон, 9 микрорайон, 10 микрорайон, вдоль территории садов №№ 1, 2, 3.
2	66:48:0000000:3369	486	Тепловая сеть	-	Собственность публично-правовых образований	Свердловская область, город Качканар, 10 микрорайон, от дома 6 до дома 3
3	66:48:0000000:3362	553	Тепловая сеть	-	Собственность публично-правовых образований	Свердловская область, город Качканар, ул.Свердлова, от дома 26 до тепловой насосной 10
4	66:48:0314001:3355	-	Автомобильная дорога	-	Собственность публично-правовых образований	Свердловская область, г Качканар, от дома 30 на улице Свердлова до перекрестка с улицей Тагильская у дома 40 в 10 микрорайоне
5	66:48:0314001:3389	242	Канализация к д.6 в 10 мкр (от КК-161 до КК-112)	-	Собственность публично-правовых образований	Свердловская область, г Качканар, мкр 10-й

## 2. Обоснование определения местоположения границ и размеров образуемых земельных участков

Проектом межевания предусмотрено размещение линейного объекта - автомобильная дорога от ул. Набережная до перекрестка на лыжероллерную трассу «Звездочка» в городе Качканар Свердловской области, подлежащая реконструкции.

Границы и размеры земельных участков, необходимые для реконструкции линейного объекта, определены в соответствии с проектными решениями Проекта планировки территории.

В соответствии с правилами выделения объекта недвижимого имущества, для линейного объекта должен быть сформирован земельный участок, обеспечивающий беспрепятственную его прокладку и дальнейшую эксплуатацию.

Проектные границы полосы отвода под реконструкцию линейного объекта сформированы с учетом максимально эффективного использования территории, в соответствии с действующей нормативной документацией.

Границы образуемых земельных участков и частей земельных участков настоящим проектом установлены в границах зоны планируемого размещения линейного объекта, с учетом сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) о наличии существующих земельных участков в границах территории проектирования.

Проектом межевания предусмотрено определение границ пяти земельных участков и одной многоконтурной части под территорию общего пользования для реконструкции линейного объекта:

1. Участок ЗУ2 площадью 621 кв.м для размещения автомобильной дороги за границей населенного пункта г. Качканар;

2. Участок ЗУ3 площадью 13 кв.м для размещения автомобильной дороги за границей населенного пункта г. Качканар;

3. Участок ЗУ4 площадью 7504 кв.м. для размещения автомобильной дороги в границах населенного пункта г. Качканар;

4. Участок ЗУ5 площадью 4965 кв.м для размещения автомобильной дороги в границах населенного пункта г. Качканар.

5. Участок ЗУ6 площадью 6161 кв.м для размещения автомобильной дороги в границах акватории Нижне-Качканарского водохранилища.

6. Часть :21/ЧЗУ земельного участка с кадастровым номером 66:48:0000000:21 площадью 4770 кв.м для размещения автомобильной дороги в границах земель лесного фонда;

Часть земельного участка :21/ЧЗУ располагается в Качканарском городском округе Свердловской области на территории Верхотурского лесничества, Качканарского участкового лесничества, Качканарского участка в квартале 57 (части выдела 1, 2, 3) в защитных лесах, категория защитных лесов – запретные полосы нерестоохранных рыб: нерестоохранные полосы лесов. Общая площадь участка 0,477 га. Количественные и качественные характеристики лесного участка представлены в Акте натурного технического обследования лесного участка №26 от 30.12.2022г. Данный документ приложен в Проекте планировки территории.

Земельный участок ЗУ7 расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 66:48:0301001:4, который предусмотрен под акваторию Нижне-Качканарского водохранилища.

Земельный участок с кадастровым номером 66:48:0301001:27 сохраняется в существующих границах. Преобразование данного земельного участка не предусмотрено проектом межевания территории.

Вид разрешенного использования земельных участков определен в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

### **3. Обоснование способа образования земельных участков**

Образование земельных участков под линейный объект осуществляется двумя этапами. На первом этапе предусматривается образование земельного участка ЗУ1 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 66:48:0301001:22, сохраняемого в измененных границах. Данный вид образования земельного участка допустим в соответствии со ст. 11.4 Земельного кодекса РФ. На втором этапе предусматривается образование 4 земельных участков – ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5.

Образование земельных участков ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4 осуществляется из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.3 Земельного кодекса РФ.

Образование земельного участка ЗУ5 предусматривается путем перераспределения земельного участка ЗУ1, образованного на 1 этапе межевания, и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии со ст. 11.7 и Главой V.4 Земельного кодекса РФ.

Образование земельного участка ЗУ6 в границах Нижне-Качканарское водохранилища не предусмотрено согласно п.2 ст. 102 Земельного кодекса (на землях, покрытых поверхностными водами, образование земельных участков не осуществляется). В соответствии со ст. 9 Водного кодекса РФ предусматривается определение границ участка в границах Нижне-Качканарское водохранилища с целью получения акватории водного объекта в пользование.

Часть земельного участка с кадастровым номером 66:48:0000000:21 в границах земель лесного фонда образуется с целью заключения договора аренды.

### **4. Сведения об устанавливаемых публичных сервитутах**

Проектом межевания предлагается установление публичных сервитутов для реконструируемых линейных объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в границе проектирования, в соответствии со статьей 39.37 Земельного кодекса РФ, либо получение Разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии с Постановлением Правительства РФ №1300 от 03.12.2014г.

Проектом предлагается установление публичных сервитутов для реконструкции линейных объектов в границах зон планируемого размещения таких линейных объектов:

- силового кабеля уличного освещения;
- объектов электроснабжения: силовой кабель 6 кВ, воздушная линия 0,4 кВ, силовой кабель 0,4 кВ;
- газопроводов низкого давления;
- хозяйственно-питьевого водопровода;
- коллектора дождевой канализации.