



МОНОЛИТ-РИЭЛ

Общество с ограниченной ответственностью «Монолит-Риэл», Адрес: 614058, г. Пермь, ул. Куйбышева д.37, оф. 616/8, р/с 40702810849090016893 в ПАО Сбербанк Волго-Вятское г. Нижний Новгород, к/сч 30101810900000000603, БИК 045773603, ИНН 5903098469, КПП 590301001 т.8-908-24-09-605, 89822480135

МАЙМИНСКИЙ РАЙОН

МАЙМИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

Проект планировки территорий совмещенный с проектом межевания территорий с целью перераспределения границ земельных участков с кадастровыми номерами 04:01:010209:586, 04:01:010209:1078 для размещения многоквартирных жилых домов, находящихся по адресу: Республика Алтай, Майминский район, с. Майма, пер. Спортивный, д. 17

ТОМ 1

Проект межевания территории. Основная часть

Шифр 2-2022-ПМ

Пермь – 2022

МАЙМИНСКИЙ РАЙОН

МАЙМИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

Проект планировки территорий совмещенный с проектом межевания территорий с целью перераспределения границ земельных участков с кадастровыми номерами 04:01:010209:586, 04:01:010209:1078 для размещения многоквартирных жилых домов, находящихся по адресу: Республика Алтай, Майминский район, с. Майма, пер. Спортивный, д. 17

ТОМ 1

Проект межевания территории. Основная часть

Шифр 2-2022-ПМ

Пермь – 2022

Содержание

Проект межевания. Основная часть	4
Введение	4
1. Анализ фактического землепользования и проектной документации по развитию территории б	
2. Установление границ образуемых и изменяемых земельных участков. Обоснование принятых решений.....	9
3. Координаты красных линий.....	12
4. Установление границ земельных участков, состоящих на кадастровом учете без установления границ (декларированных).....	12
5. Установление границ земельных участков, состоящих на кадастровом учете, для устранения реестровой ошибки	12
7. Установление публичных сервитутов.....	12
8. Основные показатели по проекту межевания	14
Выводы	15

Проект межевания. Основная часть

Введение

Разработка проекта межевания территории кадастрового квартала 04:01:010209 расположенной по адресу Республика Алтай, Майминский район, с. Майма, Спортивный, д. 17 выполнена в соответствии с действующей законодательно-нормативной и методической документацией, на основании

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон РФ от 18.06.2001 г. № 78 ФЗ «О землеустройстве»;
4. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
5. СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства;
6. Федерального закона от 05.04.2021 № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон «О гаражной амнистии»);
7. РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
8. Федеральный закон №218 «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015;
9. Генеральный план Майминского сельского поселения 2020г.;
10. Постановление от 13.05.2021г. №800-261-01-04 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) в Майминском сельском поселении на территориальные зоны Ж-2 и ИТ-1 в кадастровом квартале 04:01:010209 с. Майма»;
11. Для разработки документации были собраны следующие исходные данные:
 - Кадастровый план территории на территориальные зоны Ж-2 и ИТ-1 кадастрового квартала с кадастровым номером 04:01:010209.
 - Кадастровый план территории на кадастровый квартал с кадастровым номером

04:01:0000000

Цель работ: перераспределение границ земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов.

Размеры земельных участков определены с учетом планируемого развития территории, проектируемых красных линий, норм действующего законодательства в рамках выполнения работ по развитию застроенной территории.

1. Анализ фактического землепользования и проектной документации по развитию территории

Территория проектирования расположена в пределах Майминского сельского поселения, в границах села Майма, территориальные зоны Ж-2 и ИТ-1 в квартале 04:01:010209, по адресу Спортивный, д. 17 ограничена со всех сторон жилой застройкой. На территории проектирования расположены, многоквартирные жилые дома. Местоположение проектируемой территории представлено на рисунке 1.

рис.1 Местоположение проектируемой территории.



На территории проектирования имеется следующая документация по развитию территории, используемая при разработке проекта межевания для установления границ застроенных, образуемых и изменяемых земельных участков:

Земельные участки формируются в границах кадастрового квартала 04:01:010209.

Проектируемые земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с Генеральным планом Майминского сельского поселения территория межевания находится в следующих функциональных зонах:

Ж-2. Зона малоэтажной смешанной жилой застройки, среднеэтажными и малоэтажными многоквартирными жилыми домами и домами блокированной застройки

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением малоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домов, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

ИТ-1. Зона объектов инженерной инфраструктуры

Земельные участки в составе зоны объектов инженерной инфраструктуры предназначены для застройки объектами связи, инженерной инфраструктуры, а также объектами иного назначения согласно градостроительным регламентам.

Образование земельных участков произведено путем формирования земельных участков из государственных земель до разграничения находящихся в ведении органов местного самоуправления. На территории проектирования имеются земельные участки, зарегистрированные в установленном Законом порядке, относящиеся к землям населенного пункта. Вид разрешенного использования и размеры участков приведены в экспликации земельных участков фактического использования.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства приведены ниже.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СП 42.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);
- СП 55.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 31-02-2003 «Дома жилые многоквартирные»);
- СП 54.13330.2011 (актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»);
- Другие действующие нормативы и технические регламенты.

№ п/п	Код вида использования	Наименование параметра	Значение параметра	Единицы измерения
1.		Максимальная площадь земельного участка: за исключением видов использования:	Не подлежит установлению	

Проект межевания в границе кадастровых кварталов 04:01:010209

	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	1200	кв.м
	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	1200	кв.м
	2.3	Блокированная жилая застройка	1200	кв.м
	13.1	Ведение огородничества	800	кв.м
	13.2	Ведение садоводства	800	кв.м
	2.7.1	Хранение автотранспорта	200	кв.м
	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	100	кв.м
	4.9	Служебные гаражи	2000	кв.м
2.	Минимальная площадь земельного участка: за исключением видов использования:		Не подлежит установлению	
	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	600	кв.м
	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	600	кв.м
	2.3	Блокированная жилая застройка	500	кв.м
	2.7.1	Хранение автотранспорта	30	кв.м
	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	20	кв.м
	4.9	Служебные гаражи	30	кв.м
	13.1	Ведение огородничества	400	кв.м
13.2	Ведение садоводства	600	кв.м	
3.	Минимальный отступ от границ земельного участка до места допустимого размещения зданий, строений (за исключением границ смежных земельных участков при блокированной жилой застройке, а также в границах реконструируемой застройки с учетом линии застройки)		3	м
4.	Предельное количество этажей: за исключением видов использования:		3	этаж
	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная застройка	4	этаж
	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	8	этаж
5.	Максимальный процент застройки, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: за исключением видов использования:		70	%
	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	60	%
	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	60	%
	2.3	Блокированная жилая застройка	70	%
	13.2	Ведение садоводства	40	%

****В исключительных случаях для сохранения целостности участка и ликвидации вкрапленных и чересполосицы площадь земельного участка может превышать установленный максимум.**

Проект межевания в границе кадастровых кварталов 04:01:010209

Существующее землепользование проектируемой территории согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, представлено на плане фактического землепользования и в экспликации земельных участков фактического землепользования.

2. Установление границ, образуемых и изменяемых земельных участков. Обоснование принятых решений.

В соответствии с проектом вновь образовано 2 земельных участка.

Земельные участки с условными номерами: :ЗУ1 формируются с видом разрешенного использования «среднеэтажная многоквартирная жилая застройка».

Земельные участки с условными номерами: :ЗУ2 формируются с видом разрешенного использования «предоставление коммунальных услуг».

Каталог координат поворотных точек образуемых земельных участков в проектируемой территории приведен в Таблице 1.

Таблица №1

Список координат поворотных точек образуемых земельных участков

№ точек	X	Y
Квартал 04:01:010209		
04:01:010209:ЗУ1(1)		
н1	650936,52	1329025,11
н2	650937,75	1329026,86
н3	650952,20	1329047,39
н4	650965,31	1329066,02
н5	650937,90	1329084,80
н6	650917,27	1329093,34
н7	650908,75	1329093,00
н8	650904,63	1329087,15
н9	650910,50	1329083,73
н10	650891,54	1329056,79
н11	650891,81	1329056,60
н12	650900,80	1329050,27
н13	650909,79	1329043,94
н1	650936,52	1329025,11
04:01:010209:ЗУ1(2)		
н1	650895,64	1329087,04
н2	650897,34	1329090,32
н3	650894,06	1329092,02

Проект межевания в границе кадастровых кварталов 04:01:010209

н4	650892,36	1329088,74
н1	650895,64	1329087,04
04:01:010209:3У2		
н1	650897,19	1329087,93
н2	650899,54	1329092,22
н3	650892,26	1329096,56
н4	650889,90	1329092,37
н5	650888,23	1329089,41
н6	650895,49	1329084,80
н1	650897,19	1329087,93
н7	650895,64	1329087,04
н8	650897,34	1329090,32
н9	650894,06	1329092,02
н10	650892,36	1329088,74
н7	650895,64	1329087,04

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков:

1. земельный участок №:3У1 образовать путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 04:01:010209:586 и 04:01:010209:1078.
2. земельный участок №:3У2 образовать путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 04:01:010209:586 и 04:01:010209:1078.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (описание местоположения)	Вид разрешенного использования	Площадь земельных участков, участвующих в перераспределении, кв. м	Площадь земель, участвующих в перераспределении, кв. м	Площадь образуемого земельного участка по проекту, кв. м	Примечание
Квартал 04:01:010209							
1	04:01:010209: 3У1	Республика Алтай, Майминский район, с. Майма, Спортивный, д. 17	Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка	2682	14	2696	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 04:01:010209:586 и 04:01:010209:1078
2	04:01:010209: 3У2	Республика Алтай, Майминский район, с. Майма, Спортивный	Предоставление коммунальных услуг	71	-14	57	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 04:01:010209:586 и 04:01:010209:611

Границы образуемых земельных участков сформированы с учетом фактического использования земельных участков, с учетом проектируемых красных линий, а также в соответствии с предельными минимальными и максимальными размерами земельных участков, установленных Правилами землепользования и застройки Майминского сельского поселения.

Линия регулирования застройки установлена в отношении незастроенных земельных участков в размере 3 метров от границ земель общего пользования (согласно Правилам землепользования и застройки Майминского сельского поселения). В отношении застроенных земельных участков проектом предлагается линию регулирования застройки установить по границе земельных участков, граничащих с земельными участками (территориями) общего пользования. На земельных участках, на которых не предусмотрено строительство, линия регулирования застройки не устанавливалась.

3. Координаты красных линий

Данным проектом предусмотрено установление красных линий в следующем квартале 04:01:010209.

4. Установление границ земельных участков, состоящих на кадастровом учете без установления границ (декларированных)

Уточняемых земельных участков в проекте нет.

5. Установление границ земельных участков, состоящих на кадастровом учете, для устранения реестровой ошибки

Изменяемых земельных участков (исправление реестровых ошибок) в проекте нет.

6. Сведения об исключаемых земельных участках

Исключаемых земельных участков в проекте нет.

7. Установление публичных сервитутов

В пределах проектируемой территории кадастровых кварталов 04:01:010209 отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия. Проектируемая территория не входит в границы особо охраняемых природных территорий.

В границах проектируемой территории расположены инженерные сети (линии электропередачи, сети связи). В связи с этим проектом межевания предусмотрено

установления охранной зоны линии электропередач, сетей связи. Основания для установления обременений приведены в таблице 1 «Основания для установления обременений».

В соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений» все инженерные сети (водоводы, канализационные коллекторы, высоковольтные линии электропередач, теплосети, газопроводы) необходимо обеспечить санитарными и охранными зонами во избежание несчастных случаев, аварий и прочих возможных неисправностей.

Таблица 2

Основания для установления сервитутов и обременений.

№ п/п	Наименование документа	Название зоны с особыми условиями использования территории	Размер, м
1	Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон	охранная зона ЛЭП 0,4 кВ	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
2	Постановление правительства Российской Федерации от 9.06.1995 №578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи в Российской Федерации	Охранная зона кабеля связи	2 м

8. Основные показатели по проекту межевания

Сформированные границы земельного участка позволяют обеспечить необходимые требования по строительству и охране распределительных сетей газопровода низкого давления в кварталах жилой застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Таблица 3

Основные технико-экономические показатели проекта межевания.

№	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Территория кадастрового квартала с кадастровым номером 04:01:010209	га	45,27
2	Территория в границах проекта, всего:	га	0,3
3	Территория, подлежащая межеванию, в т.ч.	га	0,3
3.1	уточняемые земельные участки (уточнение местоположения границ и площади земельных участков)	га	
		шт	0
3.2	изменяемые земельные участки (исправление реестровой ошибки в местоположении границ и площади земельных участков)	га	
		шт	0
3.3	Образуемые земельные участки:	га	0,3
	-по перераспределению	шт	2
	-по образованию	шт	
3.4	Исключаемые земельные участки	га	
		шт	0

Выводы

Проект межевания территории кадастрового квартала 04:01:010209 расположенной по адресу Республика Алтай, Майминский район, с. Майма, Спортивный, д. 17 соответствует государственным нормам, правилам, стандартам, исходным данным, а также техническим заданию на разработку документации по планировке территории.

При выполнении проекта межевания было: сформировано 2 земельных участка, в том числе:

- Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка – 1 земельный участок;
- Предоставление коммунальных услуг – 1 земельный участок

Границы и площади земельных участков установлены с учетом проекта планировки, в соответствии с проектируемыми красными линиями.