

УТВЕРЖДЕН
распоряжением Правительства Удмуртской
Республики
от « » 2018 года №

**Документация по внесению изменений в проект планировки территории (проект
межевания территории) микрорайона №7 Восточного жилого района
в Устиновском районе**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

I. Общие положения

1.1 Основания для выполнения работы

Основанием для подготовки проекта межевания части являются: Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Нормативы градостроительного проектирования по УР, утвержденные Постановлением Правительства УР от 16 июля 2012 года № 318 (с изменениями и дополнениями).

Генеральный план г. Ижевска, утвержденный Решением Городской Думы от 06.06.2006 года № 96 (с изменениями и дополнениями).

Правила землепользования и застройки г. Ижевска, утвержденные Решением Городской Думы от 27 ноября 2007 года № 344 (с изменениями и дополнениями).

Проект планировки территории микрорайона №7 Восточного жилого района в Устиновском районе, утвержденный Постановлением Администрации г. Ижевска от 05.05.2014г. №419.

Проект планировки территории (проект межевания территории) микрорайона № 7 Восточного жилого района в Устиновском районе, утвержденный распоряжением Правительства Удмуртского Республики от 18.01.2016 г. № 15-р.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков.

Задачами разработки проекта является обеспечение следующих требований: анализ фактического землепользования в районе проектирования; определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;

формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;

обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков;

установление границ незастроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне.

Подготовка проекта содержит в своем составе градостроительные планы земельных участков и учитывает фактическое землепользование, градостроительные нормативы, установленные на данной территории. Правомерность формирования земельных участков определена действующим законодательством и нормативными актами муниципального уровня.

1.2 Исходные материалы

В качестве исходных материалов использованы:

- 1) Топографическая съемка территории в масштабах: 1:2000; 1:500, в цифровом виде в местной системе координат.
- 2) Проектные решения по установлению красных линий.
- 3) Материалы смежных границ земельных участков и проектов границ земельных участков на территории проектирования;
- 4) Материалы утвержденной градостроительной документации
- 5) Материалы установленных территориальных зон в пределах границ проектирования и установленных для них градостроительных регламентах.
- 6) Информация о выданных разрешениях на проведение проектно-изыскательских работ в пределах границ проектирования.
- 7) Материалы транспортных коммуникаций в пределах границ проектирования и на территориях, прилегающих к ним.
- 8) Информация об установленных сервитутах и иных обременениях.
- 9) Информация о рассматриваемых запросах юридических и/или физических лиц на предоставление земельных участков в пределах границ проектирования.
- 10) Информация о земельных участках в пределах границ проектирования учтенных (зарегистрированных) в государственном земельном кадастре на бумажной основе и в цифровом виде в местной системе координат.
- 11) Информация о земельных участках в пределах границ проектирования в данный момент проходящих кадастровый учет в кадастровой палате и утверждаемых в отделе Роснедвижимости.
- 12) Информация о заявлениях землепользователей, земельные участки которых расположены в пределах границ проектирования, об их претензиях к иным землепользователям, ущемляющим их права землепользования, а также о претензиях на пересмотр системы сложившегося землепользования (при наличии).
- 13) Информация о нормативной площади земельных участков для размещения объектов социального и общественного назначения.
- 14) Информация об объектах недвижимого имущества, являющихся имуществом РФ или субъекта РФ.
- 15) Информация о строящихся объектах капитального строительства.

1.2 Функционально-планировочная организация территории проектирования

Предлагаемая проектом застройка поддерживает архитектурно-планировочное решение и масштабность окружающей район проектирования застройки. Композиция застройки со стороны городских улиц сформирована с учетом ее пространственного восприятия. Композиционное решение представлено созданием двух локальных жилых групп.

Внутреннее пространство жилых групп включает элементы внутриворотового обустройства.

Формируемая жилая среда отвечает современным социальным, гигиеническим и градостроительным требованиям, обеспечивается условиями безопасной среды обитания по нормируемым санитарно-гигиеническим и противопожарным требованиям, градостроительным характеристикам жилых территорий.

На проектируемой территории в комплексе жилой застройки предусматривается размещение встроенных нежилых помещений для обеспечения потребности общественного обслуживания микрорайона в пределах нормативной доступности объектов повседневного и периодического обслуживания, прилегающих территорий, а также сооружения инженерной инфраструктуры.

Система землепользования на период проектирования представлена единым земельным участком, предоставленным в установленном законом порядке, для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

2. Правовая основа системы землепользования

2.1 Действующая система землепользования

Территория в границах проектирования расположена в двух кадастровых кварталах, границы которых в свою очередь установлены в соответствии с кадастровым делением.

Статус кадастрового квартала—жилая многоквартирная застройка.

Планировочное решение микрорайона выполнено проектом планировки согласно градостроительных требований и сложившейся планировочной структуры городского поселения.

2.2 Правообладатели объектов недвижимости

На участке проектирования расположены объекты, правообладателями которых является муниципальное образование, а также собственники жилых помещений. Регулирование отношений, связанных с установлением прав собственников объектов, расположенных в границах проектирования основывается на комплексных мерах, определенных действующим земельным, градостроительным, жилищным и гражданским законодательством.

В характеристиках каждого формируемого земельного участка сходятся интересы, как отдельного собственника объекта недвижимости, так и непосредственно соседей, а также и интересы всего городского сообщества.

Задача межевания земельных участков является специфичной и обусловлена временным и пространственным процессом развития.

2.3 Сервитуты и иные обременения

На территории на момент проектирования не установлено сервитутов.

2.4 Порядок формирования границ земельных участков

На данной территории согласно представленным данным действует норматив градостроительного проектирования местного уровня, который устанавливает требования по расчету площади земельных участков объектов градостроительной деятельности, планируемых к размещению.

Границы земельных участков сформированы по аналогам разработанной документации по планировке территории муниципального образования, учитывают объемно-композиционное и планировочное решение» принятое проектом планировки данной.

Формирование границ земельных участков объектов проектирования основано на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания. Основываясь на данном принципе, формирование земельных участков позволяет обеспечить требуемые условия, а также выделить в общей системе объектов землеустройства территории общего пользования, которые в свою очередь являются связующим звеном пространственного взаимоотношения городского сообщества.

2.5 Рекомендации по установлению границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в

соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания и других нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации и учитывает следующие виды работ:

полевое обследование и оценку состояния пунктов опорной межевой сети опорных межевых знаков,

составление технического проекта (задания) межевания земель, уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ,

согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков,

сдачу пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью, определение

координат пунктов ОМС и межевых знаков, определение площади

земельного участка, составление чертежа границ земельного участка,

контроль и приемку результатов межевания производителем работ, государственный контроль за установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевого дела,

утверждение его в установленном порядке,

осуществление постановки на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

Установление границ земельных участков на местности должно быть выполнено в комплексе работ по одновременному выносу красных и других планировочных линий»

3. Проектные решения

3.1 Общие указания по формированию земельных участков

Формирование земельных участков выполняется в строгой последовательности. Первоначально формируются участки объектов инженерной инфраструктуры исходя из условий определенного проектом планировки местоположения линий подключения к объектам жилой застройки и узловых сооружений. Затем формирование земельных участков выполняется непосредственно по объектам жилой застройки и узловых сооружений. Согласно принятой системе землепользования на территории муниципального образования внутриквартальное пространство территории жилой застройки микрорайона сохраняется в массиве земель общего пользования.

Координирование объектов землепользования выполнено в местной системе координат на основе предоставленного топографо-геодезического материала.

Технология производства землеустроительных работ определена согласно действующего законодательства.

3.2 Формирование земельных участков объектов инженерной инфраструктуры

Формирование земельных участков по объектам инженерных сетей:

опор энергоснабжения проектом не предусмотрено-земельные участки не формируются;

линейная часть объектов инженерной инфраструктуры, не расположенная непосредственно на поверхности земли (в подземном, воздушном исполнении) в границы земельного участка не включается и требует обеспечения необходимых мер по сохранности и обслуживанию.

Для обеспечения вышеуказанных мер настоящим проектом предлагается установление охранных зон линейных объектов и узловых объектов инженерной инфраструктуры.

Принимая во внимание допустимые погрешности топографо-геодезической основы территории проектирования (М 1:500) настоящим проектом координирование угловых точек обособленных участков существующих линейных объектов не предусмотрено. Координирование выполняется непосредственно при выполнении землеустроительных работ.

3.2.1 Санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций

Размер санитарно-защитных зон инженерных коммуникаций определяется в соответствии с новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74, СНиП 2.07.01-89* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), СНиП 2.05.06-85* Магистральные трубопроводы, СНиП 42- 01-2002 «Газораспределительные системы».

3.2.2 Охранные зоны инженерных коммуникаций

Охранные зоны инженерных коммуникаций устанавливаются в соответствии со следующими нормативными документами: «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (24.02.2009 г.), «Правила охраны магистральных трубопроводов» (24.02.1992 г.).

Размеры охранных зон от различных инженерных сетей отражены в таблице №1

Таблица № 1

№ п/п	Наименование инженерного объекта	Размер охранной зоны, м
1	Сети водопровода	5
2	Сети электроснабжения (кабель)	2
3	Сети связи	2
4	Сети водоотведения безнапорные, ливневая канализация	3
5	Сети теплоснабжения	4
6	Сети газоснабжения	2

3.3 Формирование земельных участков объектов жилой застройки и объектов обслуживания

Расчет площади земельных участков объектов жилой застройки учитывает объемно-композиционное решение, принятое проектом планировки данной территории, которое учитывает особенности разновысотной застройки, местоположения объектов в планировочной структуре муниципального образования, иных планировочных элементов данной территории.

При этом формирование земельных участков объектов жилой застройки выполняется в строгой последовательности согласно указаниям части 3 настоящего проекта.

3.4 Правовой статус объектов планирования

На период подготовки проекта межевания территория частично свободна от застройки и часть объектов планирования, предусмотренные проектом планировки являются перспективными. В границах проектируемой территории размещены объекты недвижимости, оформленные в установленном законом порядке, отсутствуют объекты самовольного размещения.

3.5 Градостроительные планы земельных участков

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к предназначенным для строительства земельным участкам объектов жилой застройки, объектов обслуживания и узловых объектов инженерной инфраструктуры.

Подготовка градостроительных планов осуществляется в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами по форме установленного образца с учетом ранее выполненных аналогов, принятых на территории муниципального образования.

4. Выводы по проекту межевания

Настоящим проектом выполнено:

- 1) Формирование границ земельных участков
- 2) Координирование объектов землепользования
- 3) Установление границ охранных зон инженерных коммуникаций

Настоящий проект обеспечивает равные права и возможности правообладателей земельных участков в соответствии с действующим законодательством. Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки в условиях сложившейся планировочной системы территории проектирования.

Земельные участки объектов инженерной инфраструктуры выполнены по аналогам участков в сложившейся системе землепользования муниципального образования и не предусматривают требования по предоставлению участка на период строительства, так как территория в период проектирования является сформированным объектом землепользования, состоящим из двух земельных участков, непосредственно для осуществления строительства на нем.

Земельные участки, сформированные настоящим проектом, определены для их оформления после окончания строительства и признания объектами недвижимости в установленном законом порядке.

5. Приложения

Приложение № 1. Характеристика вновь образуемых земельных участков.

Приложение № 2. Чертеж межевания.

Характеристика вновь образуемых земельных участков (ЗУ)

№ ЗУ п/п	Площадь ЗУ, кв.м	Кадастровый номер изменяемого ЗУ/часть; площадь (S)	Категория земель	Разрешенный вид использования
1	45791	18:26:030058:5255; S = 45730 кв.м. 18:08:000000:7970/1; S = 61 кв.м.	земли населенных пунктов	для многоквартирных жилых домов
2	19279	18:26:030058:5256; S = 17352 кв.м. 18:08:023027:60/2; S = 1735 кв.м. 18:08:000000:7970/2; S = 192 кв.м.	земли населенных пунктов	для многоквартирных жилых домов
3	30973	18:26:030058:5264; S = 6009 кв.м. 18:08:023027:59/2; S = 24964 кв.м.	земли населенных пунктов	для многоквартирных жилых домов
4	14337	18:26:030058:5270; S = 14229 кв.м. 18:08:023027:59/4; S = 8 кв.м.	земли населенных пунктов	для многоквартирных жилых домов
5	38292	18:26:030058:5251; S=38292 кв.м.	земли населенных пунктов	для многоквартирных жилых домов
6	3243	18:08:023027:28/2; S=3055 кв.м. 18:08:023027:29/3; S = 188 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства спец. м-на промтоваров
7	5034	18:08:023027:28/3; S = 38 кв.м. 18:08:023027:29/1; S = 4996 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства многоуровневого паркинга на 500 маш.-мест
8	4962	18:08:023027:29/2, S = 4962 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства многоуровневого паркинга на 500 маш.-мест
9	8966	18:26:030058:5268; S = 8966 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства детского сада на 220 мест

№ ЗУ п/п	Площадь ЗУ, кв.м	Кадастровый номер изменяемого ЗУ/часть; площадь (S)	Категория земель	Разрешенный вид использования
10	8677	18:26:030058:5272; S = 8677 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства детского сада на 220 мест
11	23790	18:26:030058:5263; S = 3336 кв.м. 18:26:030058:5262; S = 20454 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства школы на 1224 места со спортплощадкой
12	14387	18:26:030058:54/1; S = 14387 кв.м.	земли населенных пунктов	для многоквартирных жилых домов и торгового центра общей площадью 4593 кв.м. во встроенно-пристроенной стилобатной части
13	1627	18:26:030058:5261; S = 1627 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства спортивного зала 36x18 м и кафе на 50 мест
14	3091	18:26:030058:5260; S = 3091 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства храма
15	199	18:26:030058:5265; S = 199 кв.м.	земли населенных пунктов	для размещения ТП
16	104	18:26:030058:5253; S = 104 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства ТП
17	104	18:26:030058:5254; S = 104 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства ТП
18	125	18:26:030058:5257; S = 125 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства ТП
19	125	18:26:030058:5271; S = 125 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства ТП
20	908	18:26:030058:5269; S = 908 кв.м.	земли населенных пунктов	для размещения автостоянки

№ ЗУ п/п	Площадь ЗУ, кв.м	Кадастровый номер изменяемого ЗУ/часть; площадь (S)	Категория земель	Разрешенный вид использования
21	24362	18:26:030058:5258; S =24362 кв.м.	земли населенных пунктов	для размещения парка
22	11805	18:26:030058:5252; S =11635 кв.м. 18:26:030058:59/3; S =170 кв.м.	земли населенных пунктов	земли общего пользования (улично-дорожная сеть, коридоры инженерных коммуникаций и т.п.)
23	965	18:26:030058:4818; S = 965 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства предприятия общ. питания на 40 мест
24	45550	18:08:000000:7970/3; S = 19674 кв.м. 18:08:023027:15; S = 5984 кв.м. 18:08:023027:60/1; S = 1252 кв.м. 18:08:023027:59/1; S=7325 кв.м. 18:08:023027:27/1; S = 61 кв.м. 18:08:023027:28/1; S = 1104 кв.м. 18:26:030058:55; S = 8176 кв.м. 18:26:030058:ЗУ 2; S = 687 кв.м. 18:26:030058:30/2; S=1287 кв.м.	земли населенных пунктов	земли общего пользования (улично-дорожная сеть, коридоры инженерных коммуникаций и т.п.)
25	36	18:26:030058:5259; S= 36 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства КНС храма
26	1056	18:08:023027:27/2; S = 1056 кв.м.	земли населенных пунктов	земли общего пользования (проезд на а/к «Восток»)
27	18953	18:26:030058:30/1; S = 18274 кв.м. 18:26:030058:ЗУ 1; S = 679 кв.м.	земли населенных пунктов	для многоквартирных жилых домов
28	1591	18:26:030058:5266; S = 1591 кв.м.	земли населенных пунктов	для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры

№ ЗУ п/п	Площадь ЗУ, кв.м	Кадастровый номер изменяемого ЗУ/часть; площадь (S)	Категория земель	Разрешенный вид использования
29	3358	18:26:030058:5267; S = 3358 кв.м.	земли населенных пунктов	для размещения объектов транспортной и инженерной инфраструктуры
30	379	18:26:030058:ЗУ 3; S = 379 кв.м.	земли населенных пунктов	для размещения ТП и прокладки электрокабеля
31	35584	18:26:030058:51/1; S = 34190 кв.м. 18:08:000000:7970/4; S=1394 кв.м.	земли населенных пунктов	земли общего пользования (улично-дорожная сеть, коридоры инженерных коммуникаций и т.п.)
32	104	18:26:030058:54/2; S = 104 кв.м.	земли населенных пунктов	для строительства ТП