

ИП Гордиевских А.И.

Экз.№ ____

МКУ ГО Заречный «ЦКДС «Романтик»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
«ЦКДС «Романтик» в д. Курманка г.Заречный
в целях обеспечения газификации Центра досуга «Романтик»
в д.Курманка.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

17-35-95-2018 ПМТ

г.Заречный 2018 год

ИП Гордиевских А.И.

Экз.№___

МКУ ГО Заречный «ЦКДС «Романтик»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
«ЦКДС «Романтик» в д. Курманка г.Заречный
в целях обеспечения газификации Центра досуга «Романтик»
в д.Курманка.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

17-35-95-2018 ПМТ

Директор _____Гордиевских А.И.

г.Заречный 2018 год

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

№ п/п	Наименование раздела	лист
-------	----------------------	------

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

1.	ОБЩИЕ ДАННЫЕ	4
2.	ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	5
3.	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	6
3.1	Современное использование территории	6
3.2.	Публичные сервитуты	9
3.3	Предложения проекта межевания	9
4.	КАТАЛОГ КООРДИНАТ ОБРАЗУЕМОГО УЧАСТКА.	10
5.	СХЕМА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ М 1:1000	11

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1.	Схема расположения элемента планировочной структуры. М 1:10 000	12
2.	План фактического использования территории М 1:1000	13

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект межевания территории «ЦКДС «Романтик» в д. Курманка г.Заречный в целях обеспечения газификации Центра досуга «Романтик» в д.Курманка выполнен на основании договора № 120 от 06 ноября 2018г.

Проект межевания выполнен в целях выдачи предложений по установлению границ земельного участка, предполагаемого к использованию при эксплуатации «ЦКДС «Романтик» в д. Курманка г.Заречный, установлению территорий размещения объектов инженерного обеспечения, выделения земель общего пользования – инженерно-транспортных коридоров в границах элементов планировочной структуры, а также выявления ограничений (обременений) на использование формируемого участка.

Проект разработан в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами РФ и Свердловской области:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Лесной кодекс Российской Федерации.
- 4.Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
5. Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации.
6. Постановление Госстроя РФ от 06.04.1998г. № 18-30 «Об утверждении инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98).

При разработке Проекта планировки учтена разработанная градостроительная документация:

1. Правила землепользования и застройки городского округа Заречный. Утвержденные решением Думы городского округа Заречный от 26.08.2018г. № 78-Р.
2. Генеральный план городского округа Заречный, утвержденный решением Думы городского округа Заречный от 07.02.2013г. № 3-Р.

Проект разработан с использованием следующих материалов:

1. Кадастровый план территории кадастрового квартала 66:42:0201003
2. Топографический план М 1:500, выполненный в ноябре 2018г.

2.ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии с п. 3 ст. 11.3 Земельного кодекса РФ установлено, что с 1 марта 2015г. образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, возможно с утвержденным проектом межевания территории.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде самостоятельного документа. «ЦКДС «Романтик» в д. Курманка г.Заречный является существующим. Данный объект отображен на всех схемах планировки территории, поэтому проект межевания территории выполняется в виде отдельного документа с целью определения местоположения границы образуемого земельного участка под существующим зданием.

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Задачами проекта межевания территории является установление границ, образуемых и изменяемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, границ участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения, выделение территорий общего пользования.

Данный проект разрабатывается в целях образования одного земельного участка из земель кадастрового квартала 66:42:0201003, государственная собственность на которые не разграничена.

3. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3.1 Современное использование территории

Границы проектирования:

- на севере – улично-дорожная сеть ул. Юбилейная д.Курманка.
- на востоке – улично-дорожная сеть ул. Садовая д.Курманка.
- на юге – застройка частными домами (ул. Садовая д.Курманка.)
- на западе – застройка частными домами (ул. Толмачева д.Курманка.)

Согласно генеральному плану городского округа Заречный, утвержденному решением Думы городского округа Заречный от 07.02.2013г. № 3-Р, территория проекта межевания находится вне особо охраняемых природных территорий федерального, регионального и местного значения.

Площадь территории проекта межевания составляет 0,6 га.

В границах проектирования располагается земельный участок с кадастровым номером 66:42:0201003:20, а также кадастровый квартал 66:42:020100.

Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа Заречный. Утвержденные решением Думы городского округа Заречный от 26.08.2018г. № 78-Р, образуемый земельный участок располагается в зоне Ж-2.

2. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки Ж-2

Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки – территории, застроенные или планируемые к застройке малоэтажными многоквартирными жилыми домами высотой до четырех этажей, а также размещения сопутствующих объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

№	Код	Наименование вида разрешенного использования	Описание вида разрешенного использования
1.	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.
2.	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
3.	2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха.

4.	2.7.1	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.
5.	3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг).
6.	3.2	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.
7.	3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).
8.	3.4	Здравоохранение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2.
9.	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
10.	3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.
11.	3.8	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации.
12.	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.
13.	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.
14.	4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.
15.	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).
16.	4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.
17.	4.9	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.
18.	5.1	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных

			клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей.
19.	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется линией отступа от красной линии и минимальными отступами от границ земельного участка, которые составляют три метра*.

Таблица 3. Перечень предельных (максимальных и (или) минимальных размеров ЗУ и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС

Обозначение	Наименование территориальной зоны	Минимальная площадь ЗУ, (га)	Максимальная площадь ЗУ, (га)	Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС*, (м)	Максимальный процент застройки**, (%)	Предельное количество этажей
Ж-1	Зона среднеэтажной жилой застройки	0,02	2,00	1	70	9
Ж-2	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки	0,02	2,00	1	70	4

Характеристика местоположения и современного использования территории представлена на чертежах:

- «Схема расположения элемента планировочной структуры»
- «План фактического использования территории»

3.2 Публичные сервитуты.

Публичные сервитуты устанавливаются законом или другим нормативно-правовым актом РФ, субъекта РФ, или органа местного самоуправления, когда это необходимо для обеспечения интересов государства, органа местного самоуправления или местного населения.

Публичный сервитут подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. (п.9 ст. 23 ЗК РФ ст. 27 Закона от 21.07.1997г. № 122 – ФЗ.)

Согласно сведений ГКН и ЕГРП на территории межевания публичные сервитуты не установлены.

3.3 Предложения проекта межевания.

Межевание территории произведено с учетом функционального назначения территориальной зоны, технологических и технических требований и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и проходы к ним.

Проектом предлагается образование одного земельного участка из земель кадастрового квартала 66:42:0201003, государственная собственность на которые не разграничена.

В результате выполнения проекта межевания территории сохраняются границы смежных земельных участков.

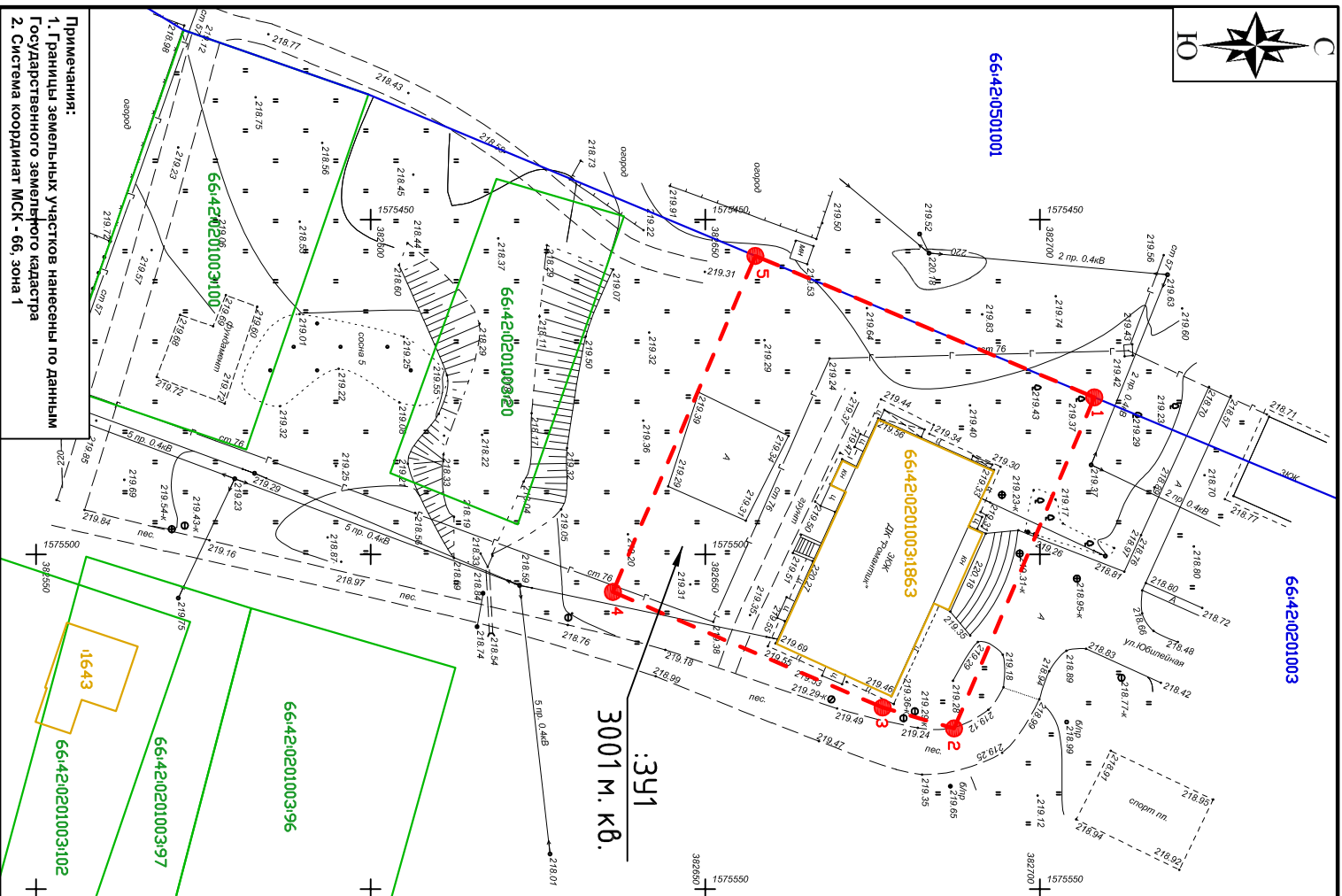
Вид разрешенного использования образуемого земельного участка будет :

10.	3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.
-----	-----	---------------------	---

Площадь образуемого земельного участка составит 3000 м.кв.

**4. КАТАЛОГ КООРДИНАТ
ОКРУЖНОЙ ГРАНИЦЫ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.**





№ угла поворота	КООРДИНАТЫ	
	X	Y
1	382708.16	1575476.54
2	382687.20	1575526.00
3	382676.51	1575522.88
4	382636.21	1575505.61
5	382657.49	1575455.41
Площадь 3000 м.кв.		



Проект межевания территории ограниченной ЦКДС "Романтик" в д. Курманка г. Заречный в целях обеспечения газификации Центра досуга "Романтик" в д. Курманка

Схема межевания территории. М 1:1000


УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница проектирования
-  границы земельных участков
-  граница кадастрового квартала
-  граница ОКС

66:06:4:301011 – номер кадастрового квартала

66:42:02:01003:1863 – кадастровый номер ОКС

66:42:02:01003:96 – кадастровый номер земельного участка

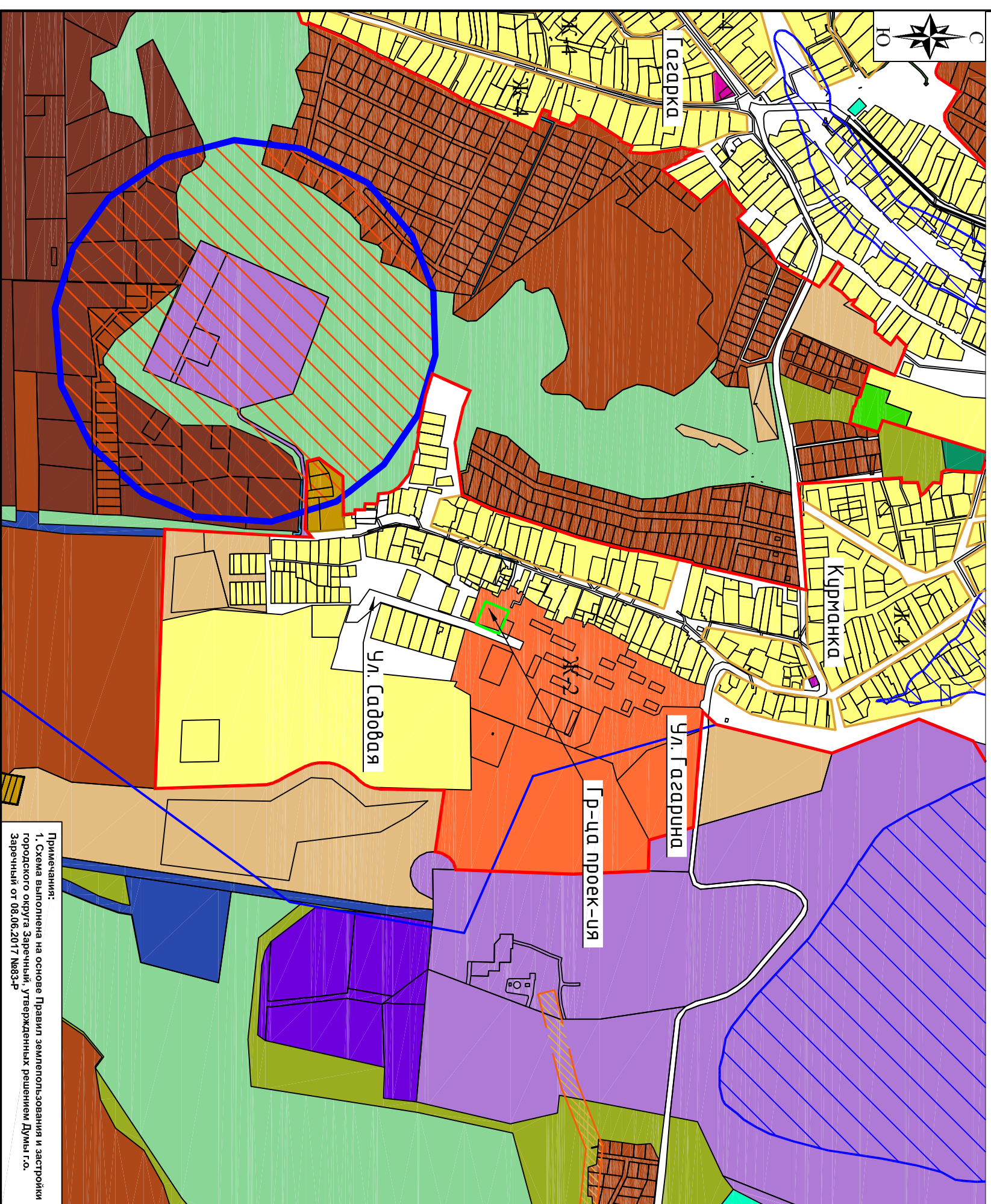
 1 – номер угловой точки границы проектирования

Обозначение характерных точек границ проектирования	Координаты	
	X	Y
1	382708.16	1575476.54
2	382687.20	1575526.00
3	382676.51	1575522.88
4	382636.21	1575505.61
5	382657.49	1575455.41

Примечания:
 1. Границы земельных участков нанесены по данным Государственного земельного кадастра
 2. Система координат МСК - 66, зона 1

Проект межевания территории ограниченной ЦКДС "Романтик" в д. Курманка г. Заречный в целях обеспечения газификации Центра досуга "Романтик" в д. Курманка

Схема расположения элемента планировочной структуры . М 1:10 000



Примечания:
1. Схема выполнена на основе Правил землепользования и застройки городского округа Заречный, утвержденных решением Думы г.о. Заречный от 08.06.2017 №83-Р

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектирования
- Граница городского округа Заречный
- Кадастровые границы земель населенных пунктов

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Ж Зона многоквартирной жилой застройки
- Ж-1 Зона среднеэтажной жилой застройки
- Ж-2 Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки
- Ж-3 Зона индивидуальных жилых домов городского типа
- Ж-4 Зона индивидуальных жилых домов усадебного типа

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- О-1 Общественно-деловая зона
- О-2 Зона объектов здравоохранения
- О-3 Зона объектов высшего и среднего профессионального образования
- О-4 Зона спортивных, культурно-рекреационных сооружений и объектов рекреационного назначения
- О-5 Зона объектов торговли, рынков и ТЦ

ПРОМЫШЛЕННАЯ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНЫ

- П-1 Зона промывательно-коммунальная зона II класса санитарной опасности
- П-2 Зона промывательно-коммунальная зона III-V класса санитарной опасности

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- Р-1 Зона рекреационного назначения
- Р-2 Зона использования рекреационных территорий
- Р-3 Зона городских лесов

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- СХ-1 Сельскохозяйственная зона
- СХ-2 Зона коллективных садов, садовых и огородных земельных участков
- СХ-3 Зона дачной застройки

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- И Зона инженерной инфраструктуры
- Т Зона транспортной инфраструктуры
- С-1 Зона, связанная с захоронениями
- С-2 Зона, связанная с утилизацией
- ХВТ Зона хранения водного транспорта
- ХАТ Зона хранения автомобильного транспорта

ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛЕНАЮТСЯ

- Территории общего пользования
- Земли лесного фонда
- Территории водных объектов
- Сельскохозяйственные угодья

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- негашенное возвышение вод - затопление, подтопление, разрушение берегов водных объектов, заболачивание и другое негативное воздействие на окружающую территорию и объекты (ч. 16 ст. 1 Водного кодекса Российской Федерации)
- Санитарно-защитная зона объектов
- Граница II пояса зоны санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения
- Граница III пояса санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения
- Санитарно-защитная зона объектов электроснабжения
- Санитарно-защитная зона объектов газоснабжения
- Оливковая зона склада взрывчатых веществ ООО «Уралвзрывпром» (зона действия разлета осколков)

