

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГЕОИНФОРМ»

Утверждено

от «__» _____ 2021 г.
№ _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Части кадастрового квартала 12:14:2503002
ограниченного ул. Чехова, ул. Садовая, ул. Горького Республика Марий
Эл, Звениговский муниципальный район, г Звенигово

Директор

Б.И.Дмитриев

Кадастровый инженер

Д.Б.Дмитриев

Заказчик: Ушакова Анастасия Дмитриевна
Ушаков Дмитрий Васильевич
Иванов Владимир Николаевич

г. Звенигово 2021 г

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГЕОИНФОРМ»

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Части кадастрового квартала 12:14:2503002
ограниченного ул. Чехова, ул. Садовая, ул. Горького Республика Марий
Эл, Звениговский муниципальный район, г Звенигово

Содержание

Текстовая часть (пояснительная записка)
1. Общая часть
2. Формирование земельного участка под многоквартирный жилой дом
3. Основные показатели по проекту межевания
Графическая часть
1. Обзорный план проектируемой территории
2 План межевания территории и граница образуемого земельного участка

Текстовая часть (пояснительная записка)

1. Общая часть

Проект межевания части территории в кадастровом квартале 12:14:2503002, расположенного по адресу: Республика Марий Эл, Звениговский муниципальный район, г Звенигово, разработан на основании с Договора № 66/2021 от 26.05.2021 г., в соответствии с градостроительными регламентами, техническими регламентами, с целью образования земельного участка под многоквартирным жилым домом и подготовлена в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке использовались:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Правила землепользования и застройки "Городского поселения Звенигово" и Карты градостроительного зонирования (Утвержденная Решением Собрания депутатов МО "Городское поселение Звенигово" 34-я сессия, 3-ий созыв №178 от 18.01.2018 г. (официальный сайт: admzven.ru))
7. Кадастровый план территории квартала 12:14:2503002 (№ 99/2019/265840737, от 10.06.2019 г);
8. Приказ Росреестра № П/0393 от 23.10.2020г "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения, машино-места"
9. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 года №540

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются Правила землепользования и застройки, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенному земельному участку, расположенного в границах элементов планировочной структуры.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил.

Проект межевания части территории включает в себя чертеж межевания части территории, на котором отображаются:

- > границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;

1.1.Цель разработки проекта межевания

1. Установление границы земельного участка
2. Формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них.

Основными задачами проекта межевания территории являются:

1. Формирование границ земельного участка, предназначенного для размещения многоквартирного дома.
2. Координирование объекта землепользования.
3. Установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка.
4. Установление адреса образуемого земельного участка.

1.2 Исходные материалы, используемые в проекте межевания

1. Горизонтальная съемка г Звенигово М 1:500
2. Правила землепользования и застройки "Городского поселения Звенигово" и Карты градостроительного зонирования (Утвержденная Решением Собрании депутатов МО "Городское поселение Звенигово" 34-я сессия, 3-ий созыв №178 от 18.01.2018 г. (официальный сайт: admzven.ru))
3. Генеральный план г. Звенигово
4. Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

1.3 Опорно-межевая сеть на территории проектирования

Система координат: МСК-12. Проект межевания выполнен в системе координат установленной на территории проектирования.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям Приказа Росреестра № П/0393 от 23.10.2020г “Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения”».

1.4 Рекомендации по порядку установления границ на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания.

2. Формирование земельного участка для размещения многоквартирного дома

2.1 Общие положения

Проектом предусматривается формирование земельного участка, занятого многоквартирным домом

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Марий Эл, о границах смежных земельных участков.

Проектируемый объект расположен на территории Республика Марий Эл, Звениговский муниципальный район, г Звенигово в границах кадастрового квартала, 12:14:2503002 на землях населенных пунктов в территориальной зоне «Ж-1» - зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами. На образуемом участке расположен многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 12:14:0000000:2854.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

Обременения в границах проектирования (охранная зона инженерных коммуникация).

Для размещения хозяйственных построек объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия

отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены. Границы территорий объектов культурного наследия в проекте не разрабатываются.

Красные линии градостроительным регламентом в Республика Марий Эл, Звениговский муниципальный район, г Звенигово не установлены.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории приведены в таблице 2.

2.3 Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа (с максимальным количеством этажей не выше трех), многоквартирных жилых домов (этажностью не выше 3-х этажей) с минимальным разрешенным набором услуг местного значения.

Код	Основные виды разрешенного использования земельных участков.
2.1	Для индивидуального жилищного строительства
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства
2.3	Блокированная жилая застройка
2.7.1	Объекты гаражного назначения
3.1	Коммунальное обслуживание
4.4	Магазины
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
Код	Условно разрешенные виды использования
3.2	Социальное обслуживание
3.3	Бытовое обслуживание
3.4	Здравоохранение
3.5	Образование и просвещение
3.7	Религиозное использование
3.10.	Ветеринарное обслуживание

Параметры застройки индивидуальными жилыми домами:

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в муниципальной собственности земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления

В соответствии с Решением Собрании депутатов муниципального образования «Городское поселение Звенигово» района Звениговского района Республики Марий Эл №225 от 07.08.2015 г. предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность:

-для ведения личного подсобного хозяйства max.3000м²; min.600м²,

-для индивидуального жилищного строительства max.3000м²; min600м².

-для ведения огородничества max.600м²; min300м².

Минимальный/максимальный размер земельного участка для размещения индивидуальных гаражей, автостоянок: 20 м² – 50 м².

Минимальная/максимальный размер земельного участка многоквартирного жилого дома – 100 м²- 2000 м².

Минимальная площадь участка блокированного жилого дома – 100 м².

Максимальные размеры земельных участков для блокированных жилых домов определяется в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования и документацией по планировке территории.

2. Количество надземных этажей – 1-3 этажа.

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 16 м.

Предприятия обслуживания, являющиеся основными видами разрешенного использования, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы малоэтажной жилой застройки или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

4. Процент застройки в границах земельного участка: для личного подсобного хозяйства – 40 %; для индивидуальных и блокированных жилых домов – 60 %, для многоквартирных жилых домов – 40%.

5. Коэффициент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т. д.) – не менее 40%.

6. Отступ:

- для индивидуальных жилых домов минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка имеют следующие значения:

а) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границы земельного участка, совпадающей с красной линией, обозначающей границу территорий общего пользования:

- для жилого дома минимальный отступ от красной линии улиц составляет не менее 5 м, от красной линии проездов - не менее 3 м;

- для хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа минимальный отступ от красных линий улиц и проездов составляет не менее 5 м.

В отдельных случаях допускается размещение жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.

б) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границы земельного участка со стороны соседнего придомового земельного участка:

- для жилого дома - не менее 3 м;

- для построек для содержания скота и птицы - не менее 4 м;

- для прочих построек (бани, автостоянки и др.) - не менее 1 м.

Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках) принимается в соответствии с действующими нормативами градостроительного проектирования. Для индивидуальных жилых домов указанное расстояние - 6 м.

Допускается блокировка многоквартирных жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

7. Минимальное расстояние от границ соседнего участка до:

- жилого дома – 3 м;

- до построек для содержания скота и птицы не менее 4 м;

- до стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- до стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- до кустарников – 1 м.
- хозяйственных (баня, гараж др.) строений – 1 м;
- открытой автостоянки – 1 м;
- отдельно стоящего гаража – 1 м.

8. Требования к ограждению земельных участков:

Для садовых земельных участков, огородных земельных участков, участков для ведения личного подсобного хозяйства, дачных земельных участков, земельных участков для индивидуального жилищного строительства, блокированных жилых домов максимальная высота ограждений земельных участков имеет следующие значения:

- со стороны автомобильных дорог, улиц, проездов, площадей, парков, скверов, бульваров, набережных, пляжей, водных объектов и др. территорий общего пользования – не более 2,0 м;
- между соседними земельными участками – не более 2,0 м, ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,15 м от уровня земли;
- со стороны земельных участков иных видов использования – не более 2,0 м.

По согласованию с владельцами соседних земельных участков высота ограждений между соседними земельными участками может быть увеличена до 2,5 м.

Использование непрозрачных ограждений между соседними земельными участками допускается в том случае, если это не вызывает нарушения норм освещенности территории и помещений, иначе допускается использование только прозрачных ограждений. При нарушении норм освещенности территории и помещений использование непрозрачных ограждений между соседними земельными участками допускается по согласованию с владельцами соседних земельных участков.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

9. Для общественных зданий:

1. Минимальная площадь земельного участка – 50 м².

Максимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования и документацией по планировке территории.

Минимальный/ максимальный размер земельного участка для магазина 50 м². - 500 м².

2. Процент застройки устанавливается проектной документацией.

3. Максимальная высота – 15 м.

4. Максимальная этажность – 3 этажа.

5. Отступ застройки от красной линии:

1) в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки;

2) в районах новой застройки:

- для зданий общеобразовательных и детских дошкольных учреждений от красных линий – 25 м;
- иных зданий не менее 5 м.

Для открытых площадок для занятий спортом и физкультурой - минимальное расстояние от жилых и общественных зданий в зависимости от шумовых характеристик от 10 до 40 м.

Площадки для сбора мусора - из расчета 1 контейнер на 10-15 домов. Расстояние до границ участков жилых домов не менее 50 м, но не более 100 м, детских учреждений, площадок отдыха – не менее 25 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

1. Процент застройки - 80%.
2. Минимальная площадь земельного участка – 4 м².
3. Максимальная высота объектов – 70 м.
4. Этажность – не более 1 этаж.
5. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Таблица 2

Наименование(номер) Характерной точки	Координаты образуемого земельного участка :ЗУ1	
	X	Y
1	291978.06	1279263.36
2	291981.95	1279271.08
3	291991.10	1279292.62
4	291990.28	1279293.05
5	291992.87	1279298.71
6	291976.06	1279305.81
7	291969.01	1279309.60
8	291953.17	1279315.94
9	291945.87	1279304.86
10	291942.43	1279300.47
11	291943.04	1279300.12
12	291942.85	1279297.63
13	291943.40	1279297.40
14	291941.53	1279292.95
15	291940.64	1279289.82
16	291939.51	1279287.59
17	291937.12	1279282.86
18	291938.29	1279282.08
19	291954.86	1279273.78
20	291975.06	1279263.40
1	291978.06	1279263.36

3 Основные показатели по проекту межевания

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 3.

Таблица 3

Образуемый земельный уча- сток	Адрес (местоположение)	Категория зе- мель	Разрешенное ис- пользование	Площадь, кв.м
:ЗУ1	Марий Эл Респ, Звениговский р-н, г Звенигово, ул. Чехова	Земли населен- ных пунктов	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1745

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки.

Земельный участок, сформированный настоящим проектом определен для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке

Графическая часть

