

ИП Филимонова Е.А.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

расположенной по адресу: г.о. Красноуфимск, пос.
Пудлинговский, ул. Мира 1-3

Исполнитель:

Филимонова Евгения Алексеевна

г. Красноуфимск

2024 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ.....	3
Введение	3
1 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ МЕЖЕВАНИЯ.....	6
Общие данные проекта межевания.....	6
2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛАХ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОСОБЕННОСТЯХ МЕЖЕВАНИЯ.....	7
2.1 Земельные участки	7
2.2 Ведомость координат поворотных точек	7
2.3 Красные линии.....	9
2.4 Основные технико-экономические показатели проекта межевания	10
3 ОБОСНОВАНИЯ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ.....	11
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	12
Чертеж территориальных зон	12
Границы красных линий	13
Границы определения мест допустимого размещения зданий, сооружений, строений.....	14
Границы планируемых и существующих земельных участков	15
Границы образуемых и изменяемых земельных участков	16
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	17
Границы существующих земельных участков.....	17

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Введение

ИП Филимоновой Е.А. подготовлен проект межевания территории в целях приведения границ существующих земельных участков в соответствие со сложившейся застройкой, для исключения чересполосицы, а также приведения параметров земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом, определение местоположения границ уточняемых, образуемых и изменяемых земельных участков.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию границ уточняемых, образуемых и изменяемых земельных участков.

В данном проекте межевания территории, для приведения границ существующих земельных участков в соответствие со сложившейся застройкой, для исключения чересполосицы, а также приведения параметров земельных участков, предусмотрено следующее:

1. Путем образования земельного участка образовать земельный участок, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г.о. Красноуфимск, пос. Пудлинговский, ул.Мира, з/у 1 (:ЗУ1).
2. Путем образования земельного участка образовать земельный участок, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г.о. Красноуфимск, пос. Пудлинговский, ул.Мира, з/у 2 (:ЗУ2).
3. Путем образования земельного участка образовать земельный участок, расположенный по адресу: обл. Свердловская, г.о. Красноуфимск, пос. Пудлинговский, ул.Мира, з/у 3 (:ЗУ3).

В соответствии с "правилами землепользования и застройки в городском округе Красноуфимск", утверждёнными Решением Думы городского округа Красноуфимск от 24.06.2010 № 29/6 в редакции от 27.01.2022 № 5/3 территория расположена в следующей функциональной зоне градостроительного регулирования: Ж-1А (Жилая зона индивидуальной застройки (в сельских населённых пунктах)).

Рассматриваемая территория расположена в границах одного кадастрового квартала 66:14:0101040. Границы проектируемых участков не граничат с земельными участками, сведения о которых внесены в ГКН. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории».

При разработке проекта межевания территории использованы следующие исходные материалы:

1. Генеральный план городского округа Красноуфимск;
2. «Правила землепользования и застройки в городском округе Красноуфимск», утверждёнными Решением Думы городского округа Красноуфимск от 24.06.2012 № 29/6 в редакции от 27.01.2022 № 5/3;
3. Аэрофотосъёмка. Ортофотоплан ФГУП «Госземкадастръёмка» 2010 г.;
4. Сведения о земельных участках, охранных зонах, объектах капитального строительства, полученные из Единого государственного реестра недвижимости.

Документация по планировке территории разработана в соответствии с требованиями следующих нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации (в действующей редакции);
- СП 42.13330. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- НПСО 1-2009.66 «Нормативы градостроительного проектирования Свердловской области», Екатеринбург, 2009;
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 31.13330.2010 «СНиП 2.04.02-84 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2010 «СНиП 2.04.03-85 Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»;
- СП 62.13330.2011 «СНиП 42-01-2002. Газораспределительные системы»;

- Правила охраны магистральных трубопроводов Постановление Госгортехнадзора РФ от 23.11.94 г. № 61;
- СП 34.13330.2012 «СНиП 2.05.02-85* Автомобильные дороги»;
- СНиП 23-01-99* «Строительная климатология»;
- СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;
- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- СНиП 2.01.51-90 «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны»;
- Генеральный план городского округа Красноуфимск (утв. Решением Думы городского округа Красноуфимск №59/1 от 31.03.2008 г. (в ред. Решения Думы №67/8 от 27.09.2012 г., Решения Думы от 27.09.2018 г. № 32/3);
- Правила землепользования и застройки города Красноуфимск (утв. Решением Думы городского округа Красноуфимск №29/6 от 24.06.2010 г., в ред. Решения Думы от 23.05.2019 г. № 43/3, от 29.08.2019 г. № 46/3, от 26.11.2020 г. № 64/5)
- Кадастровый план территории.
- Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 23.06.2014 №171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 №7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарноэпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 N 150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации», в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- Генеральный план городского округа Красноуфимск, утвержденный Решением Думы городского округа Красноуфимск № 59/1 от 31.03.2008 г. (в ред. Решения Думы от 27.09.2012 № 67/8);
- Карта градостроительного зонирования г. Красноуфимск Правил землепользования и застройки городского округа, утвержденных решением Думы городского округа Красноуфимск в редакции от 20.12.2018;
- СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №820);
- СП 14.13330.2014 «Строительство в сейсмических районах. СНиП II-7-81*» (утв. приказом Минстроя России от 18.02.2014 N 60/пр);
- СП 51.13330.2011 «Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003» (утв. приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 №825);

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 №74);

- СП 11-112-2001 «Порядок разработки и состав раздела "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. Постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 №150);

- Приказ Минэкономразвития РФ № 388 от 03.08.2011 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»;

Графические материалы документации по планировке территории разработаны в масштабе 1:1200 на цифровой картографической основе в системе координат МСК-66 зона 1.

1 ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ МЕЖЕВАНИЯ

Общие данные проекта межевания

Проектом межевания территории, расположенной по адресу: г.о. Красноуфимск, пос. Пудлинговский, ул. Мира 1-3 предусмотрено:

- образование земельных участков путем образования земельных участков;

Проект межевания выполнен в системе координат МСК-66 зона 1.

Территория разработки проекта межевания расположена на землях города Красноуфимск.

При подготовке проекта межевания территории был проведен анализ существующих границ земельных участков, их правовой статус и корректность установленных границ.

Таблица 1

№	Кадастровый (условный) номер ЗУ (при наличии)	Наименование вида разрешенного использования ЗУ/код вида разрешенного использования ЗУ	Площадь, кв.м	Категория земель
1	2	3	4	5
1	в границах территории, расположенной по адресу: г.о. Красноуфимск, пос. Пудлинговский, ул. Мира 1-3	-	9151	земли населенных пунктов

2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛАХ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОСОБЕННОСТЯХ МЕЖЕВАНИЯ

2.1 Земельные участки

В проекте межевания территории границы образуемых, уточняемых, исправляемых земельных участков установлены в соответствии с нормативно-правовыми актами, регулирующими отношения в сфере градостроительной деятельности, в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

Согласно требованиям, ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации, размер и границы земельного участка определяются градостроительными регламентами, установленными в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Градостроительным регламентом города Красноуфимск установлен предельный минимальный и предельный максимальный размер земельного участка, в границах которой осуществляется межевание.

Проектом межевания предлагается:

Образование земельных участков, данные о которых приведены в табл. 2;

Таблица 2

№	Кадастровый (условный) номер ЗУ (при наличии)	Площадь з.у до/после, кв.м	Наименование вида разрешенного использования ЗУ/код вида разрешенного использования ЗУ	Местоположение земельного участка	Категория земель
1	2	3	4	5	6
1	:ЗУ1	4569	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка /2.1.1	обл. Свердловская, г.о. Красноуфимск, пос. Пудлинговский, ул.Мира, з/у 1	земли населенных пунктов
2	:ЗУ2	2558	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка /2.1.1	обл. Свердловская, г.о. Красноуфимск, пос. Пудлинговский, ул.Мира, з/у 3	земли населенных пунктов
3	:ЗУ3	2024	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка /2.1.1	обл. Свердловская, г.о. Красноуфимск, пос. Пудлинговский, ул.Мира, з/у 5	земли населенных пунктов

На основании вышеизложенного в проекте межевания территории определены границы земельных участков.

На основании проекта межевания территории будет осуществляться постановка на Государственный кадастровый учет земельных участков.

Мероприятия по переводу земель в другую категорию не предусматриваются.

2.2 Ведомость координат поворотных точек

Ведомость координат поворотных точек земельных участков приведена в таблицах ниже.

Таблица 3

Ведомость координат поворотных точек земельного участка :ЗУ1

Площадь участка, кв.м	Номер поворотной точки	координаты	
		х	у
4569	н1	356440.94	1346105.67
	н2	356451.13	1346127.16
	н3	356460.4	1346182.78
	н4	356403.21	1346192.26
	н5	356387.73	1346133.75
	н6	356384.09	1346124.02

	н7	356414.35	1346114.1
	н8	356434.05	1346107.86
	н1	356440.94	1346105.67

Таблица 4

Ведомость координат поворотных точек земельного участка :ЗУ2

Площадь участка, кв.м	Номер поворотной точки	координаты	
		х	у
2558	н6	356384.09	1346124.02
	н9	356366.89	1346087.58
	н10	356365.49	1346079.26
	н11	356372.17	1346076.05
	н12	356373.36	1346074.57
	н13	356387.02	1346073.4
	н14	356410.9	1346069.5
	н15	356413.46	1346069.08
	н1	356440.94	1346105.67
	н8	356434.05	1346107.86
	н7	356414.35	1346114.1
	н6	356384.09	1346124.02

Таблица 5

Ведомость координат поворотных точек земельного участка :ЗУ3

Площадь участка, кв.м	Номер поворотной точки	координаты	
		х	у
2024	н10	356365.49	1346079.26
	н16	356345.4	1346043.59
	н17	356365.77	1346030.24
	н18	356377.19	1346022.45
	н15	356413.46	1346069.08
	н14	356410.9	1346069.5
	н13	356387.02	1346073.4
	н12	356373.36	1346074.57
	н11	356372.17	1346076.05
	н10	356365.49	1346079.26

2.3 Красные линии

Красные линии – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях. Межевание производится в границах элемента планировочной структуры. Проект межевания территорий разрабатывается в границах установленных красных линий. Согласно п. 4.1 Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, проект красных линий разрабатывается, согласовывается и утверждается, как правило, в составе градостроительной документации, выполняемой на территорию поселения или части поселения, в том числе и в составе генерального плана поселения.

Согласно требованиям Инструкции «о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», при проектировании красных линий учитываются границы отвода инженерных сооружений, т.к. красные линии устанавливаются в том числе и по границам земельных участков, занятых инженерными сооружениями. При установлении границ земельных участков были использованы: архитектурно- планировочное решение, схема улично- дорожной сети, схемы красных линий, аэрофотосъемка, кадастровый план территории, Генеральный план города, карта территориального зонирования. Сведения об образуемых и изменяемых земельных участках отображены на Чертеже межевания территории.

Таблица 6

Ведомость координат красных линий

Номер поворотной точки	координаты	
	х	у
1	356377.19	1346022.45
2	356439.34	1346102.3
3	356451.13	1346127.16
4	356460.4	1346182.78
5	356403.21	1346192.26
6	356387.73	1346133.75
7	356345.4	1346043.59
1	356377.19	1346022.45

2.4 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 7

№ пп.	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	2	3	4	5
1	Площадь проектируемой территории - всего	га	0.9151	0.9151
2	Территории, подлежащие межеванию:	га	0.9151	0.9151
2.1	- территории малоэтажной жилой застройки	га	-	0.9151

3 ОБОСНОВАНИЯ ПРИНЯТЫХ РЕШЕНИЙ

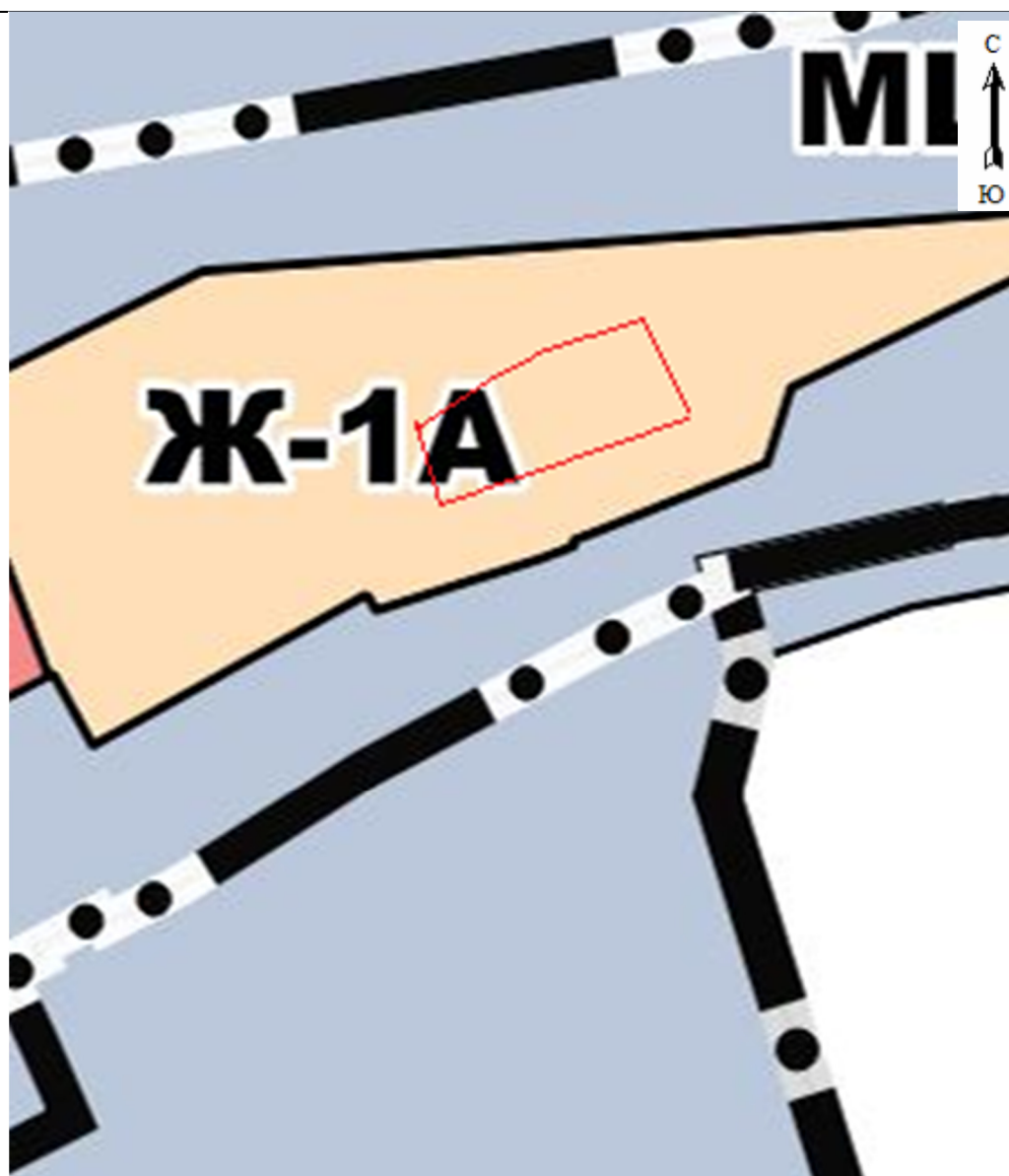
Решение о подготовке документации по планировке территории принято, в соответствии со ст. 45 и ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Администрацией города Красноуфимск Свердловской области.

Подготовка документации по планировке территории осуществлена на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского поселения, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского поселения, программ комплексного развития социальной инфраструктуры городского поселения. Объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, на территории межевания не выявлено.

Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) подготавливаются в пределах красных линий планировочных элементов территории, установленных ранее. Проект межевания территорий разработан в соответствии с градостроительной документацией и градостроительными регламентами правил землепользования и застройки. Границы проектируемых земельных участков установлены в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж территориальных зон



Условные обозначения:

— -Граница территории.

Границы красных линий

Масштаб 1:1200



Условные обозначения:





- - Красные линии
- - Граница земельного участка, установленная (уточненная) при проведении кадастровых работ
- - Границы земельных участков, установленные в соответствии федеральным законодательством, включенные в ГКН, отражающиеся в масштабе
- - - - - - Границы земельных участков, установленные при проведении кадастровых работ, сведения о которых не достаточны для определения их местоположения, отражающиеся в масштабе
- - - - - - Границы земельных участков, имеющиеся в ГКН сведения о которых не достаточны для определения их местоположения, отражающиеся в масштабе
- 1,2,3,...,n* - Надписи номеров уточнённых характерных точек (межевые знаки)
- 1,2,3,...,n** - Надписи номеров существующих характерных точек в ГКН
- n1, n2,... ,np - Надписи номеров вновь образованных характерных точек (межевые знаки)
- :125** - Надписи кадастрового номера земельного участка

Границы планируемых и существующих земельных участков

Масштаб 1:1200



Условные обозначения:

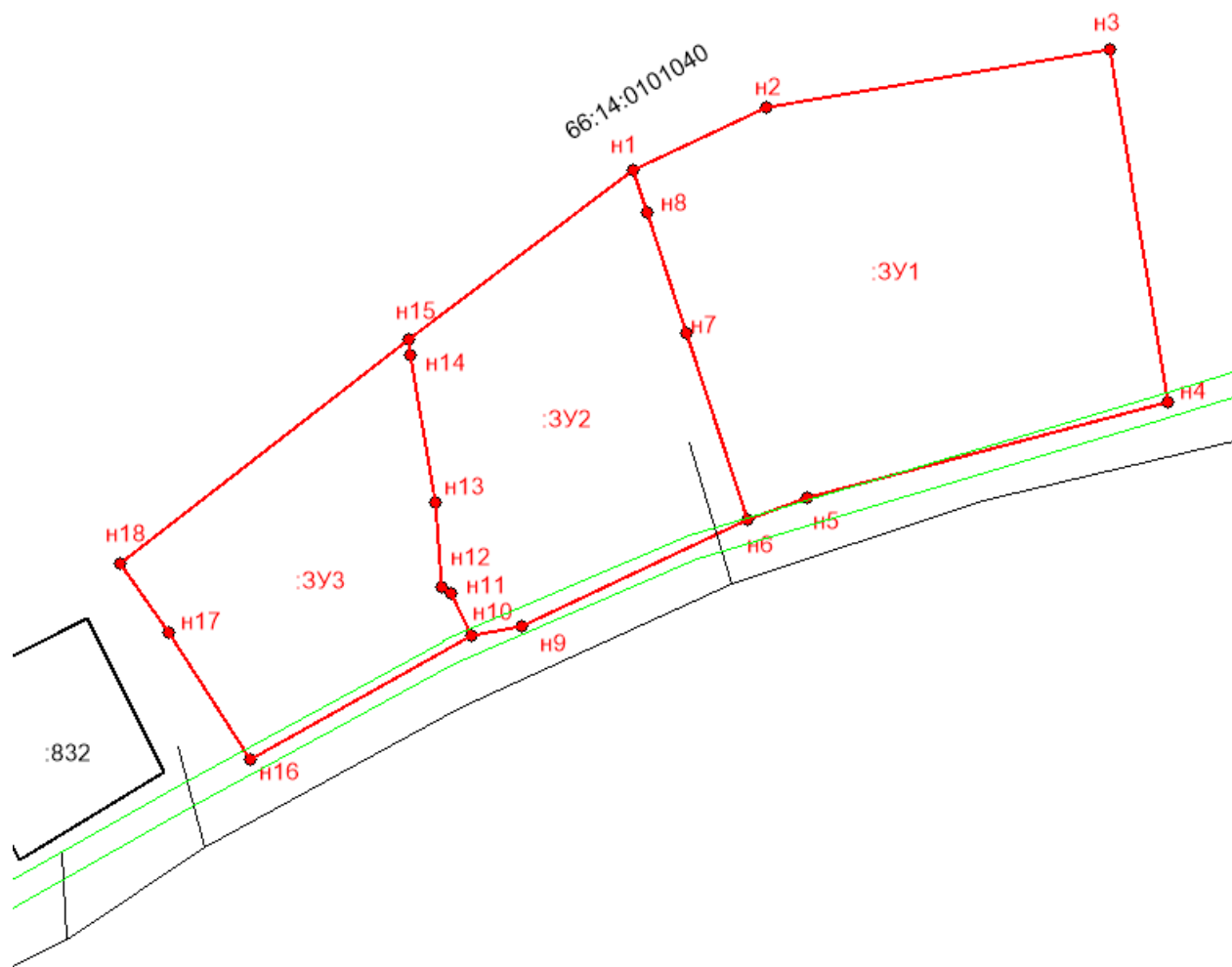
- | | |
|---|---|
|  | - Граница земельного участка, установленная (уточненная) при проведении кадастровых работ |
|  | - Границы земельных участков, установленные в соответствии с федеральным законодательством, включенные в ГКН, отражающиеся в масштабе |
|  | - Границы земельных участков, установленные при проведении кадастровых работ, сведения о которых не достаточны для определения их местоположения, отражающиеся в масштабе |
|  | - Границы земельных участков, имеющиеся в ГКН сведения о которых не достаточны для определения их местоположения, отражающиеся в масштабе |
| 1,2,3,...,n | - Надписи номеров уточнённых характерных точек (межевые знаки) |
| 1,2,3,...,n | - Надписи номеров существующих характерных точек в ГКН |
| n1, n2,... ,nn | - Надписи номеров вновь образованных характерных точек (межевые знаки) |
| :125 | - Надписи кадастрового номера земельного участка |





Границы образуемых и изменяемых земельных участков

Масштаб 1:1200



Условные обозначения:



- Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
- - Характерная точка границы земельного участка, сведения о которой не позволяют однозначно определить ее положение на местности
-  - Граница земельного участка, установленная (уточненная) при проведении кадастровых работ
-  - Границы земельных участков, установленные в соответствии федеральным законодательством, включенные в ГКН, отражающиеся в масштабе
-  - Границы земельных участков, установленные при проведении кадастровых работ, сведения о которых не достаточны для определения их местоположения, отражающиеся в масштабе
-  - Границы земельных участков, имеющиеся в ГКН сведения о которых не достаточны для определения их местоположения, отражающиеся в масштабе
- I,2,3,...,n* - Надписи номеров уточнённых характерных точек (межевые знаки)
- 1,2,3...,n** - Надписи номеров существующих характерных точек в ГКН
- n1, n2,... ,nn - Надписи номеров вновь образованных характерных точек (межевые знаки)
- :125 - Надписи кадастрового номера земельного участка

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ

Границы существующих земельных участков

Масштаб 1:1200



Условные обозначения:

—— - Границы земельных участков, установленные в соответствии с федеральным законодательством, включенные в ГКН, отражающиеся в масштабе

:125 - Надписи кадастрового номера земельного участка