

ООО «ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ЦЕНТР – БТИ»

ИНН/КПП 6450095194/645001001

ОГРН 1166451072116

410012, г. Саратов, ул. им. Кутякова И.С., д. 5, оф. 901,
тел. (8452) 45-24-85, e-mail: bti@rost-bti.ru

Заказчик: Администрация Самойловского муниципального района

**Проект межевания территории,
ограниченной ул. 30 лет Победы, ул. Базарной, ул. Чапаева,
пер. Театральным р.п. Самойловка**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Генеральный директор

А.В. Шевченко

Главный инженер проекта

О.Ю. Бозрикова

Саратов 2019г.

Часть 1

Основная часть:

1. Общая часть
2. Положения проекта межевания территории:
 - 2.1 Методы образования земельных участков и особенности межевания;
 - 2.2 Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

Графические материалы:

- 1.1 Чертеж межевания территории (проектное решение) М 1:500

Часть 2

Материалы по обоснованию:

- 1 Характеристика территории, на которой осуществляется межевание;
2. Зоны с особыми условиями
3. Цели проекта межевания территории

Графические материалы:

- 2.1 Чертеж межевания территории (границы существующих земельных участков и существующих объектов капитального строительства)
М 1:500

- 2.2 Чертеж зон с особыми условиями использования территории М 1:500

- 2.3 Схема территориального зонирования

Приложение

Постановление Администрации Самойловского муниципального района
№ 542 от 14.08.2019 года

Часть 1

Основная часть:

1. Общая часть.

Проект межевания территории, ограниченной ул. 30 лет Победы, ул. Базарной, ул. Чапаева, пер. Театральным р.п. Самойловка, далее Проект выполнен в соответствии с Администрации Самойловского муниципального района № 542 от 14.08.2019 года, техническим заданием и действующими нормативно-правовыми документами:

1. Градостроительным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. Земельным кодексом Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
3. Генеральным планом Самойловского муниципального образования Самойловского муниципального района Саратовской области, утвержденный решением городского Совета Самойловского муниципального образования Самойловского муниципального района Саратовской области от 29.12.2012 года №39;
4. Законом Саратовской области от 9.10.2006 г. № 96-ЗСО «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области»;
5. Правилами землепользования и застройки территории Самойловского муниципального образования Самойловского муниципального района Саратовской области (с изм. от 18.12.2015 решение № 151, от 29.12.2016 решение № 19, от 05.04.2017 г. решение №24, от 21.12.2017 решение № 47, от 13.03.2018 решение №50, от 25.02.2019 решение №16, от 31.10.2019 решение №32)

6. Региональными нормативами градостроительного проектирования Саратовской области, утвержденными постановлением Правительства Саратовской области от 14.06.2007 №230-П;
7. Сводом правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. № 820);
8. сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: кадастровыми планами территории и выписками из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости.

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 территории проектирования;
- национального назначения объектов застройки в территориальной зоне;
- обеспечение условий эксплуатации объектов, расположенных в районе проектирования в границах формируемых земельных участков;
- установление границ, не застроенных земельных участков с учетом возможности размещения объектов капитального строительства по виду разрешенного использования в территориальной зоне;
- определение местоположение границ образуемых земельных участков.

Положения проекта межевания территории

2.1 Методы образования земельных участков и особенности межевания;

В рамках данного проекта производится межевание территорий в целях дальнейшей постановки на кадастровый учет. Межевание осуществляется для установления границ земельных участков, планируемых для предоставления физическим лицам, являющимся собственниками объектов капитального строительства на данных участках.

Размеры земельных участков установлены в соответствии с фактическим использованием.

На чертеже межевания территории показаны:

- 1) красные линии (отсутствуют);
- 2) границы формируемых земельных участков.

Земельные участки № ЗУ1 - № ЗУ3 образованы, а также ранее учтенные земельные участки (64:31:390412:40, 64:31:390412:38, 64:31:390412:37, 64:31:390412:64, 64:31:390412:53, 64:31:390412:27, 64:31:390412:31) в соответствии с фактическим использованием.

Проект межевания выполнен по договору с Администрацией Самойловского муниципального района, ИНН: 6431001666, ОГРН 1026400786279.

Для образуемых земельных участков, а также при уточнении ранее учтенных земельных участков по заказу собственников земельных участков при необходимости могут быть внесены изменения в проект межевания территории после получения постановления администрации Самойловского муниципального района о внесении изменений.

2.2 Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории земельных участков

Ведомость образуемых земельных участков в границах проекта межевания территории

Ведомость образуемых земельных участков в границах проекта межевания территории приведена в таблице ниже.

Часть 2

Материалы по обоснованию:

1 Характеристика территории, на которой осуществляется межевание;

Существующее положение

Проектируемая территория ограничена ул. 30 лет Победы, ул. Базарной, ул. Чапаева, пер. Театральным р.п. Самойловка (кадастровый квартал 64:31:390412).

Рельеф участка имеет пологий характер.

Согласно Правилами землепользования и застройки территории Самойловского муниципального образования Самойловского муниципального района Саратовской области (с изм. от 18.12.2015 решение № 151, от 29.12.2016 решение № 19, от 05.04.2017 г. решение №24, от 21.12.2017 решение № 47, от 13.03.2018 решение №50, от 25.02.2019 решение №16, от 31.10.2019 решение №32), рассматриваемая в настоящем проекте межевания, территория квартала городской застройки расположена в пределах территориальных зон:

Ж- 1 – Зона индивидуальной жилой застройки;

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась на основании геодезической съёмки в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости – МСК-64, зона 1.

Категория земель участка: земли населенных пунктов.

В границах проектируемой территории существует 15 земельных участка, 8 из которых границы установлены и состоят на кадастровом учете.

2. Зоны с особыми условиями

• Зоны особо охраняемых природных территорий.

Проектируемый квартал располагается вне земель особо охраняемых природных территорий.

• Охранные зоны, санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы.

Охранные зоны устанавливаются в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации, обеспечения сохранности коммуникаций и предотвращения несчастных случаев.

Охранные зоны установлены в соответствии с:

- Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"
- Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации"
- Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"
- Приказ Министерства архитектуры, строительства и ЖКХ от 17 августа 1992 г. № 197. «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей».
- СНиП 2.05.06-85*. Магистральные трубопроводы (с изм. № 1,2,3). М., 1997г.

Перечень охранных зон:

А. Охранная зона объектов электроснабжения :

Охранная зона кабельной линии электропередачи представляет собой участок земли вдоль подземной кабельной линии, ограниченный вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии один метр.

Б. Для сетей водоснабжения устанавливаются вдоль трасс прокладки сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 5 метров в каждую сторону.

Г. Для сетей газоснабжения

Охранные зоны объектов системы газоснабжения устанавливаются вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии двух метров с каждой стороны газопровода. Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однопиточных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многопиточных

• Зоны, выделенные по условиям охраны объектов культурного наследия.

Объекты культурного наследия на проектируемой территории отсутствуют.

3. Цели проекта межевания территории

В соответствии с п.2 ст. 43 Градостроительного кодекса российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Основная цель данного проекта межевания территории – определение границ образуемого земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, р.п. Самойловка ул. Базарная, б/н в целях проектирования многоквартирного жилого дома.

В Постановлении Администрации Самойловского муниципального района № 542 от 14.08.2019 года обозначена территория в пределах, которой выполняется данный проект.

Таким образом, в данном проекте предложены варианты определения (изменения) границ не только в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Саратовская область, р.п. Самойловка ул. Базарная, б/н, но и других земельных участков расположенных в пределах территории ограниченной ул. 30 лет Победы, ул. Базарной, ул. Чапаева, пер. Театральным р.п. Самойловка.