

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГЕОИЗЫСКАНИЯ»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**многоэтажной застройки, расположенной по ул. Дм.Тараканова, 82
в г. Катав-Ивановск**

Основная часть проекта межевания территории

Директор



В.И. Евдокимов

г. Трехгорный

2021

Содержание

Состав проекта	3
1 Общая часть	4
2 Градостроительный анализ территории	9
2.1 Функционально-планировочная организация территории проектирования	9
2.2 Действующая система землепользования	10
3 Проектные решения	11
3.1 Порядок формирования границ земельных участков	14
4 Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории	16
5 Каталог координат участков межевания территории	17
6 Графические материалы	19

Состав проекта

№ п/п	Наименование	Масштаб
1	2	3
Текстовые материалы		
1	Проект межевания территории многоэтажной застройки, расположенной по ул. Дм.Тараканова, 82 в г. Катав-Ивановск	-
Графические материалы		
1	Чертеж межевания территории многоэтажной застройки, расположенной по ул. Дм.Тараканова, 82 в г. Катав-Ивановск	1:500
2	Чертеж земельных участков многоэтажной застройки, расположенной по ул. Дм.Тараканова, 82 в г. Катав-Ивановск	1:500
3	Чертеж красных линий земельных участков многоэтажной застройки, расположенной по ул. Дм.Тараканова, 82 в г. Катав-Ивановск	1:500

1 Общая часть

Проект межевания территории выполнен в соответствии с действующим законодательством и нормативной документацией:

- *Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в действующей редакции);*
- *Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в действующей редакции);*
- *Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 11.07.2011);*
- *Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;*
- *Федеральный закон от 30.12.2009 г. № 384 «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;*
- *Федеральный закон Российской Федерации от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;*
- *Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;*
- *Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;*
- *Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 г. N 402 "Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. N 20";*
- *Постановление Правительства РФ от 22.04.2017 г. N 485 "О составе материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной сис-*

теме территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также о форме и порядке их представления";

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 г. №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;

- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 г. №740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;

- Приказ Министерства регионального развития РФ от 30.08.2007 г. № 85 «Об утверждении документов по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности»;

- Приказ Министерства регионального развития РФ от 30.12.2009 г. № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»;

- СП 42.13330.2016. Свод правил. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части не противоречащей Градостроительному кодексу;

- СП 47.13330.2012 «Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения»;
- СП 34.13330.2012. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*;
- СП 51.13330.2011 «СНиП 23-03-2003 Защита от шума»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Катав-Ивановского городского поселения утвержденные Решением Совета депутатов Катав-Ивановского городского поселения от 25.11 2014 г. № 71 (в действующей редакции, утвержденными Решением Совета депутатов Катав-Ивановского городского поселения от 27.04.2016 г. № 28);
- Федеральный закон №131-ФЗ от 06.10.2003 г. «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 марта 2019 г. N 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;
- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности " (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017);
- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Правила землепользования и застройки Катав-Ивановского городского поселения, утвержденные Решением Совета депутатов Катав-Ивановского городского поселения от 06.02.2013 г. № 3 (с изменениями,

утвержденными Решениями Совета депутатов Катав-Ивановского городского поселения от 23.03.2016 г. № 18, от 27.12.2016 г. № 115, от 27.09.2017 г. № 72, от 28.11.2018 г. № 90, от 25.03.2020 г. №16);

.

Ориентировочная площадь проектируемой территории составляет 1080 кв.м.

Целью разработки проекта межевания территории является:

- определение границ красных линий под многоквартирным жилым домом по адресу: улица Дм.Тараканова, 82 Катав-Ивановского городского поселения, Катав-Ивановского муниципального района Челябинской области;
- определение 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 площади земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования.

Исходными данными для проектирования послужили:

- топографическая съемка М 1:500, 2021 г., ООО «Геоизыскания»;
- Правила землепользования и застройки Катав-Ивановского городского поселения, утвержденные Решением Собрании депутатов Катав-Ивановского городского поселения Катав-Ивановского муниципального района Челябинской области от 06.02.2013 г. №3 (с изменениями, утвержденными Решениями Совета депутатов Катав-Ивановского городского поселения от 23.03.2016 г. № 18, от 27.12.2016 г. № 115, от 27.09.2017 г. № 72, от 28.11.2018 г. № 90, от 25.03.2020г. №16);
- Генеральный план Катав-Ивановского городского поселения, утвержденный Решением Совета депутатов Катав-Ивановского городского поселения Катав-Ивановского муниципального района Челябинской области от 06.02.2013 г. №4;

- *местные нормативы градостроительного проектирования Катав-Ивановского городского поселения, утвержденные Решением Совета депутатов Катав-Ивановского городского поселения от 25.11 2014 г. № 71 (с изменениями, утвержденными Решением Совета депутатов Катав-Ивановского городского поселения от 27.04.2016 г. № 28)*

Проведен анализ исходной информации на территории проектирования.

2 Градостроительный анализ территории

2.1 Функционально-планировочная организация территории проектирования

Проектируемая территория относится к землям населенных пунктов, на проектируемой территории расположены объекты капитального строительства:

- здание (многоквартирный дом) с кадастровым номером 74:10:0423002:101, по адресу: Челябинская область, Катав-Ивановский район, город Катав-Ивановск, улица Дмитрия Тараканова, дом 82, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 74:10:0423002:54.

В соответствии с выпиской ЕГРН № 99/2021/395905695 от 31.05.2021 г. граница земельного участка с кадастровым номером 74:10:0423002:54 не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства и подлежит уточнению.

- здание (индивидуальный гараж) с кадастровым номером 74:10:0423002:143, по адресу: Челябинская область, Катав-Ивановский район, город Катав-Ивановск, улица Дмитрия Тараканова, дом 82 «а», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 74:10:0423002:69.

В соответствии с выпиской ЕГРН № 99/2021/395904280 от 31.05.2021 г. граница земельного участка с кадастровым номером 74:10:0423002:69 не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства и подлежит уточнению.

2.2 Действующая система землепользования

Решением Собрания депутатов Катав-Ивановского городского поселения Катав-Ивановского муниципального района Челябинской области от 06.02.2013 г. №3 (с изменениями, утвержденными Решениями Совета депутатов Катав-Ивановского городского поселения от 23.03.2016 г. № 18, от 27.12.2016 г. № 115, от 27.09.2017 г. № 72, от 28.11.2018 г. № 90, от 25.03.2020г. №16), опубликованным на официальном сайте Администрации Катав-Ивановского муниципального района, утверждены Правила землепользования и застройки Катав-Ивановского городского поселения Катав-Ивановского муниципального района Челябинской области (далее Правила).

В соответствии с Правилами, для зоны В 1 – зоны усадебной и коттеджной застройки, предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, предназначенных для застройки многоквартирными жилыми домами, а также размеры земельных участков, предназначенных для хранения автотранспорта, не установлены.

3 Проектные решения

При формировании границ земельных участков было обеспечено соблюдение следующих требований:

-границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны;

Формирование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, положения красных линий, границ учтенных земельных участков.

Проектом межевания предусмотрено:

- уточнение границ и площади земельного участка с кадастровым номером 74:10:0423002:54.*

Таблица 1

<i>№п./п</i>	<i>Кадастровый номер земельного участка</i>	<i>Адрес (местоположение) земельного участка</i>	<i>Категория земель</i>	<i>Разрешенное использование</i>	<i>Доступ к общему земельному участку</i>	<i>Территориальная зона</i>
1	2	3	4	5	6	7
1.	74:10:0423002:54	Челябинская область, Катав-Ивановский район, город Катав-Ивановск, улица Дмитрия Тараканова, дом 82	Земли населенных пунктов	жилфонд	от земель общего пользования	В 1 – зона усадебной и коттеджной застройки

- уточнение границ и площади земельного участка с кадастровым номером 74:10:0423002:69.

Таблица 2

№п./п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Категория земель	Разрешенное использование	Доступ к общему земельному участку	Территориальная зона
1	2	3	4	5	6	7
2.	74:10:0423002:69	Челябинская область, Катав-Ивановский район, город Катав-Ивановск, улица Дмитрия Тараканова, дом 82 «а»	Земли населенных пунктов	для индивидуального гаража	от земельного участка с кадастровым номером 74:10:0423002:54	В 1 – зона усадебной и коттеджной застройки

- образование земельного участка :ЗУ1 из земель из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности кадастрового квартала 74:10:0423002.

Таблица 3

№ п./п	Обозначение земельного участка	Местоположение земельного участка	Категория земель	Разрешенное использование	Доступ к общему земельному участку	Территориальная зона
1	2	3	4	5	6	7
1.	:ЗУ1	Челябинская область, Катав-Ивановский муниципальный район, Катав-Ивановское городское поселение, улица Дмитрия Тараканова, ориентир: примыкает к западной стороне земельного участка по адресу улица Дмитрия Тараканова, дом 82	Земли населенных пунктов	хранение автотранспорта	от земель общего пользования	В 1 – зона усадебной и коттеджной застройки

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка :ЗУ1 определен в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 10 ноября 2020 г. N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков".

Требуется постановка образуемого земельного участка :ЗУ1 на кадастровый учет.

Проектные предложения отражены на чертеже межевания территории многоквартирной застройки, расположенной по ул. Дм.Тараканова, 82 в г. Катав-Ивановск.

3.1 Порядок формирования границ земельных участков

Принцип расчета площадей земельных участков объекта проектирования, и формирования границ, основан на необходимости создания благоприятной среды, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания. Основываясь на данном принципе, формирование земельного участка позволяет обеспечить требуемые условия.

Уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 74:10:0423002:54, выполняется в соответствии со ст.11.9 (Требования к образуемым и измененным земельным участкам) Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017).

Уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 74:10:0423002:69, выполняется в соответствии со ст.11.9 (Требования к образуемым и измененным земельным участкам) Земельного кодекса Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017).

Земельный участок :ЗУ1 образуется в соответствии со ст.11.3 (Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности), ст. 11.9 (Требования к образуемым и измененным земельным участкам) Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 31.12.2017).

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд данным Проектом не предусмотрено.

Образование лесных земельных участков и (или) изменение лесных участков данным Проектом не предусмотрено.

На Чертеже межевания территории многоэтажной застройки, расположенной по ул. Дм.Тараканова, 82 в г. Катав-Ивановск отражены су-

существующие элементы планировочной структуры (существующие здания, улицы, территории площадок, проездов с покрытием, газоны, существующие коммуникации). В связи с тем, что образование земельного участка :ЗУ1, уточнение существующих земельных участков с кадастровыми номерами 74:10:0423002:54 и 74:10:0423002:69, выполняется в районе существующей застройки, планируемые элементы планировочной структуры данным Проектом не предусмотрены.

На Чертеже красных линий земельного участка многоэтажной застройки, расположенной по ул. Дм.Тараканова, 82 в г. Катав-Ивановск, отражены утверждаемые данным Проектом границы красных линий. Изменение существующих границ красных линий данным Проектом не предусмотрено.

В связи с тем, что границы красных линий предусмотрены в пределах существующей застройки (жилые дома, элементы планировочной структуры существующие) и строительство новых домов в пределах территории проектирования не предусмотрено, линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений данным Проектом не определены.

В пределах территории проектирования расположена зона с особыми условиями использования территории:

- зона затопления территории, прилегающей к реке Катав в Катав-Ивановском городском округе Челябинской области в нижнем бьефе Катав-Ивановского пруда, затапливаемая при пропуске паводков 0.5% обеспеченности. Реестровый номер: 74:10-6.628.

Границы зон действия публичных сервитутов в пределах территории проектирования по данному Проекту отсутствуют.

Границы зон особо охраняемых природных территорий в пределах территории проектирования по данному Проекту отсутствуют.

Границы территорий объектов культурного наследия в пределах территории проектирования по данному Проекту отсутствуют.

4 Основные технико-экономические показатели проекта межевания территории

Таблица 3 – Основные технико-экономические показатели

<i>N п/п</i>	<i>Наименование показателей</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Современное состояние на период проектирования</i>	<i>Расчетный срок</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
1	Площадь проектируемой территории - всего	кв. м.	1079	1079
2	Территории, подлежащие межеванию	кв. м.	1079	1079
3	Территории, не подлежащие межеванию	кв. м.	-	-

5 Каталог координат участков межевания территории

Таблица 4 – Каталог координат точек в системе координат МСК-74

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
Обозначение земельного участка - :ЗУ1		
Площадь: 19 кв.м.		
н5	560492,54	1310573,84
н6	560494,00	1310577,20
н7	560489,25	1310579,27
н8	560487,76	1310575,89
н5	560492,54	1310573,84

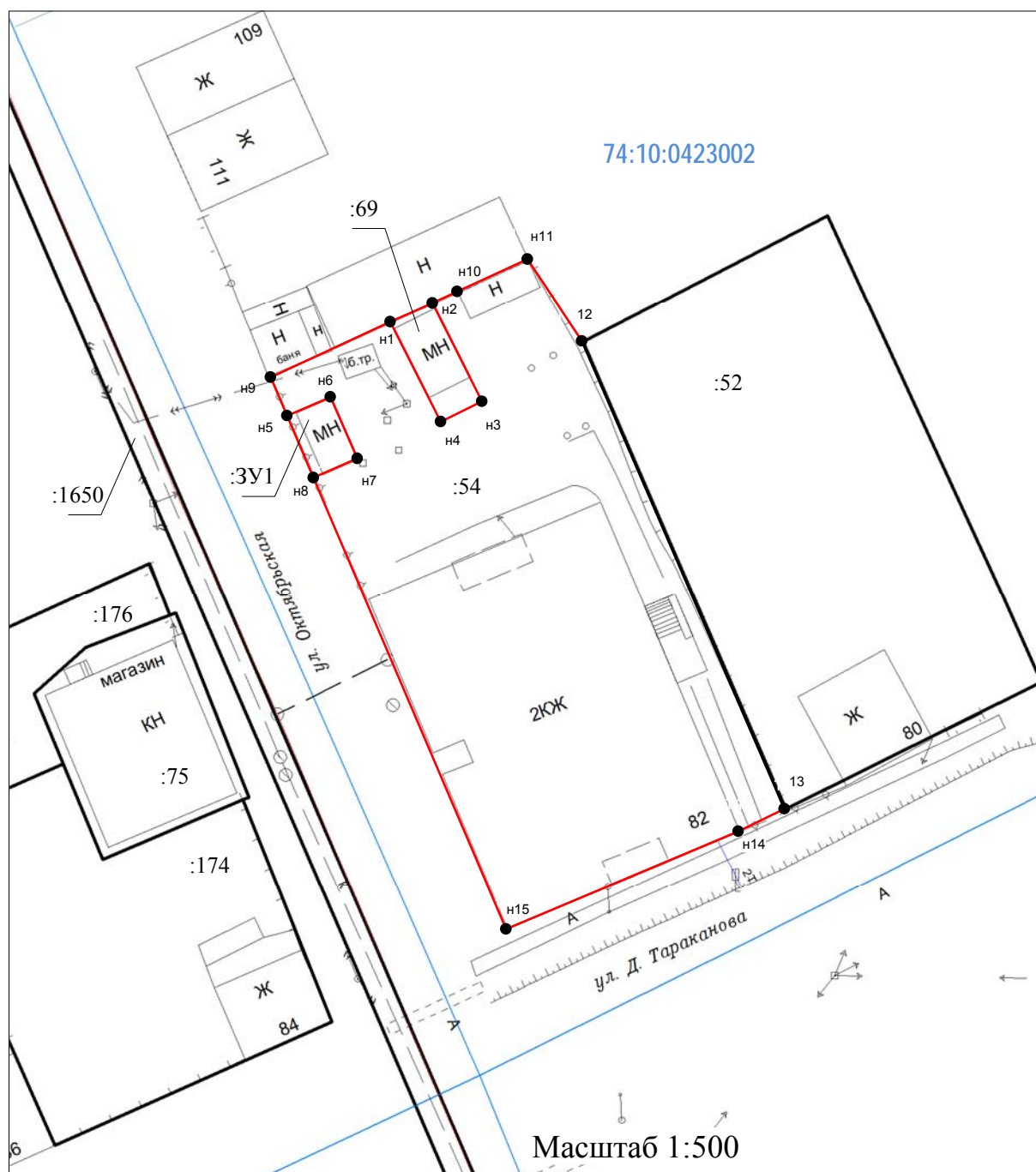
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
Обозначение земельного участка - 74:10:0423002:69		
Площадь: 30 кв.м.		
н1	560499,80	1310581,83
н2	560501,25	1310585,08
н3	560493,65	1310588,90
н4	560492,08	1310585,71
н1	560499,80	1310581,83

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
Обозначение земельного участка - 74:10:0423002:54		
Площадь: 1030 кв.м.		
н9	560495,51	1310572,57
н1	560499,80	1310581,83
н4	560492,08	1310585,71
н3	560493,65	1310588,90
н2	560501,25	1310585,08
н10	560502,14	1310586,99
н11	560504,62	1310592,39
12	560498,31	1310596,58
13	560462,25	1310612,23
н14	560460,49	1310608,64
н15	560452,97	1310590,76
н8	560487,76	1310575,89
н7	560489,25	1310579,27
н6	560494,00	1310577,20
н5	560492,54	1310573,84
н9	560495,51	1310572,57

Координаты красных линий в системе координат МСК-74

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	560495,51	1310572,57
2	560499,80	1310581,83
3	560501,25	1310585,08
4	560502,14	1310586,99
5	560504,62	1310592,39
6	560498,31	1310596,58
7	560462,25	1310612,23
8	560460,49	1310608,64
9	560452,97	1310590,76
10	560487,76	1310575,89
11	560492,54	1310573,84
1	560495,51	1310572,57

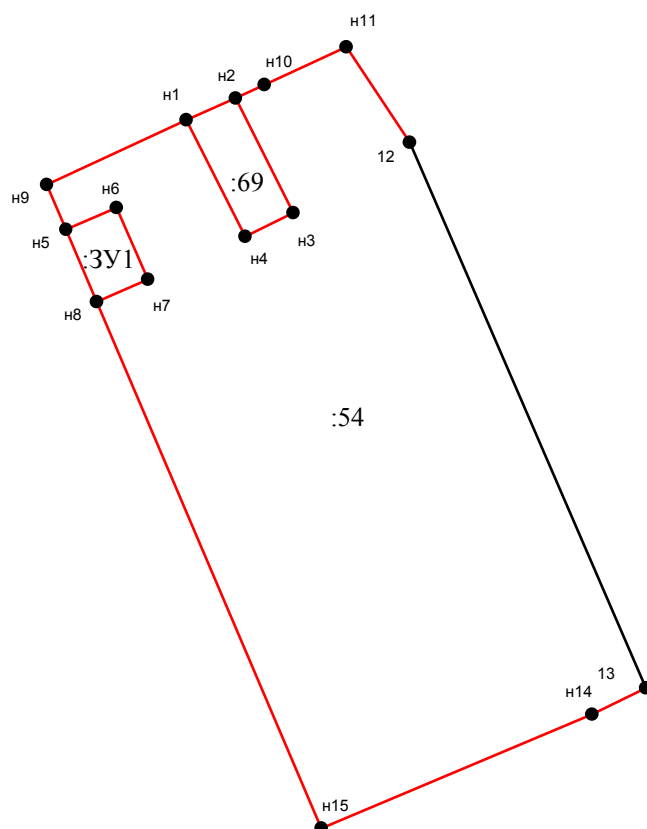
Чертеж межевания территории многоквартирной застройки, расположенной по ул. Дм.Тараканова, 82 в г. Катав-Ивановск



Условные обозначения:

—	вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
—	существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
:ЗУ1	обозначение земельного участка
●	характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
n1	обозначение характерной точки границы
—	граница кадастрового квартала
74:10:0423002	обозначение кадастрового квартала

Чертеж земельных участков многоэтажной застройки, расположенной по ул. Дм.Тараканова, 82 в г. Катав-Ивановск

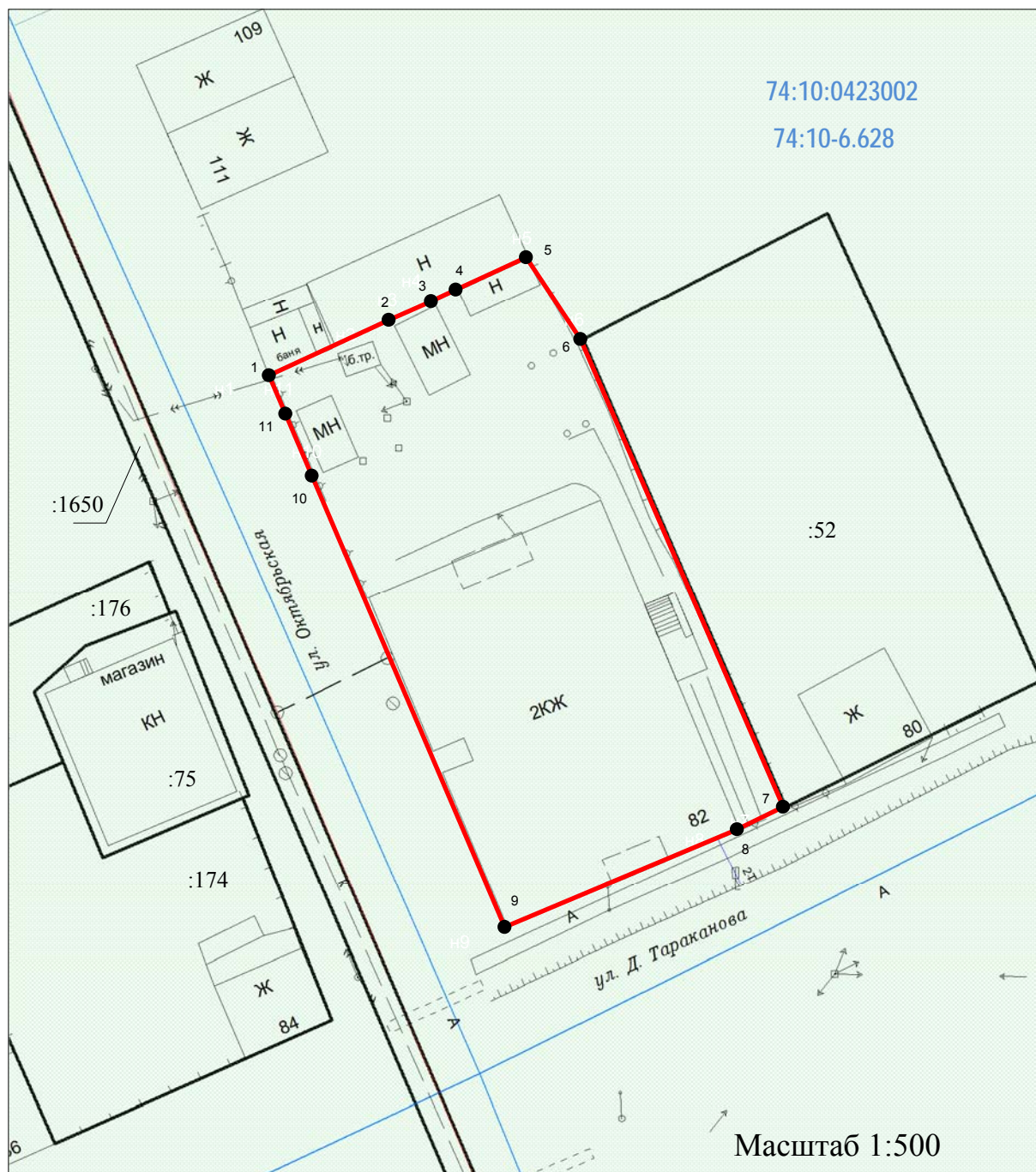


Масштаб 1:500

Условные обозначения:

—	часть границы образуемого земельного участка
—	существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
:3У1	обозначение земельного участка
●	характерная точка границы, сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности
н1	обозначение характерной точки границы

Чертеж красных линий земельных участков многоэтажной застройки, расположенной по ул. Дм.Тараканова, 82 в г. Катав-Ивановск



Условные обозначения:

	Красная линия
	существующая часть границы учтенного земельного участка
:52	обозначение земельного участка
	граница кадастрового квартала
74:10:0423002	обозначение кадастрового квартала
	обозначение зоны с особыми условиями использования территории
74:10-6.628	реестровый номер зоны с особыми условиями использования территории