****Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация проектировщиков «Проектирование дорог и инфраструктуры»

№ СРО-П-168-22112011

Свидетельство о допуске к работам по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства

№ 1643

*Заказчик: Администрация муниципального образования «Городское поселение Килемары»*

***Проект межевания территории у дома №1 по ул. Гагарина***

***п. Визимьяры Килемарского района Республики Марий Эл***

***ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ***

 ***ТОМ 1*** Проект межевания территории

Шифр: Д-11-07-4/19

Директор / В.В. Чернышев /

2019 г.

**СОДЕРЖАНИЕ**

**Документация**

- Постановление Визимьярской сельской администрации Килемарского муниципального района Республики Марий Эл от 12 марта 2020 года № 12 «О подготовке проекта межевания территории (дворовой территории у дома № 1 по ул. Гагарина п. Визимьяры)».

|  |  |
| --- | --- |
| № п/п | Наименование |
| **Часть 1. Основная часть проекта межевания территории** |
| 1.1 | Основание для разработки проекта |
| 1.2 | Общие положения |
| 1.3 | Размещение территории подлежащей межеванию в структуре населенного пункта |
| 1.4 | Сведения об ограничениях в использовании земельных участков |
| 1.5 | Сведения о вновь образуемых и изменяемых земельных участках |
| **Часть II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории** |
| 2.1 | Общие положения |
| 2.2 | Размещение территории подлежащей межеванию в структуре населенного пункта |
| 2.3 | Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. |
| 2.4 | Сведения о границах существующих земельных участков |
| 2.5 | Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории |
| 2.6 | Сведения о наличии объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации |
| 2.7 | Информация об особо охраняемых природных территориях |
| 2.8 | Сведения об ограничениях в использовании земельных участков |
| **Часть III. Графическая часть проекта межевания территории** |
| 3.1 | Обзорный план проектируемой территории |
| 3.2 | План межевания территории М 1:1000 |
| 3.3 | План границ образуемых и изменяемых земельных участков М 1:1000 |

**Часть 1. Основная часть проекта межевания территории**

**1.1 Основание для разработки проекта**

 **Основанием для разработки проекта межевания являются:**

 - Постановление Визимьярской сельской администрации Килемарского муниципального района Республики Марий Эл от 12 марта 2020 года № 12 «О подготовке проекта межевания территории (дворовой территории у дома № 1 по ул. Гагарина п. Визимьяры)».

 - Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190 – ФЗ;

* + 1. **-** Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
		2. - Правила землепользования и застройки МО «Визимьярское сельское поселение» Республики Марий Эл, утвержденные Решением Собрания депутатов МО «Визимьярское сельское поселение» от 15 февраля 2013 года № 144 (в редакции решений от 12.09.2014 г. №197, от 28.01.2016 г. №70, от 24.08.2017 г. №143);
		3. - Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 года №540.

**1.2 Общие положения**

 Целью подготовки проекта межевания является определение местоположения образуемых земельных участков.

**1.3 Размещение территории подлежащей межеванию в структуре населенного пункта**

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала 12:03:2501001, и представляет собой дворовую территорию у дома №1 по ул. Гагарина п. Визимьяры.

Согласно Генеральному плану МО «Визимьярское сельское поселение», проектируемая территория расположена в зоне застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).

**1.4 Сведения об ограничениях в использовании земельных участков**

 Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, территорий зон действия публичных сервитутов на планируемой территории нет. Предложений по установлению сервитутов данным проектом межевания территории не предусматривается.

**1.5 Сведения о вновь образуемых и изменяемых земельных участках**

 При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами о нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, а также требованиями, установленными федеральными законами и законами Республики Марий Эл, техническими регламентами, сводами правил.

 При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

 - границы образуемого земельного участка установлены в соответствии с функциональным назначением территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и проходы к ним.

 - учитывались границы существующих объектов недвижимости.

 Категория образуемого земельного участка - земли населенных пунктов.

 Сведения о параметрах образуемого земельного участка приведены в

 таблице 1.

**Таблица 1. Параметры образуемых земельных участков**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Номер участка по проекту** | **Площадь участка, кв.м.** | **Проектируемые объекты** | **Зона** | **Разрешенное использование земельного участка** | **Код по классификатору** | **Категория земель** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| :ЗУ1 | 601 | Благоустройство придомовой территории | Ж-3 | Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Земли населенных пунктов |

 Координаты поворотных точек границы образуемого земельного участка приведены в таблице 2.

**Таблица 2. Каталог координат поворотных точек границы образуемого земельного участка**

Участок: :ЗУ1

Площадь: 601кв.м.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Название участка** | **Обозначение характерных точек границ** | **X** | **Y** |
| **:ЗУ1** | 1 | 342835.67 | 1212572.88 |
| 2 | 342812.71 | 1212584.06 |
| 3 | 342813.97 | 1212586.78 |
| 4 | 342799.59 | 1212593.79 |
| 5 | 342798.32 | 1212591.07 |
| 6 | 342782.29 | 1212598.87 |
| 7 | 342774.56 | 1212592.62 |
| 8 | 342831.73 | 1212564.79 |

**Часть II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**2.2 Общие положения**

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.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- 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.

 При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами о нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, а также требованиями, установленными федеральными законами и законами Республики Марий Эл, техническими регламентами, сводами правил.

 При разработке проекта межевания территории обеспечено соблюдение следующих требований:

 - границы образуемого земельного участка установлены в соответствии с функциональным назначением территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды и проходы к ним.

 - учитывались границы существующих объектов недвижимости.

 Категория образуемого земельного участка - земли населенных пунктов.

**2.3 Размещение территории подлежащей межеванию в структуре населенного пункта**

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала 12:03:2501001, и представляет собой дворовую территорию у дома №1 по ул. Гагарина в п. Визимьяры.

Согласно Генеральному плану МО «Городское поселение Килемары», проектируемая территория расположена в зоне застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-3).

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

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Максимальный процент застройки, устанавливаемый для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.2, 2.5, 2.6 Классификатора не учитывает площадь земельного участка, которая может быть застроена объектами со вспомогательными видами разрешенного использования, не предназначенными для постоянного проживания.

Максимальный процент застройки, устанавливаемый для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках с видами разрешенного использования с кодом 2.1 Классификатора не учитывает площадь земельного участка, которая может быть застроена гаражами, строениями и сооружениями вспомогательного использования, не предназначенными для постоянного проживания.

**Ж-3 – Зона застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами**

 Зона предназначена для размещения существующей и планируемой застройки многоквартирными малоэтажными и средне этажными жилыми домами, в зоне допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, связанных с обслуживанием объектов, расположенных в зоне и не оказывающих на них негативного воздействия.

 Основные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Многоквартирные жилые дома | Малоэтажная многоквартирная жилая застройкаСреднеэтажная жилая застройка | 2.1.12.5 |
| Блокированные жилые дома | Блокированная жилая застройка | 2.3 |
| Индивидуальные жилые дома | Для индивидуального жилищного строительстваДля ведения личного подсобного хозяйства | 2.12.2 |
| Объекты дошкольного образования и общеобразовательного назначения | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Объекты здравоохранения (поликлиники, фельдшерские пункты, аптеки и другие подобные объекты) | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| Объекты административно-делового назначения (отделения связи, почты, офисы и другие подобные объекты) | Обслуживание жилой застройкиДеловое управлениеБанковская и страховая деятельность | 2.74.14.5 |
| Объекты культурно-досугового назначения (библиотеки, дома культуры, театры, кинотеатры и другие подобные объекты) | Культурное развитиеРазвлечения | 3.64.8 |
| Объекты социального обслуживания (интернатные учреждения, дома престарелых, детские дома и другие подобные объекты). | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Объекты коммунально-бытового назначения (ателье, парикмахерские, мастерские по ремонту товаров бытового потребления и другие подобные объекты) | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| Объекты торгового назначения и общественного питания | МагазиныОбщественное питание | 4.44.6 |
| Объекты охраны общественного порядка, гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |

 Условно разрешённые виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Многоквартирные жилые дома | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 |
| Объекты торгового назначения  | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и другие подобные объекты) | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и другие подобные объекты) | Передвижное жильеГостиничное обслуживание | 2.44.7 |
| Объекты культового назначения | Религиозное использование | 3.7 |
| Ветеринарные клиники для мелких домашних животных, без СЗЗ | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Объекты связи, радиовещания, телевидения | Связь | 6.8 |

 Вспомогательные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | Виды разрешенного использования земельных участков, установленных классификатором видов разрешенного использования земельных участков | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Огородничество | Ведение огородничества | 13,1 |
| Объекты хранения индивидуального транспорта | Объекты гаражного назначения | 2.7.1 |
| Стоянки (парковки) автомобилей | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| Объекты хозяйственного назначения | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 |
| Детские и спортивные площадки | Спорт | 5.1 |
| - | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |

 Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части отступов зданий от границ участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки | м | 50 |
| 2 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части магистральных дорог до линии регулирования жилой застройки при условии применения шумозащитных устройств, обеспечивающих требования СНиП 23-03-2002  | м | 25 |
| 3 | Минимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки | м | 25 |
| 4 | Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений | м | 5 |
| 5 | Минимальное расстояние от территорий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 6 | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5- этажных зданий) | м | 4 |
| 8 | Максимальная высота здания | м | 21 |
| 9 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 10 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 11 | Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий | м | 5 |
| 12 | Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений  | м | 3 |
|  |  |  |  |

Примечание:

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

**2.4 Сведения о границах существующих земельных участков**

 Границы существующих земельных участков в границах проектируемой территории определены согласно данным единого государственного реестра недвижимости, полученным в составе кадастрового плана территории.

**2.5 Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории**

 Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости, на планируемой территории зон с особыми условиями использования территории нет. Предложений по установлению зон с особыми условиями использования территории проектом межевания территории не предусматривается.

**2.6 Сведения о наличии объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

 Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости, на планируемой территории объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации нет.

**2.7 Информация об особо охраняемых природных территориях**

Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала 12:03:2501001, и представляет собой дворовую территорию у дома №1 по ул. Гагарина в п. Визимьяры.

Согласно Генеральному плану МО «Визимьярское сельское поселение», проектируемая территория не попадает в границы особо охраняемых природных территорий.

**2.8 Сведения об ограничениях в использовании земельных участков**

 Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, территорий зон действия сервитутов на планируемой территории нет. Предложений по установлению сервитутов данным проектом межевания территории не предусматривается.