

ИП Солдаткина

Свидетельство № 269 от 21 февраля 2012 г.

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ
И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
66:07:0106004:245, РАСПОЛОЖЕННОГО В СЕЛЕ
КОМЕНКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БОГДАНОВИЧ
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ЧАСТЬ 3.

Богданович 2018

Оглавление

1 Проект межевания территории	3
1.1 Нормативная документация, используемая при разработке	3
1.2 Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков	3
1.3 Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования	5
1.4 Обоснование проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков застроенных, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, планируемых для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.....	5
1.5 Сведения о земельных участках формируемых, сохраняемых и преобразуемых.....	5
1.6 Основные технико-экономические показатели проекта межевания	9
1.7 Ведомости координат поворотных точек формируемых (образуемых) земельных участков	10

1 Проект межевания территории

1.1 Нормативная документация, используемая при разработке

- Конституция Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 34.13330.2010 «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 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
- СанПиН 2.4.1.2660-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях»;
- СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 «Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий»;

1.2 Методические подходы, применяемые при разработке проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков

Результатом проекта межевания территорий является определение местоположения проектных границ земельных участков.

При разработке проекта межевания предусматривается решение двух задач:

- организация рациональной планировочной структуры территории, возникающей в результате межевания;
- организация рациональной планировки каждого земельного участка, образуемого в результате межевания территории.

Под рациональной планировкой территории понимается:

- создание планировочной структуры территории, включающей в себя все элементы градостроительного обустройства территории в соответствии с градостроительной документацией,
- минимизация системы публичных сервитутов, а также справедливое распределение территории, обременяющее одни земельные участки в интересах других, или для использования в общественных целях,
- обеспечение планировочными элементами территории для полноценного использования каждого земельного участка с минимальными издержками для него, а именно наикратчайшие пути выезда с него на общие проезды,
- выявление территориальных ресурсов, которые могут быть использованы для создания новых объектов недвижимого имущества или для развития существующих, включая имущество, предназначенное для общественного использования.

Под рациональной планировкой земельного участка понимается:

- обеспечение планировкой земельного участка эксплуатационной самодостаточности объекта недвижимого имущества, включая сохранения им тех эксплуатационных свойств, которыми он характеризуется в соответствии с действующей документацией,
- обеспечение возможности проведения ремонта зданий и сооружений, составляющих недвижимое имущество, т.е. резервирование в пределах земельного участка пространства, необходимого для реализации стандартной технологии мероприятий ремонта,
- обеспечение возможностей многовариантного пространственного и функционального развития недвижимого имущества.

В соответствии с действующими нормативными правовыми актами (Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и другие нормативные документы) проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки;
- линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон действия публичных сервитутов.

1.3 Анализ сведений о земельных участках, расположенных в границах проектирования

Границей проектирования является земельный участок с кадастровым номером 66:07:0106004:245.

1.4 Обоснование проектных решений по формированию и перераспределению земельных участков застроенных, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, планируемых для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения

Выделение территорий, подлежащих межеванию

Границы территорий выделены в соответствии с планом красных линий.

В границы земельных участков включены по возможности все подъезды и проходы к ним, а также открытые пространства, необходимые для осуществления деятельности, связанной с использованием этого объекта.

Планировочные решения земельных участков объектов сложившейся застройки приняты на основе следующих принципов:

- планировочное решение по межеванию территории объектов в целом должно подчиняться ранее реализованным планировочным решениям по застройке и использованию этой территории насколько это позволяет жесткость элементов планировки, но при этом избегаются решения, характеризующиеся планировочными дефектами земельных участков,

- эталонной формой, которая служит ориентиром в выборе формы плана земельного участка, должен являться прямоугольник,

- красная линия должна являться базой для установления границы земельного участка.

В соответствии с перечисленными требованиями территория в границах проекта разделена на 6 кварталов, границами которых являются красные линии.

1.5 Сведения о земельных участках формируемых, сохраняемых и преобразуемых

Нумерация кварталов и участков представлена на схеме «Чертеж межевания территории».

Предложения по разработке проектов межевания для кварталов, в которых находятся объекты межевания.

В границах проекта отсутствуют земельные участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального значения.

Практически все участки своими планировочными характеристиками соответствуют выше указанным принципам проектирования.

В результате процесса межевания размежеванная территория состоит из следующих видов земельных участков: земельные участки (территории) общего пользования, для индивидуального жилищного строительства, коммунальное обслуживание, присвоенных в соответствии с приказом «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. №540».

Номера формируемых земельных участков и кварталов, где расположены земельные участки, их площадь и иные сведения представлены в таблице 1.1

Таблица 1.1

№ пп.	Номер квартала	Но-мер участ-ка	Площ-адь участк-а, кв.м	Вид разрешенного ис-пользования формируе-мого земельного участка	Категория земель
1	2	3	4	5	6
1	Квартал 1	1.1	1970	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
2	Квартал 1	1.2	1970	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
3	Квартал 1	1.3	1970	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
4	Квартал 1	1.4	1970	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
5	Квартал 1	1.5	1970	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
6	Квартал 1	1.6	1971	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
7	Квартал 1	1.7	1648	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
8	Квартал 1	1.8	1839	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
9	Квартал 1	1.9	1942	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
10	Квартал 1	1.10	1942	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
11	Квартал 1	1.11	1942	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
12	Квартал 1	1.12	1943	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
13	Квартал 1	1.13	1943	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
14	Квартал 1	1.14	1589	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
15	Квартал 2	2.1	1838	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов
16	Квартал 2	2.2	1362	для индивидуального жи-лищного строительства	Земли населенных пунктов

№ пп.	Номер квартала	Но- мер участ ка	Площ адь участк а, кв.м	Вид разрешенного ис- пользования формируе- мого земельного участка	Категория земель
1	2	3	4	5	6
17	Квартал 2	2.3	1375	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
18	Квартал 2	2.4	1635	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
19	Квартал 2	2.5	1719	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
20	Квартал 2	2.6	1768	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
21	Квартал 2	2.7	1440	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
22	Квартал 2	2.8	1369	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
23	Квартал 2	2.9	1417	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
24	Квартал 2	2.10	1763	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
25	Квартал 3	3.1	1058	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
26	Квартал 3	3.2	1059	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
27	Квартал 3	3.3	1061	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
28	Квартал 3	3.4	1063	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
29	Квартал 3	3.5	1065	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
30	Квартал 3	3.6	1067	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
31	Квартал 3	3.7	1067	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
32	Квартал 3	3.8	1071	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
33	Квартал 3	3.9	1072	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
34	Квартал 3	3.10	1074	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
35	Квартал 3	3.11	1058	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
36	Квартал 4	4.1	1912	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
37	Квартал 4	4.2	1871	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
38	Квартал 4	4.3	1831	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
39	Квартал 4	4.4	1283	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов

№ пп.	Номер квартала	Но- мер участ ка	Площ адь участк а, кв.м	Вид разрешенного ис- пользования формируе- мого земельного участка	Категория земель
1	2	3	4	5	6
40	Квартал 4	4.5	1455	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
41	Квартал 4	4.6	1992	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
42	Квартал 4	4.7	1912	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
43	Квартал 4	4.8	1872	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
44	Квартал 4	4.9	1832	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
45	Квартал 4	4.10	1708	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
46	Квартал 4	4.11	1382	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
47	Квартал 5	5.1	1472	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
48	Квартал 5	5.2	1476	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
49	Квартал 5	5.3	1479	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
50	Квартал 5	5.4	1447	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
51	Квартал 5	5.5	1208	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
52	Квартал 5	5.6	1162	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
53	Квартал 6	6.1	1637	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
54	Квартал 6	6.2	1701	для индивидуального жи- лищного строительства	Земли населенных пунктов
55	Квартал 6	6.3	7246	торговые центры	Земли населенных пунктов

Все участки своими планировочными характеристиками соответствуют указанным выше принципам проектирования.

1.6 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

Таблица 1.2

№ пп.	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние на 2018 год	Проект
1	2	3	4	5
1.	Площадь проектируемой территории - всего	га	15,81	15,8
2.	Территории, подлежащие межеванию:	га	-	9,85
	в том числе:			
2.1.	- территория индивидуальной жилой застройки	га	-	9,5
2.2.	- территории объектов коммунального обслуживания	га	-	0,17
2.3.	- территория общего пользования	га	-	5,95

1.7 Ведомости координат поворотных точек формируемых (образуемых) земельных участков

Таблица 1.3

Номер квартала	Номер участка	Площадь участка, кв.м	Координаты участка		
			№ поворотной точки	X	Y
1	2	3	4	5	6
Квартал № 1					
1	1.1	1970	1	1624312,56	387701,52
			2	1624339,76	387663,31
			3	1624373,94	387687,74
			4	1624346,73	387725,95
1	1.2	1970	3	1624373,94	387687,74
			4	1624346,73	387725,95
			5	1624380,91	387750,37
			6	1624408,11	387712,17
1	1.3	1970	5	1624380,91	387750,37
			6	1624408,11	387712,17
			7	1624442,29	387736,59
			8	1624415,08	387774,80
1	1.4	1970	7	1624442,29	387736,59
			8	1624415,08	387774,80
			9	1624449,26	387799,22
			10	1624476,46	387761,02
1	1.5	1970	9	1624449,26	387799,22
			10	1624476,46	387761,02
			11	1624510,64	387785,44
			12	1624483,43	387823,65
1	1.6	1971	11	1624510,64	387785,44
			12	1624483,43	387823,65
			13	1624517,60	387848,08
			14	1624544,83	387809,86
1	1.7	1648	13	1624517,60	387848,08
			14	1624544,83	387809,86
			15	1624573,59	387829,81
			16	1624547,02	387868,00
1	1.8	1839	17	1624343,20	387658,41
			18	1624357,04	387639,06
			19	1624377,60	387626,14
			20	1624404,25	387645,18
			21	1624377,43	387682,84
1	1.9	1942	20	1624404,25	387645,18
			21	1624377,43	387682,84
			22	1624411,63	387707,25
			23	1624438,42	387669,60
1	1.10	1942	22	1624411,63	387707,25

			23	1624438,42	387669,60
			24	1624472,61	387694,03
			25	1624445,80	387731,68
1	1.11	1942	24	1624472,61	387694,03
			25	1624445,80	387731,68
			26	1624479,97	387756,11
			27	1624506,80	387718,44
1	1.12	1943	26	1624479,97	387756,11
			27	1624506,80	387718,44
			28	1624540,97	387742,87
			29	1624514,14	387780,53
1	1.13	1943	28	1624540,97	387742,87
			29	1624514,14	387780,53
			30	1624548,32	387804,96
			31	1624575,16	387767,29
1	1.14	1589	30	1624548,32	387804,96
			31	1624575,16	387767,29
			32	1624603,19	387787,39
			33	1624576,75	387824,68
Квартал № 2					
2	2.1	1838	34	1624409,72	387624,51
			35	1624434,36	387589,92
			36	1624448,84	387580,68
			39	1624465,95	387605,35
			40	1624438,23	387644,82
2	2.2	1362	39	1624465,95	387605,35
			40	1624438,23	387644,82
			41	1624462,60	387662,31
			42	1624487,08	387627,45
2	2.3	1375	41	1624462,60	387662,31
			42	1624487,08	387627,45
			45	1624511,75	387653,24
			46	1624491,08	387682,67
2	2.4	1635	45	1624511,75	387653,24
			46	1624491,08	387682,67
			47	1624531,75	387711,74
			48	1624550,83	387693,92
2	2.5	1971	47	1624531,75	387711,74
			48	1624550,83	387693,92
			49	1624572,07	387674,06
			52	1624565,78	387736,06
			53	1624595,71	387708,09
2	2.6	1768	52	1624565,78	387736,06
			53	1624595,71	387708,09
			54	1624627,23	387753,49
			55	1624614,62	387770,98
2	2.7	1440	36	1624448,84	387580,68
			37	1624489,31	387554,86
			38	1624506,43	387579,52

			39	1624465,95	387605,35
2	2.8	1369	38	1624506,43	387579,52
			39	1624465,95	387605,35
			42	1624487,08	387627,45
			43	1624523,56	387604,19
2	2.9	1417	42	1624487,08	387627,45
			43	1624523,56	387604,19
			44	1624543,53	387632,96
			45	1624511,75	387653,24
2	2.10	1763	44	1624543,53	387632,96
			45	1624511,75	387653,24
			48	1624550,83	387693,92
			49	1624572,07	387674,06
Квартал № 3					
3	3.1	1058	56	1624506,18	387544,10
			57	1624546,67	387518,27
			58	1624559,30	387536,31
			59	1624518,74	387562,18
3	3.2	1059	58	1624559,30	387536,31
			59	1624518,74	387562,18
			60	1624531,30	387580,27
			61	1624571,93	387554,34
3	3.3	1061	60	1624531,30	387580,27
			61	1624571,93	387554,34
			62	1624584,55	387572,38
			63	1624543,85	387598,35
3	3.4	1063	62	1624584,55	387572,38
			63	1624543,85	387598,35
			64	1624556,41	387616,44
			65	1624597,18	387590,42
3	3.5	1065	64	1624556,41	387616,44
			65	1624597,18	387590,42
			66	1624609,81	387608,46
			67	1624568,97	387634,52
3	3.6	1067	66	1624609,81	387608,46
			67	1624568,97	387634,52
			68	1624581,53	387652,60
			69	1624622,44	387626,50
3	3.7	1067	68	1624581,53	387652,60
			69	1624622,44	387626,50
			70	1624635,07	387644,54
			71	1624594,08	387670,69
3	3.8	1071	70	1624635,07	387644,54
			71	1624594,08	387670,69
			72	1624606,64	387688,77
			73	1624647,70	387662,58
3	3.9	1072	72	1624606,64	387688,77
			73	1624647,70	387662,58
			74	1624660,33	387680,62

			75	1624619,20	387706,86
3	3.10	1074	74	1624660,33	387680,62
			75	1624619,20	387706,86
			76	1624631,76	387724,94
			77	1624672,96	387698,65
			76	1624631,76	387724,94
3	3.11	1058	77	1624672,96	387698,65
			78	1624685,37	387716,39
			79	1624644,10	387742,72
			Квартал № 4		
4	4.1	1912	80	1624559,44	387876,41
			81	1624585,74	387838,67
			82	1624620,30	387862,53
			83	1624594,56	387899,48
4	4.2	1871	82	1624620,30	387862,53
			83	1624594,56	387899,48
			84	1624629,67	387922,55
			85	1624654,87	387886,39
4	4.3	1831	84	1624629,67	387922,55
			85	1624654,87	387886,39
			86	1624689,43	387910,25
			87	1624664,78	387945,62
4	4.4	1283	86	1624689,43	387910,25
			87	1624664,78	387945,62
			88	1624689,86	387962,11
			89	1624714,12	387927,30
4	4.5	1455	88	1624689,86	387962,11
			89	1624714,12	387927,30
			90	1624745,77	387949,15
			91	1624727,34	387967,90
			92	1624714,80	387978,49
4	4.6	1992	93	1624718,73	387981,07
			94	1624730,19	387971,42
			95	1624749,53	387951,74
			96	1624783,19	387917,49
			97	1624796,29	387926,99
			98	1624761,69	387973,67
			99	1624743,93	387997,63
4	4.7	1912	100	1624589,17	387833,74
			101	1624615,47	387796,00
			102	1624649,49	387820,65
			103	1624623,73	387857,61
4	4.8	1872	102	1624649,49	387820,65
			103	1624623,73	387857,61
			104	1624658,30	387881,47
			105	1624683,51	387845,29
4	4.9	1832	104	1624658,30	387881,47
			105	1624683,51	387845,29
			106	1624717,53	387869,93
			107	1624692,86	387905,33

4	4.10	1708	106	1624717,53	387869,93
			107	1624692,86	387905,33
			108	1624725,78	387928,06
			109	1624749,93	387893,40
4	4.11	1382	108	1624725,78	387928,06
			109	1624749,93	387893,40
			110	1624779,50	387914,82
			111	1624750,04	387944,80
Квартал № 5					
5	5.1	1472	112	1624652,66	387755,05
			113	1624693,99	387728,69
			114	1624711,21	387753,28
			115	1624669,79	387779,71
5	5.2	1476	114	1624711,21	387753,28
			115	1624669,79	387779,71
			116	1624686,91	387804,37
			117	1624728,43	387777,88
5	5.3	1479	116	1624686,91	387804,37
			117	1624728,43	387777,88
			118	1624745,65	387802,48
			119	1624704,04	387829,03
5	5.4	1447	118	1624745,65	387802,48
			119	1624704,04	387829,03
			120	1624713,02	387841,97
			121	1624725,44	387850,96
			122	1624762,87	387827,08
5	5.5	1208	121	1624725,44	387850,96
			122	1624762,87	387827,08
			123	1624780,09	387851,68
			124	1624753,32	387871,16
5	5.6	1162	123	1624780,09	387851,68
			124	1624753,32	387871,16
			125	1624793,62	387900,35
			126	1624805,85	387888,47
Квартал № 6					
6	6.1	1637	127	1624776,95	388017,92
			128	1624807,16	388036,56
			129	1624835,86	388003,84
			130	1624809,92	387980,34
6	6.2	1701	129	1624835,86	388003,84
			130	1624809,92	387980,34
			131	1624827,53	387960,27
			132	1624844,67	387940,73
			133	1624865,22	387970,37
6	6.3	7246	134	1624871,10	387978,84
			135	1624815,79	388041,88
			136	1624834,73	388053,56
			137	1624942,13	388111,68
			138	1624953,89	388098,27