

**Индивидуальный предприниматель
О.П. Невская**

Утверждено:

*Заказчик: Суслонгерская городская администрация Звениговского муниципального
района Республики Марий Эл*

***Проект межевания территории части кадастрового квартала
12:14:7601009 ограниченного улицей Строителей пгт Суслонгер
Звениговского района Республики Марий Эл***

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ТОМ 1 Проект межевания территории

Шифр: Д-2020/1-87-ПМТ

Индивидуальный предприниматель

/ О.П. Невская /

2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Документация

- Постановление Суслонгерской городской администрации Звениговского района Республики Марий Эл №166 от 18.09.2020г.

№ 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 1:500
3.3	План границ образуемых и изменяемых земельных участков М 1:500
3.4	Разбивочный чертеж красных линий М 1:500

Часть 1. Основная часть проекта межевания территории

1.1 Основание для разработки проекта

- Постановление Суслонгерской городской администрации Звениговского района Республики Марий Эл №166 от 18.09.2020г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190 – ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ;
- Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 года №540.
- решением Собрания депутатов муниципального образования «Городское поселение Суслонгер» Звениговского муниципального района Республики Марий Эл от «28» марта 2014 года № 257

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 12:14:7601009. Согласно Правила землепользования и застройки и Карты градостроительного зонирования муниципального образования «Городское поселение Суслонгер» Звениговского района Республики Марий Эл, проектируемая территория располагается в территориальной зоне Ж-5 - зона развития жилой застройки.

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 образуемого земельного участка осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, а также требованиями, установленными федеральными законами и законами Республики Марий Эл, техническими регламентами, сводами правил.

Образуемый земельный участок, площадью 6462 кв.м. из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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 и изменяемого земельного участка приведены в таблице 1.

Таблица 1. Параметры образуемых и изменяемых 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
Образуемый земельный участок						
:ЗУ1	6462	5-ти этажный жилой дом	Ж-5	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: 6462 кв.м.

Название участка	Обозначение характерных точек границ	X	Y
:ЗУ1	н1	327312.65	1292611.11
	н2	327373.98	1292712.71
	н3	327330.06	1292739.23
	н4	327326.43	1292739.34
	н5	327266.01	1292639.27
	н1	327312.65	1292611.11

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 образуемого земельного участка;
- 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 образуемого земельного участка осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами о нормах 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 12:14:7601009. Согласно Правил землепользования и застройки и Карты градостроительного зонирования муниципального образования «Городское поселение Суслонгер» Звениговского района Республики Марий Эл, проектируемая территория располагается в территориальной зоне Ж-5 – зона развития жилой застройки. Проектируемый земельный участок образуется для строительства многоквартирного жилого дома количеством – 5 этажей. В зависимости от параметров планируемого развития (т.е. проектируемый земельный участок проектируется для строительства многоквартирного дома количеством – 5 этажей) расположенных в данной зоне элементов планировочной структуры, зона может быть предназначена, для застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2).

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

Ж-5 ЗОНА РАЗВИТИЯ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

В зависимости от параметров планируемого развития расположенных в данной зоне элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки, зона может быть предназначена, для застройки средней плотности многоквартирными многоэтажными жилыми домами (Ж-1), малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами (Ж-2), для индивидуальными жилыми домами (Ж-3), и на такую зону будут распространяться соответствующие градостроительные регламенты.

Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ И СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома в 2-4 этажа
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа

- Блокированные жилые дома 1-3 эт. с придомовыми участками
- Здания учреждений образования
- Здания учреждений здравоохранения
- Здания правоохранительных органов и силовых структур

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Хозяйственные площадки
- Парковки
- Места накопления твердых бытовых отходов
- Строительство, реконструкция, эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов и распределительных пунктов
- Насосные станции

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5 этажей
- Здания аптек
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные здания многофункционального назначения
- Конфессиональные объекты
- Здания гостиниц
- Здания учреждений социальной защиты
- Спортивно-зрелищные, спортивно-развлекательные и физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения
- Здания учреждений культуры и искусства
- Здания предприятий торговли
- Культурно-зрелищные и культурно-развлекательные объекты
- Объекты бытового обслуживания
- Здания предприятий общественного питания
- Временные торговые объекты
- Здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства
- Надземные автостоянки закрытого и открытого типа
- Подземные автостоянки
- Базовые станции сотовой связи

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 II-23-03-2003	м	25
3	Максимальное 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. Допускается исключать минимальный отступ от красной линии в случае ее прохождения по территории земельного участка в условиях сложившейся застройки	м	5
5	Минимальное расстояние от территории детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
6	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
7	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
8	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
9	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 5 этажей (и 5 м на дополнительный этаж)		25
9	Минимальная глубина участка (п – ширина жилой секции)	м	10,5+п
10	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	7,5
11	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий)	м	4
12	Минимальная суммарная ширина боковых дворов	м	8
13	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
14	Максимальная высота здания средней этажности	м	15
15	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
16	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

17	Минимальный отступ от края основной проезжей части магистраль-ных улиц в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий	м	7
18	Минимальный отступ от края основной проезжей части улиц местного значения в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений при отсутствии красных линий	м	4
19	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях опреде-ления места допустимого размещения зданий, сооружений	м	3

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.

Таблица 3. Параметры существующих земельных участков

Номер участка по проекту	Площадь участка, кв.м.	Зона	Разрешенное использование земельного участка	Код по классификатору	Категория земель
1	2	4	5	6	7
12:14:7601009:813	1191	Ж-5	для строительства волоконно-оптической линии		Земли населенных пунктов
12:14:0000000:7687	159896	Ж-5	для размещения улично-дорожной сети посёлка Суслонгер		Земли населенных пунктов

2.5 Сведения о границах зон с особыми условиями использования территории

Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости, планируемая территория частично расположена в зоне с особыми условиями использования территории с реестровым номером:

12:14 – 6.279 " Зоны защиты населения Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов "

Проектируемый земельный участок формируется для строительства столба связи с видом разрешенного использования земельного участка «связь» - Статья 65, п.15 Водный кодекс РФ не запрещает строительство проектируемого сооружения столба связи.

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

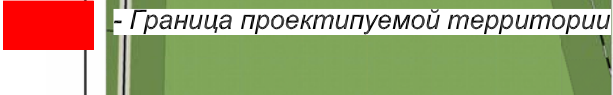
Проектируемая территория расположена в пределах кадастрового квартала 12:14:7601009.

Согласно Генеральному плану МО «Городского поселения Суслонгер», проектируемая территория не попадает в границы особо охраняемых природных территорий.

2.8 Сведения об ограничениях в использовании земельных участков

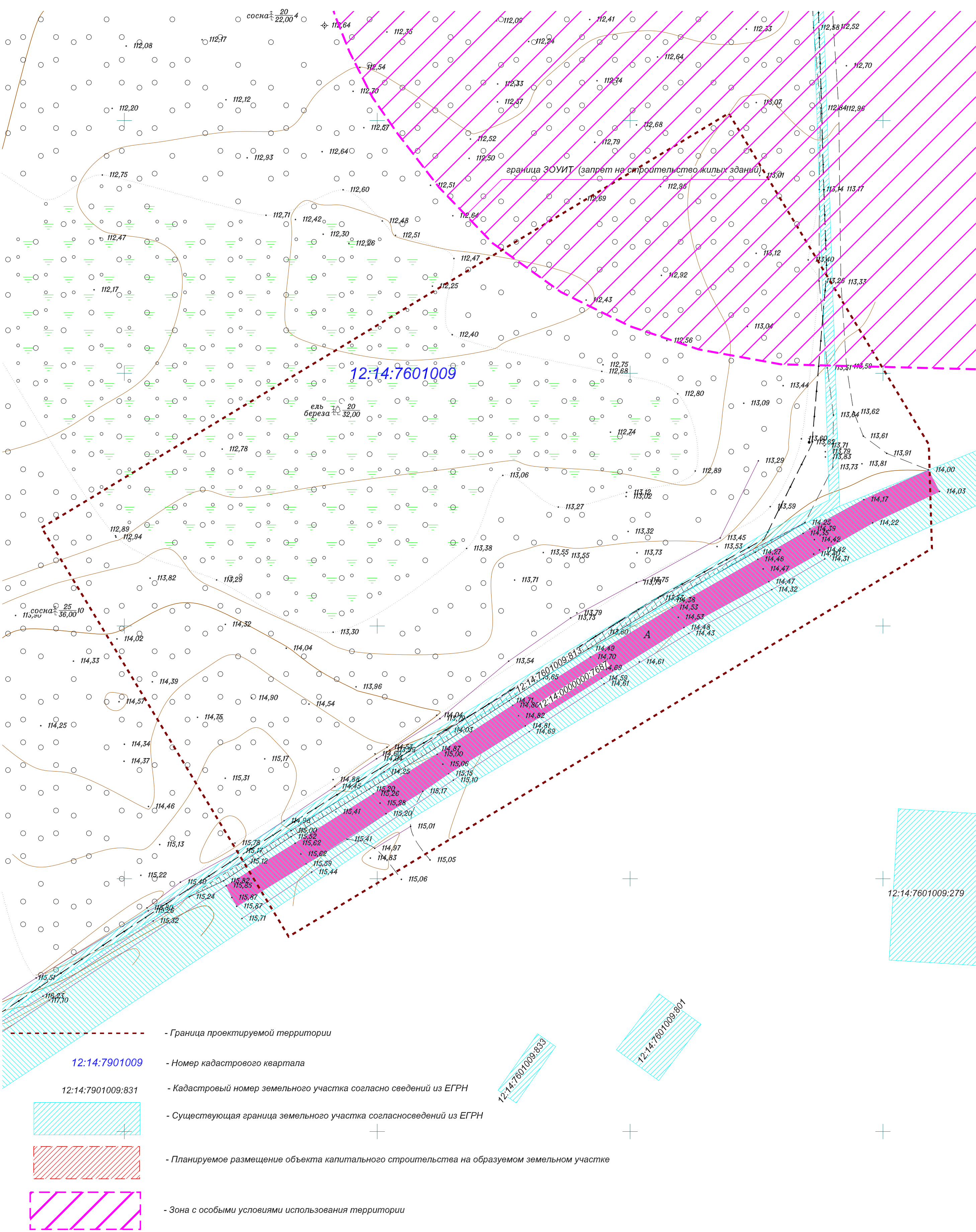
Согласно сведениям государственного кадастра недвижимости, территорий зон действия сервитутов на планируемой территории нет. Предложений по установлению сервитутов данным проектом межевания территории не предусматривается.



Взам. инв. N											
--------------	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Система координат: МСК-12
Система высот: Балтийская
Чертежи выполнены на топографической основе выполненной ИП "Невская О.П." июнь 2020г.

						Заказчик: Суслонгерская городская администрация Звениговского муниципального района РМЭ			
						Проект межевания территории части кадастрового квартала 12:14:7601009, ограниченного улицей Строителей пгт Суслонгер Звениговского района РМЭ	Стадия	Масса	Масштаб
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		ПМТ		500
ГИП									
Нач. отд.									
Гл. техн.									
Рук.гр.							Лист: 2	Листов: 4	
Инженер		Невский А.Л.				План межевания территории	ИП "Невская О.П."		
Н. контр.									



12:14:7901009

12:14:7901009:831

- Граница проектируемой территории

- Номер кадастрового квартала

- Кадастровый номер земельного участка согласно сведений из ЕГРН

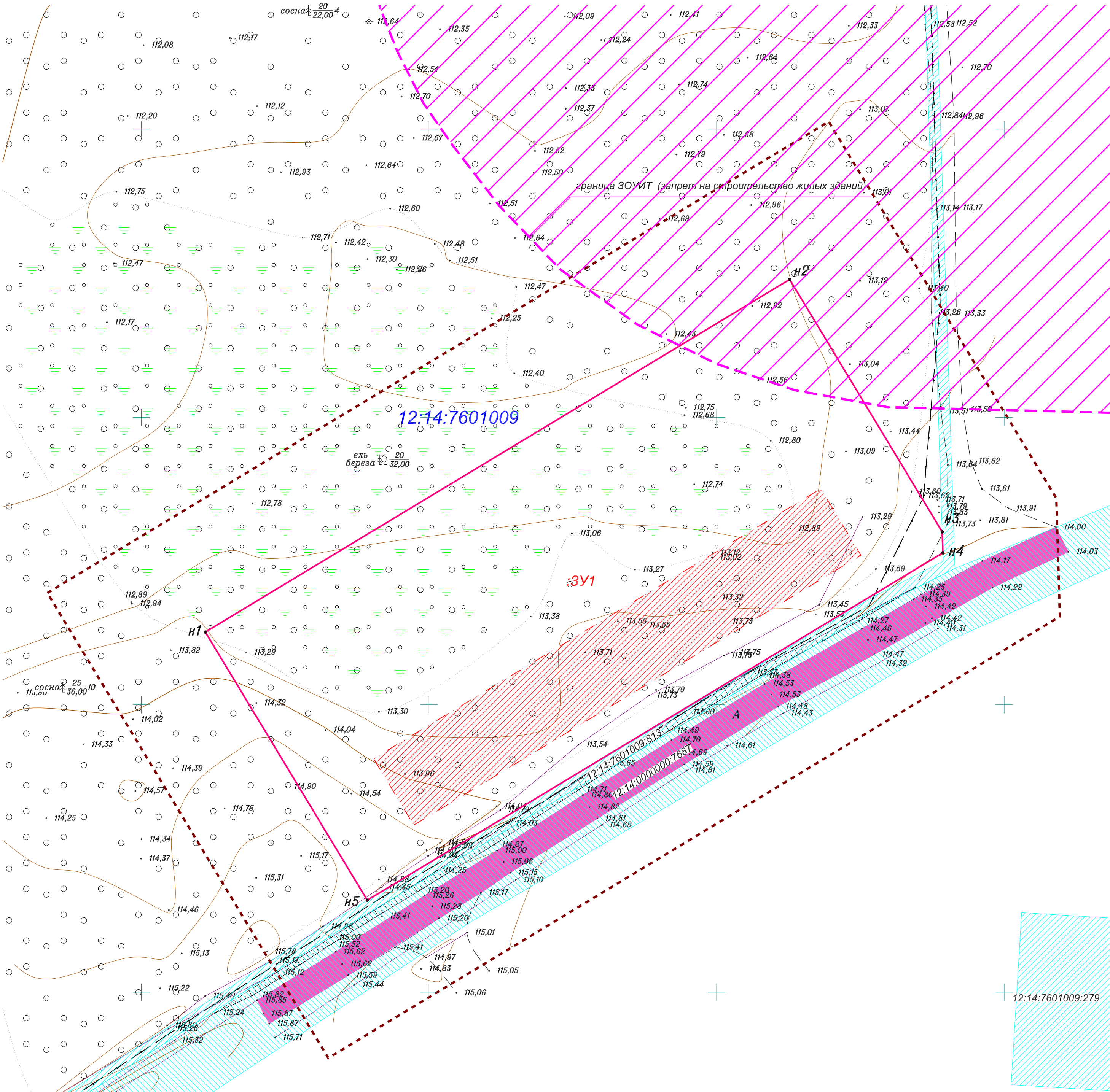
- Существующая граница земельного участка согласно сведений из ЕГРН

- Планируемое размещение объекта капитального строительства на образуемом земельном участке

- Зона с особыми условиями использования территории

Система координат: МСК-12
Система высот: Балтийская
Чертежи выполнены на топографической основе выполненной ИП "Невская О.П." июнь 2020г.

						Заказчик: Суслонгерская городская администрация Звениговского муниципального района РМЭ			
						Проект межевания территории части кадастрового квартала 12:14:7601009, ограниченного улицей Строителей пгт Суслонгер Звениговского района РМЭ	Стадия	Масса	Масштаб
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		ПМТ		500
ГИП									
Нач. отд.									
Гл. техн.									
Рук.гр.							Лист: 3	Листов: 4	
Инженер	Невский А.Л.					План границ образуемых и изменяемых земельных участков	ИП "Невская О.П."		
Н. контр.									



12:14:7901009

12:14:7901009:831

:3У1

• н1

- Граница проектируемой территории

- Номер кадастрового квартала

- Кадастровый номер земельного участка согласно сведений из ЕГРН

- Граница образуемого земельного участка

- Условный номер образуемого земельного участка

- Характерная точка образуемого земельного участка

- Существующая граница земельного участка согласно сведений из ЕГРН

- Планируемое размещение объекта капитального строительства на образуемом земельном участке

- Зона с особыми условиями использования территории

Система координат: МСК-12
Система высот: Балтийская
Чертежи выполнены на топографической основе выполненной ИП "Невская О.П." июнь 2020г.

						Заказчик: Суслонгерская городская администрация Звениговского муниципального района РМЭ			
						Проект межевания территории части кадастрового квартала 12:14:7601009, ограниченного улицей Строителей пгт Суслонгер Звениговского района РМЭ	Стадия	Масса	Масштаб
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		ПМТ		500
ГИП									
Нач. отд.									
Гл. техн.									
Рук.гр.						Лист: 4	Листов: 4		
Инженер		Невский А.П.			Разбивочный чертеж красных линий в пределах границы проектируемой территории		ИП "Невская О.П."		
Н. контр.									

