



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 20 » мая 2019 г.

г. Альметьевск

КАРАР

№ 52

Об утверждении проекта межевания
территории в отношении земельного
участка с кадастровым номером
16:45:020143:2319

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры, на основании протокола, заключения по результатам публичных слушаний от 29 апреля 2019 г. №3239и (публикация в газете «Альметьевский вестник», 8 мая 2019 г. №20), прошедших согласно постановлению главы города Альметьевска от 26 марта 2019 г. № 12 «О назначении публичных слушаний»,

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г. Альметьевск, ул. Гафиатуллина, д. 68 (Приложение №1).
2. Правовому управлению исполнительного комитета района (Ханнанова А.Б.) опубликовать настоящее постановление в газете «Альметьевский вестник» и разместить на Официальном портале правовой информации Республики Татарстан (PRAVO.TATARSTAN.RU).
3. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя руководителя исполнительного комитета по строительству Мухаметзянова А.А.

Руководитель
исполнительного комитета города



Л.Ф. Валеев

Приложение №1
УТВЕРЖДЕН
постановлением исполнительного комитета
города Альметьевска
от « 20 » апреля 2019 г. № 52

Проект межевания территории в отношении земельного
участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319



Альметьевский филиал Акционерного общества
«Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан»
(АФ АО «БТИ РТ»)

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 16:45:020143:2319, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РТ,
Г.АЛЬМЕТЬЕВСК, УЛ.ГАФИАТУЛЛИНА, Д.68

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
01-ПМТ/2019

г.Альметьевск 2019 г.



Альметьевский филиал Акционерного общества
«Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан»
(АФ АО «БТИ РТ»)

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 16:45:020143:2319, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РТ,
Г.АЛЬМЕТЬЕВСК, УЛ.ГАФИАТУЛЛИНА, Д.68

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
02-ПМТ/2018

Директор АФ АО «БТИ РТ» _____

Г.С.Жукова

Исполнитель: _____

А.И.Набиуллина



г.Альметьевск 2019 г.

Состав проекта межевания в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319, расположенного по адресу: РТ, г.Альметьевск, ул.Гафиатуллина, д.68

Наименование материалов	
1. Текстовые материалы	«Пояснительная записка»
2. Графические материалы	
	Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд
Материалы по обоснования проекта.	Границы существующих земельных участков
	Границы зон с особыми условиями использования территорий
	Местоположение существующих объектов капитального строительства

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	4
ВВЕДЕНИЕ	5
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ	6
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ	7
ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ МЕЖЕВАНИЯ	10
ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	12
КАТАЛОГ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	13

ВВЕДЕНИЕ

Территория проекта межевания расположена в границах микрорайона «Западные ворота» г.Альметьевск, Республики Татарстан. Территория проектирования ограничена улицами: Бигаш, Аминова, Гафиатуллина и Зарипова, расположена в границах кадастрового квартала 16:45:020143. Общая площадь территории в границах проектирования составляет 27573 кв. м.

Проект межевания территории разработан по заказу Управления образования Альметьевского муниципального района Альметьевским филиалом АО «БТИ РТ» на основании договора №141287 от 23.11.2018 г. и Постановления №27 от 13 марта 2098 г. Исполнительного комитета г.Альметьевск «О подготовке проекта межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319»

Проект межевания разработан в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, зон с особыми условиями использования территории, зон действия публичных сервитутов.

Для разработки проекта межевания использовалась следующая нормативно правовая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N190-ФЗ
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N136-ФЗ
- Инструкция о порядке разработки. Согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной приказом Госстроя России от 29 октября 2002 г. № 150,
- Свод правил СП 42.13330.2001 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Утвержденным приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. N820.

В границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами образование земельных участков, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (ч.3 ст.11.3. Земельного кодекса Российской Федерации).

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя как графические, так и текстовые материалы.

Весь картографический и текстовый материал выдается на электронных носителях.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ:

Проект межевания территории разработан на основании документов территориального планирования:

1. Генеральный план города Альметьевска Альметьевского муниципального района РТ, утвержденным Решением Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 23.11.2006 г. №42 (с изменениями)

2. Правила землепользования и застройки, утвержденными решением Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 25.12.2009г. № 366(с изменениями), и следующих сведений:

- Кадастровые выписки о земельных участках
- Топографическая съемка земельного участка М 1:500
- Кадастровый план территории.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности. Система координат – МСК-16, класс геодезической сети ОМС-2. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

По результатам натурных обследований и горизонтальной съемки в масштабе 1:500 выявлены особенности фактического использования территории, подлежащие учету при обосновании размеров и местоположения границ земельных участков.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, рассматриваемые земельные участки расположены в двух зонах: зоне ЖЗ - зоне застройки многоэтажными жилыми домами выделенной для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности. Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.

Информация о разрешенном использовании земельных участков:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 5-9 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- отделения связи;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м);
- объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье, библиотеки и др.);
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м), залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- объекты инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, ЦТП и т.п.);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома до 5 этажей;

- жилые дома для малосемейных гостиничного типа;
- гостиницы, общежития;
- офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- отделения, участковые пункты милиции;
- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы);
- профессиональные объекты;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе на 1-2 этажах многоэтажных жилых домов;
- бани (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м);
- общественные туалеты;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- АЗС (только для легкового транспорта с количеством заправок не более 500 в сут.);
- авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- площадки для выгула собак.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
		Многоквартирные дома в 5-9 этажей
Предельные параметры земельных участков		
Минимальная площадь	кв.м	1800
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	48
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков		

Максимальный процент застройки участка	%	23
Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	3
Минимальные отступы строений от боковых границ участка	м	10
Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	20
Максимальная высота здания	м	30

ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ МЕЖЕВАНИЯ

Проектом межевания территории определены площадь и границы земельного участка:

1. площадь 26798 кв.м, образуемого земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровыми номерами 16:45:020143:2319 и земель неразграниченной государственной собственности, местоположение: г.Альметьевск, ул.Гафиатуллина, д.68, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - дошкольное, начальное и среднее общее образование

При обосновании местоположения границ образуемого земельного участка учтены требования части 4 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ, особенности фактического использования и нормативные размеры земельных участков.

Основные характеристики участков, выделяемых в границах проектирования территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319, сведены в ведомости земельных участков в местной системе координат и приведены в таблице 2.

В границах проектируемой территории на кадастровый учёт поставлен 1 участок:

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Форма собственности
16:45:020143:2319	образование и просвещение	Постоянное (бессрочное) пользование

Линии регулирования застройки определены в соответствии с Генеральным планом города Альметьевска Альметьевского муниципального района РТ, утвержденным Решением Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 23.11.2006 г. №42 (с изменениями). Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 25.12.2009г. № 366 (с изменениями).

При выполнении проекта межевания было сформировано 1 земельный участок. В ходе проведения кадастровых работ, необходимо привести разрешенное использование земельного участка, числящейся в кадастре, в соответствие разрешенному использованию, согласно правилам землепользования и застройки Альметьевского муниципального района.

Участок №1 площадь 26798 кв.м, местоположение: г.Альметьевск, ул.Гафиатуллина, д.68, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - дошкольное, начальное и среднее общее образование. Доступ на участок осуществляется с улицы Бигаши и улицы Гафиатуллина по территории общего пользования.

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В границах проектируемой территории отсутствуют:

- водоохранные и санитарно-защитные зоны,
- объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значения,
- особо охраняемые природные территорий федерального, регионального и местного значения,
- территории, подверженные риску возникновения ЧС природного, техногенного характера.

На территорию проектирования накладывается охранная зона:

- инженерных коммуникаций (Охранная зона нефтепровода от ГЗУ-16с до скв. 10004, 10005, 11345, 10006д) (ограничения в пределах охранной зоны установлены в соответствии Правилами охраны магистральных трубопроводов (Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. постановлением Федерального горного и промышленного надзора России от 24 апреля 1992 г. № 9) (утв. Заместителем Министра топлива и энергетики РФ 29 апреля 1992 г.) (в редакции постановления Федерального горного и промышленного надзора России от 23 ноября 1994 г. № 61)

- инженерных коммуникаций (Охранная зона распределительного газопровода с инв.№12002, ГРП) (ограничения в пределах охранной зоны установлены в соответствии Правилами охраны магистральных трубопроводов (Правила охраны магистральных трубопроводов (Ограничения в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"))

КАТАЛОГ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Таблица 2

Ведомость координат поворотных точек формируемого земельного участка

Номер участка	Площадь участка, кв.м	Назначение	Номер точки	Координаты	
				X	Y
ЗУ:1	26798	дошкольное, начальное и среднее общее образование	1	378064.31	2314537.44
			2	378111.25	2314573.52
			3	378093.66	2314596.41
			4	377895.61	2314579.97
			5	377877.25	2314576.92
			6	377814.35	2314529.05
			7	377897.79	2314420.49
			8	377929.59	2314442.25
			9	378005.03	2314495.35
			1	378064.31	2314537.44

Проект межевания не является основанием на производство строительных работ, в том числе ограждения участка, а также на использование земельного участка. Площадь и границы земельных участков подлежат уточнению при оформлении земельно-правовых документов в момент проведения комплексных кадастровых работ.

Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319

Существующее положение



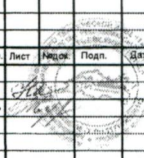
Ситуационный план



Условные обозначения

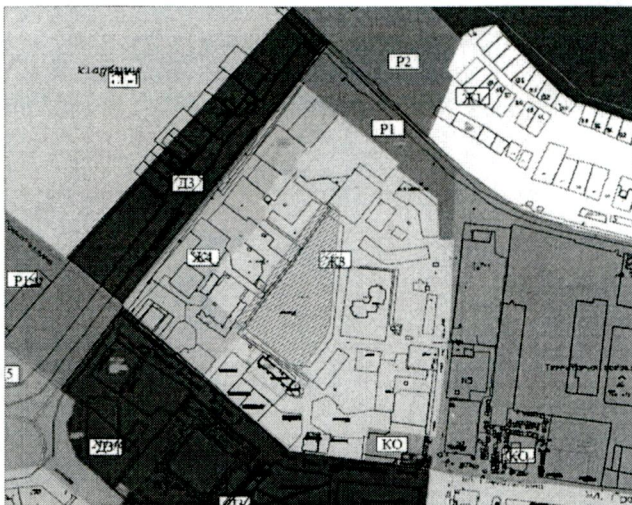
	- границы существующих земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет
	- границы зон с особыми условиями использования территории
	- граница проектируемой территории
16:45:020143:426	- кадастровый номер земельного участка

Система координат МСК-16
Система высот Балтийская

						Заказчик: Управление образования Альметьевского муниципального района			
						Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319			
Изм.	Кол.уч.	Лист	Изд.	Подп.	Дата		Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	1	4
Исполнитель						Графическая часть проекта межевания территории			
Руководитель						Существующее положение		АО "БТИ РТ"	

Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319

Выкопировка из правил землепользования и застройки



Генеральный план города Альметьевска Альметьевского муниципального района РТ, утвержденный Решением Альметьевского городского Совета Республики Татарстан от 31.05.2017 года №80

Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 25.12.2009 года №366.

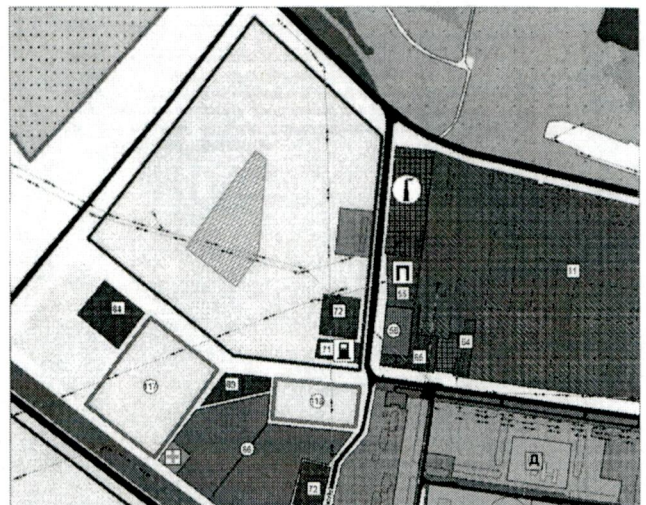
ЖЗ. Зона застройки многоэтажными жилыми домами в 5-9 этажей

Зона застройки многоэтажными жилыми домами ЖЗ выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности. Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.

В границах проектируемой территории отсутствуют:

- объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значения,
- особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения,
- территории, подверженные риску возникновения ЧС природного, техногенного характера.

Выкопировка из генерального плана



Условные обозначения



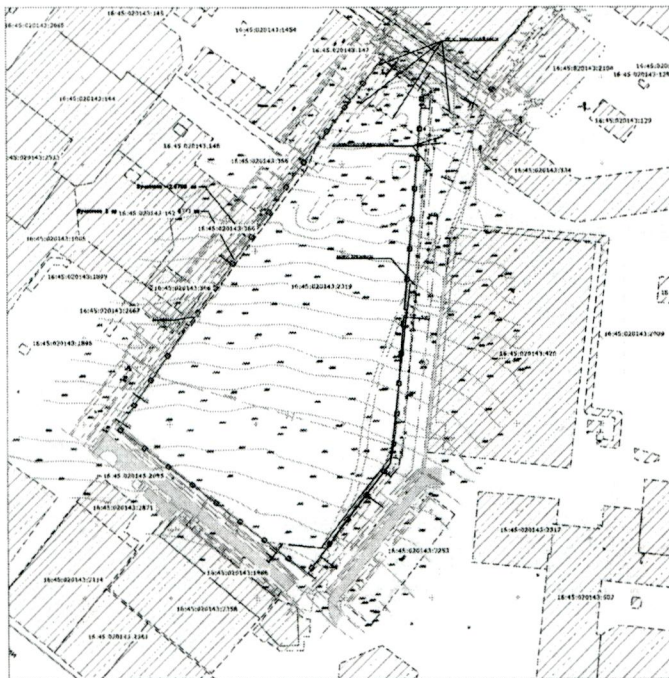
- граница проектируемой территории

Система координат МСК-16
Система высот Балтийская

						Заказчик: Управление образования Альметьевского муниципального района			
						Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319			
Имя	Кол. уч.	Лист	Надоч.	Год	Дата	Стадия	Лист	Листов	
Исполнитель						Графическая часть проекта межевания территории	ПМТ	2	4
Руководитель									
						Существующее положение		АО "БТИ РТ"	

Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319

Границы межевания территории на исполнительной съемке М 1:500



Общая площадь образуемого участка - 26 798 кв. м.

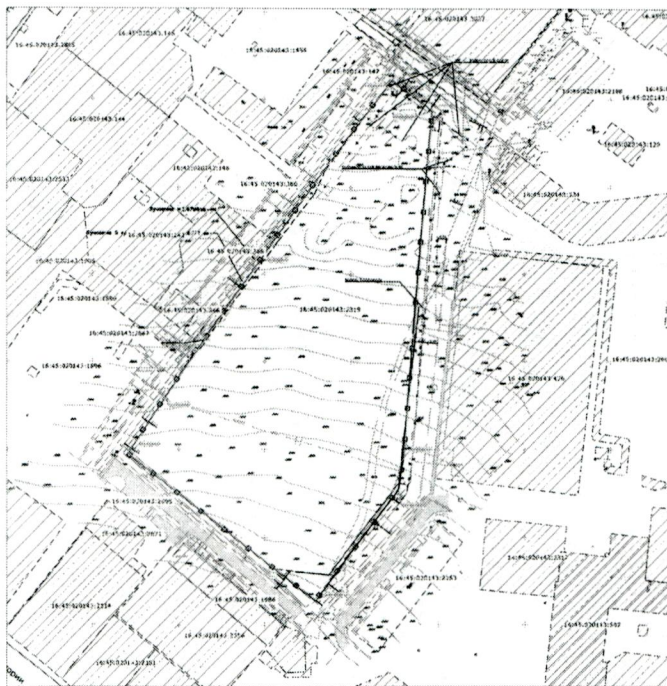
Земельный участок 16:45:020143:2319
 площадь - 26798 кв. м., местоположение: Республика Татарстан,
 Альметьевский муниципальный район, г Альметьевск, ул. Гафиатуллина, д. 68,
 категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование:
 Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего
 (полного) общего образования

Система координат МСК-16
 Система высот Балтийская

						Заказчик: Управление образования Альметьевского муниципального района			
						Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319			
Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Екзп.	Дата	Графическая часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	3	4
Исполнитель						Границы межевания территории на исполнительной съемке М 1:500	АО "БТИ РТ"		
Руководитель									

Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319

Рабочий чертеж межевания территории на исполнительной съемке М 1:500



Общая площадь образуемого участка - 26 798 кв.м.

Земельный участок 16:45:020143:2319

площадь - 26798 кв.м., местоположение: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, г Альметьевск, ул. Гафиатуллина, д. 68, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования

Система координат МСК-16
Система высот Балтийская

						Заказчик: Управление образования Альметьевского муниципального района					
						Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Графическая часть проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
						Исполнитель			ПМТ	4	4
						Руководитель			АО "БТИ РТ"		
						Рабочий чертеж межевания территории на исполнительной съемке М 1:500					