

Территорияне ызанлау проектын
әзерләү турында

Россия Федерациясе Шәһәр төзелеше кодексы нигезендә, «Россия Федерациясендә жирле үзидарә оештыруның гомуми принциплары турында» 2003 елның 6 октябрәндәге 131-ФЗ номерлы Федераль закон, Территориянең тотрыклы үсешен тәэмин итү һәм планлаштыру структурасы элементларын билгеләү максатларында, Әлмәт шәһәре Башлығының «Гавами тыңлауларны билгеләү турында»гы 2019 елның 4 декабрәндәге 40 номерлы карары нигезендә узган гавами тыңлаулар нәтижәләре буенча 2020 елның 20 февралендәге 1336 и номерлы беркетмә, бәяләмә нигезендә («Альметьевский вестник» газетасында басма, 2020 елның 27 ноябрәндә, № 9)

БАШКАРМА КОМИТЕТ КАРАР БИРӘ:

1. Россия Федерациясе, Татарстан Республикасы, Әлмәт муниципаль районы, Әлмәт шәһәр жирлегә, Әлмәт шәһәре, 8 Март урамы, 23 Б з/у адресы буенча урнашкан 16:45:010103:46 кадастр номерлы жир кишәрлегенә карата территорияне ызанлау проектын расларга (1 нче кушымта)
2. Район Башкарма комитетының Хокук идарәсенә (Ханнанова Ә.Б.) әлегә карарны «Альметьевский вестник» газетасында бастырып чыгарырга, Татарстан Республикасы хокукый мәгълүматының рәсми порталында (PRAVO.TATARSTAN.RU) урнаштырырга.
4. Әлегә карар рәсми басылып чыкканнан соң үз көченә керә.
5. Әлегә карарның үтәлешен контрольдә тотуны Башкарма комитет житәкчесенәң төзелеш буенча урынбасары Д. В. Косаревка йөкләргә.

Шәһәр
Башкарма комитеты житәкчесе

Л. Ф. Вәлиев

Өлмәт шәһәр Башкарма
комитетының 2020 елның
«13» март № 38 карарына
1 нче кушымта

Россия Федерациясе, Татарстан Республикасы, Өлмәт муниципаль районы,
Өлмәт шәһәр җирлегенә, Өлмәт шәһәре, 8 Март урамы, 23 Б з/у адресы буенча
урнашкан 16:45:010103:46 кадастр номерлы 1. кадастр номеры булган җир
кишәрлегенә карата территорияне ыланлау проекты



«Татарстан Республикасының техник инвентаризация бюросы» акционерлык
жәмгыятең Өлмөт филиалы
(АФ АО «БТИ РТ»)

Россия Федерациясе, Татарстан Республикасы, Өлмөт муниципаль районы,
Өлмөт шәһәр җирлеге, Өлмөт шәһәре, 8 Март урамы, 23 Б з/у адресы буенча
урнашкан 16:45:010103:46 кадастр номеры булган жир кишәрлегенә карата
территорияне ызанлау проекты

АҢЛАТМА ЯЗУЫ
02-ПМТ/2019

ӨЛМӨТ шәһәре 2019 ел

Ызанлау проекты составы

Материаллар исеме	
Текст материаллары	Аңлатма язуы
График материаллар	Гамәлдәге хәлат
	Жирдән файдалану һәм төзелеш алып бару кагыйдәләреннән һәм генераль планнан күчерү
	Территорияне ызанлау сызымы М 1:500

ЭЧТӨЛӨК

ЭЧТӨЛӨК _____	4
КЕРЕШ _____	5
ЧЫГАНАК МӨГЪЛҮМАТЛАРЫ _____	6
ТЕРРИТОРИЯНЕҢ ГОМУМИ ХАРАКТЕРИСТИКАСЫ _____	7
ЫЗАНЛАУ ТЕРРИТОРИЯСЕНЕҢ ПРОЕКТ ЧИШЕЛЕШЕ _____	10
ТЕРРИТОРИЯНЕ МАХСУС КУЛЛАНУ ШАРТЛАРЫ БУЛГАН ЗОНАЛАР _____	11
ЖИР КИШӨРЛЕКЛӨРЕ ЧИКЛӨРЕ КАТАЛОГЫ _____	12

КЕРЕШ

16:45:010103:46 кадастр номеры булган жир кишәрлегенә карата ызанлау проекты территориясе Россия Федерациясе, Татарстан Республикасы, Әлмәт муниципаль районы, Әлмәт шәһәр жирлегә, Әлмәт шәһәре, 8 Март урамы, 23 Б з/у адресы буенча урнашкан. Проектлау территориясе Герцен, Риза Фәхретдин, 8 Март һәм Сөләйманова урамнары белән чикләнган, 16:45:010103 Кадастр кварталы чикләрендә урнашкан. Проектлаштыру чикләрендәге яңа төзелгән жир кишәрлегә территориясенең гомуми мәйданы 422 кв. м төшкил итә.

Территорияне ызанлау проекты «ТР БТИ» АЖ Әлмәт филиалының Гайнетдинов Илдус Илкам улы Шәхси предприятиесе заказы буенча 2018 елның 18 июлендәге 144779 номерлы шартнамә һәм Әлмәт шәһәре башкарма комитетының «Территорияне ызанлау проектын эзерләү турында» 2019 елның 4 июлендәге 66 номерлы карары нигезендә эшләнган.

Ызанлау проекты территорияләрнең тотрыклы үсешен тәэмин итү, планлаштыру структурасы элементларын (кварталларны, микрорайоннарны, башка элементларны) бүлеп бирү, капитал төзелеш объектлары урнашкан жир участкалары чикләрен, линия объектларын төзү һәм урнаштыру өчен билгеләнгән жир участкалары чикләрен, территорияләрне куллануның аерым шартлары булган зоналарны, гавами сервитутларның гамәлдәге зоналарын билгеләү максатларында эшләнә.

Ызанлау проекты эшләү өчен түбәндәге норматив-хокукый документлар кулланылды:

- 2004 елның 29 декабрдәге 190-ФЗ номерлы Россия Федерациясе Шәһәр төзелеше кодексы;
- Россия Федерациясе Жир кодексы, 2001 елның 25 октябре N136-ФЗ;
- Инструкция эшләү тәртибе турында. Россия Дәүләт төзелешенең 2002 елның 29 октябрдәге 150 номерлы боерыгы белән расланган шәһәр төзелеше документларын килештерү, экспертиза һәм раслау;
- Кагыйдәләр жыелмасы СП 42.13330.2001 «СНИП 2.07.01-89*». Шәһәр төзелеше. Шәһәр һәм авыл жирлекләрен планлаштыру һәм төзү». РФ Региональ үсеш министрлыгының 2010 елның 28 декабрдәге N820 номерлы боерыгы белән расланган.

Күпфатирлы йортлар тарафыннан жир кишәрлекләрен төзү планлаштыру структурасының элементы чикләрендә территорияне ызанлауның расланган проекты нигезендә генә гамәлгә ашырыла (11.3 ст. Россия Федерациясе Жир кодексы).

Территорияне ызанлау проекты нигезләү материаллары график материалларны да, текст материалларын да үз эченә ала.

Бөтен картографик һәм текст материалы электрон чыганаclarда бирелә.

ЧЫГАНАК МӨГЪЛУМАТЛАРЫ

Территорияне ызанлау проекты территориаль планлаштыру документлары нигезендә эшләнган:

1. Татарстан Республикасы Әлмәт муниципаль районы Советының 2006 елның 23 ноябрдәге 42 номерлы карары белән расланган Татарстан Республикасы Әлмәт муниципаль районы Әлмәт шәһәренең генераль планы (үзгәрешләр белән).

2. Татарстан Республикасы Әлмәт муниципаль районы Советының 2009елның 25 декабрдәгә 366 номерлы карары белән расланган жирдән файдалану һәм төзелеш кагыйдәләре һәм түбәндәгә белешмәләр:

- ЕГРН исемлекләре;
- М 1:500 жир кишәрлеген топографик төшерү;
- Территориянең кадастр планы.

ТЕРРИТОРИЯНЕҢ ГОМУМИ ХАРАКТЕРИСТИКАСЫ

Проектлау территориясендә Жир өслеге нокталарының координаталарын билгеләү өчен геодезик челтәрнең билгеләнгән системасы бар. Координаталар системасы - МСК-16, ОМС-2 геодезия челтәре классы. Геодезия челтәренең гамәлдәгә системасы жирлектә жир кишәрлекләренең чикләрен билгеләү өчен жир төзелешә эшләрен үтәү таләпләрен канәгатьләндерә.

1:500 масштабында табигый тикшеренүләр һәм горизонталь төшерү нәтижәләре буенча жир кишәрлекләре чикләренең күләмнәрен һәм урнашу урынын нигезләгәндә исәпкә алынырга тиешле территорияне фактта файдалану үзгәчлекләре ачыкланган.

Игенчеләрдән файдалану һәм төзелеш кагыйдәләре нигезендә, карала торган жир кишәрлегә ЖЗ зонасында урнашкан - күпкатлы йортларны югары катлы итеп урнаштырган торак районнарны төзү өчен бүлеп бирелгән күпкатлы торак йортлар төзү зонасында. Жирле әһәмияттәгә хезмәтләренә киң спектры, коммерциячел булмаган коммуналь предприятиеләр, шулай ук ял итү, уеннар, спорт мәйданчыклары булдырыла. Жир кишәрлекләреннән рәхсәт ителгән файдалану турында мәгълүмат:

Күчәмсез милекне рәхсәт ителгән файдалануның төп төрләре:

- 5-9 катлы күпфатирлы торак йортлар;
- балалар бакчалары, мәктәпкәчә тәрбия бирүнең башка объектлары; башлангыч һәм урта мәктәпләр;
- балалар, спорт, хужалык, ял мәйданчыклары;
- элемент бүлекләре;
- даруханәләр;
- гомуми мәйданы 600 кв метрдан артмаган поликлиникалар;
- беренче кирәкле товарлар кишетләре (гомуми мәйданы 400 кв.м дан артмаган);
- халыкка хезмәт күрсәтү объектлары (көнкүреш техникасын ремонтлау предприятиеләре, чәчтарашханә, ателье, китапханәләр һ.б.);
- почта бүлекчәләре;
- телефон һәм телеграф станцияләре;
- спорт заллары, спорт клублары (санитар-яклау зонасы 50м дан да ким булмаган очракта), рекреация заллары (бассейн яки башка);
- спорт мәйданчыклары, теннис кортлары (санитар яклау зонасы булдырылган очракта кимендә 50 метр).

Рәхсәт ителгән файдалануның төрле төрләре:

- Торак йортларга кертелгән гаражлар;
- Инженер-техник тәэмин итү объектлары (РП, ТП, ГРП, ЦТП һәм б.);
- торак-эксплуатация һәм авария-диспетчерлык хезмәтләре;
- Янғын сакчылары объектлары;
- чүп жыю өчен мәйданчыклар;

- Куллануның мәдәни, хезмәт күрсәтүче һәм коммерцияле төрләре объектлары алдында парковкалар.

Куллануның шартлы рөхсәт ителгән төрләре:

- күпфатирлы торак йортлар 5 катка кадәр;
- аз гаиләле кунакханә тибындагы торак йортлар; гостиницалар, тулай тораклар;
- гомуми мәйданы 400 кв.м дан артмаган торак йортларның 1-2 катындагы офислар (торак кварталлар эчендә урнашкан торак йортлардан тыш);
- картлар һәм инвалидлар өчен интернатлар, балалар йортлары, приютлар, куну йортлары;
- бүлекчәләр, милиция участок пунктлары;
- эш вакытын чикләп күпмаксатлы һәм махсуслаштырылган куллану клублары;
- конфессиональ объектлар;
- компьютер үзәкләре, интернет-кафе;
- киосклар, лоток сәүдәсе, ваклап сату һәм халыкка хезмәт күрсәтү өчен вакытлыча павильоннар;
- кафе, кабымлыклар, бары, ресторанныр, шул исәптән күпкатлы торак йортларның 1-2 катында;
- мунчалар (санитар-яклау зонасы кимендә 50 м булса);
- жәмәгать бәдрәфләре;
- бокс тибындагы гаражлар, күпкатлы, жир асты һәм жир өсте гаражлары, аерым жир кишәрлегендә автостоянкалар;
- АЗС (бары тик ягулык салу күләме тәүлегенә 500 дән артмаган жиңел транспорт өчен генә);;
- авторемонт остаханәләр (буяу һәм кул эшләрен төшереп калдыру һәм санитар-яклау зонасын кимендә 50 м булдыру очрагында);
- Кәрәзле, радиореле һәм иярчен элементә антенналары;
- этләр йөртү өчен мәйданчыклар.

Жир участокларының иң чик күләмнәре һәм рөхсәт ителгән төзелешнең иң чик параметрлары, капитал төзелеш объектларын реконструкцияләү түбәнгәрәк таблица күрсәткеләренә туры килергә тиеш.

Параметрларның төрләре һәм үлчәү берәмлекләре		Күчәмсез милекне файдалануның төп рөхсәт ителгән төрләренә карата параметрларның әһәмияте
Жир кишәрлекләренә иң чик параметрлары		5-9 катлы күпфатирлы йортлар
Минималь мәйдан	кв.м	1800
Урам (юл йөрү) фронты буйлап минималь киңлек	м	48
Участоклар чикләрендә рөхсәт ителгән төзелешнең соңгы параметрлары		
Участок төзелешенәң максималь	%	23

проценты		
Участокның алгы чигеннән корылмаларның минималь чигенеше (башка күрсәткеч төзелешне жайга салу линиясе белән билгеләнмәгән очрактарда)	м	3
Участокның ян чикләреннән корылмаларның минималь чикләре	м	10
Участокның арткы чигеннән булган корылмаларның минималь чикләре	м	20
Бинаның максималь биекlege	м	30

ЫЗАНЛАУ ТЕРРИТОРИЯСЕНЕҢ ПРОЕКТ ЧИШЕЛеше

Территорияне ызанлау проекты тарафыннан жир кишәрлегенең мәйданы һәм чиге билгеләнгән:

- жир кишәрлеген кадастр номеры 16:45:0103:46 булган жир кишәрлеген яңадан бүлү юлы белән барлыкка килә торган 422 кв.м майдан һәм дәүләт милке чикләnmәгән жирләр,

- урыны: Россия Федерациясе, Татарстан Республикасы, Әлмәт муниципаль районы, Әлмәт шәһәре, Әлмәт шәһәре, 8 Март ур., 23Б йорт,

- жирләр категориясе - торак пунктлар жирләрә,

- рөхсәт ителгән файдалану - кунакханәләрне урнаштыру өчен.

Төзелә торган жир кишәрлеге чикләре урынын нигезләгәндә, Россия Федерациясе Шәһәр төзелеше кодексының 43 статьясындагы 4 өлеше таләпләрә, фактта файдалану үзенчәлекләре һәм жир кишәрлекләренең норматив күләмнәре исәпкә алынган. Яңа төзелгән участокка: ЗУ1 «Кунакханә хезмәте» куллану төрен билгеләргә (код 4.7). Жир кишәрлекләре экспликациясе

Жир кишәрлекләре экспликациясенең 1- этабы

№ ЗУ	Объект исеме	жир кишәрлеге чыганагы	жир кишәрлеге майданы, кв.м	Жир кишәрлегеннән рөхсәт ителгән файдалану коды	Жир кишәрлегеннән рөхсәт ителгән файдалану төре
:ЗУ1	Кунакханә өчен жир кишәрлеге	16:45:0103:46	422	4.7	Кунакханә хезмәте

Жир кишәрлегенең борылыш нокталары координаталары Жыелма басмасы

Жир кишәрлегенең шартлы номеры: ЗУ1

жир кишәрлеге майданы <u>445</u> м ²		
Чикләрнең характерлы нокталары тамгалары	Координатлары, м	
	X	Y
1	2	3
1	377404.08	2318727.96
2	377403.30	2318749.95
3	377384.29	2318749.51
4	377384.75	2318727.47
1	377404.08	2318727.96

Төзелешне жайга салу линияләре Татарстан Республикасы Әлмәт муниципаль районы Советының 2006 елның 23 ноябрәндәге 42 номерлы карары (үзгәрешләр белән), Татарстан Республикасы Әлмәт муниципаль районы Советының 2009 елның 25 декабрәндәге 366 номерлы карары (үзгәрешләр белән) белән расланган Әлмәт муниципаль районы Генераль планына туры китерелде. Ызанлау проекты үтәгәндә 1 жир кишәрлеге формалаштырылган. Кадастр эшләре барышында кадастрда эшләүче жир кишәрлегеннән рөхсәтле файдалануны рөхсәт ителгән файдалануга, Әлмәт муниципаль районының жирдән файдалану һәм төзелеш кагыйдәләре нигезендә, туры китерергә кирәк. Ызанлау проекты төзелеш эшләрен житештерүгә, шул исәптән кишәрлекне киртәләүгә, шулай ук жир кишәрлеген куллануга нигез булып тормый. Комплекслы кадастр эшләрен уздыру вакытында жир-хокук документларын рәсмиләштергәндә жир кишәрлекләренең майданы һәм чикләре төгәлләштерелергә тиеш.

ТЕРРИТОРИЯНЕ МАХСУС КУЛЛАНУ ШАРТЛАРЫ БУЛГАН ЗОНАЛАР

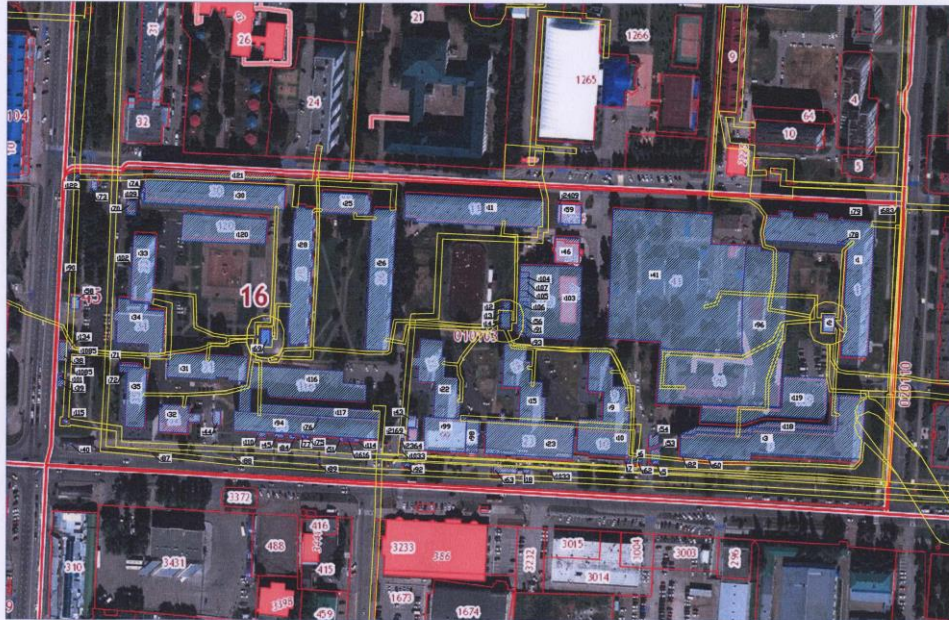
Проектлана торган территория чикләрендә түбәндәгеләр юк:

- су саклау һәм санитар-яклау зоналары
- федераль, региональ һәм жирле әһәмияттәге мәдәни мирас объектлары
- федераль, региональ һәм жирле әһәмияттәге махсус сакланучы табигать территорияләре, -табигый, техноген характердагы гадәттән тыш хәл килеп чыгу куркынычына дучар булган территорияләр.

ГРАФИК ӨЛЕШ

Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010103:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г. Альметьевск, ул. 8 Марта, з/у 23Б

Существующее положение



Ситуационный план



Условные обозначения

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

Согласовано	
Имя, № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

Система координат МСК-16
Система высот Балтийская

Заказчик: ИП Гайнутдинов Ильдус Ильхамович			
Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010103:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г. Альметьевск, ул. 8 Марта, з/у 23Б			
Изм.	Кол-во	Лист	№ изв.
Директор АФ		Г.С.Жукова	2019
Исполнитель		Набулдина АИ	2019
Графическая часть проекта межевания территории		Стадия	Лист
		ПМТ	1
			3
Существующее положение		АО "БТИ РТ"	

Формат А3

Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010103:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г. Альметьевск, ул. 8 Марта, з/у 23Б

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 многоквартирными жилыми домами в 5-9 этажей

Зона застройки многоквартирными 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:

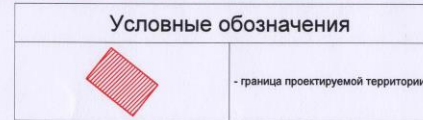
- объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значения,
- особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения,
- территории, подверженные риску возникновения ЧС природного, техногенного характера.

Система координат МСК-16
Система высот Балтийская

Выкопировка из генерального плана



Условные обозначения



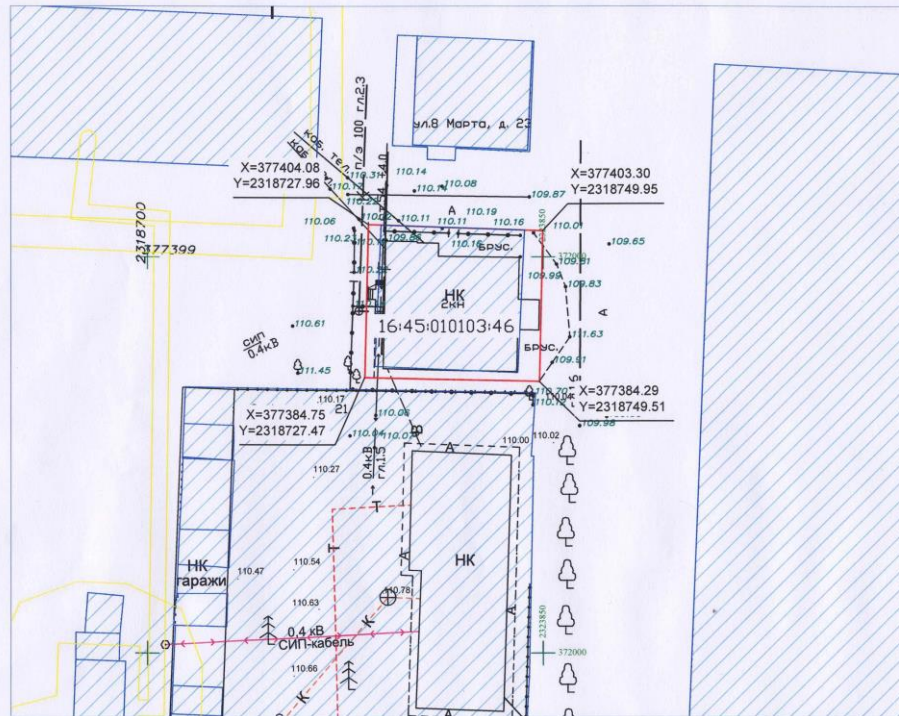
Согласовано	
Взам. инв. №	
Листы в бумаге	
Инв. № подл.	

				Заказчик: ИП Гайнутдинов Ильдус Ильнавович		
				Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010103:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г. Альметьевск, ул. 8 Марта, з/у 23Б		
Изм.	Кол. чл.	Листы	№ док.	Подп.	Дата	
					2019	
Директор АФ				Г.С. Жукובה		
Исполнитель				Набиуллина АИ	2019	
				Графическая часть проекта межевания территории	Стадия	Лист
					ПМТ	2
				Выкопировка из правил землепользования и застройки и генерального плана		3
				АО "БТИ РТ"		

Формат А3

Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010103:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г. Альметьевск, ул. 8 Марта, з/у 23Б

Чертеж межевания территории М 1:500



Земельный участок 16:45:010103:46
 площадь - 324 кв.м.,
 местоположение: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, г Альметьевск, ул. 8 Марта, д. 23Б,
 категория земель: Земли населенных пунктов,
 разрешенное использование: Для размещения гостиниц

Согласовано	
Инф. № подл.	Взак. инв. №
	Подпись и дата

Система координат МСК-16
 Система высот Балтийская

Заказчик: ИП Гайнутдинов Ильдус Илхамович			
Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010103:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г. Альметьевск, ул. 8 Марта, з/у 23Б			
Изм.	Кол. Ф.	Лист	№ Ф.к.
Директор АФ	Г.С. Жукоба	2019	
Исполнитель	Набилова Ай	2019	
Графическая часть проекта межевания территории		Стадия	Лист
		ПМТ	3
Чертеж межевания территории М 1:500		АО "БТИ РТ"	

Формат А3