



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

« 23 » декабря 2019 г.

г. Альметьевск

**КАРАР**

№ 111

Об утверждении проекта межевания  
территории

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 27 ноября 2019 г. №9472и (публикация в газете «Альметьевский вестник», 5 декабря 2019 г. №50), прошедших согласно постановлению главы города Альметьевска от 10 октября 2019 г. № 33 «О назначении публичных слушаний»,

**ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

1. Утвердить проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010116:7410, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г. Альметьевск, ул. Гафиатуллина, д.3А (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 и.о. заместителя руководителя исполнительного комитета по строительству Подовалова А.Н.

Руководитель  
исполнительного комитета города



Л.Ф. Валеев

Приложение №1  
УТВЕРЖДЕН  
постановлением исполнительного комитета  
города Альметьевска  
от «23» декабря 2019 г. № 111

Проект межевания территории  
в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010116:7410,  
расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан,  
Альметьевский муниципальный район, городское поселение город  
Альметьевск, г. Альметьевск, ул. Гафиатуллина, д.3А

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010116:7410,  
расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан,  
Альметьевский муниципальный район, городское поселение город  
Альметьевск, г.Альметьевск,

ул.Гафиатуллина д.3«А»

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**  
95-18-И

Директор



З.К. Ихсанова

## Состав проекта межевания территории

Номер тома	Состав	Наименование	Примечание
1	Текстовые материалы	Пояснительная записка	
2	Графические материалы	Существующее положение	
		Выкопировка из генерального плана и ПЗЗ	
		Чертеж проекта межевания	

## Содержание

№	Наименование	Страница
1	2	3
1	Содержание	4
2	Введение	5
3	Исходные данные	6
4	Общая характеристика территории	7
5	Проектное решение территории межевания	10
6	Кадастровые работы	11



## ВВЕДЕНИЕ

Территория проекта межевания в отношении участка с кадастровым номером 16:45:010116:7410 расположена по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г. Альметьевск, ул. Гафиатуллина, з/у 3А. Территория проектирования ограничена: пр-кт Строителей – ул. Гафиатуллина – ул. Нефтяников – ул. Мира, расположена в границах кадастрового квартала 16:45:010116. Общая площадь территории, вновь образованного земельного участка в границах проектирования, составляет 2000 кв.м.

Проект межевания территории разработан по заказу Гимаева М.М., действующего в интересах собственников квартир многоквартирного жилого дома №3А по ул. Гафиатуллина, г. Альметьевска, Республики Татарстан, на основании протокола общего собрания и постановления исполнительного комитета города Альметьевска от 19 августа 2019 г. №79 «О подготовке проекта межевания территории».

Проект межевания разработан в целях обеспечения устойчивого развития территории, 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;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- 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», утвержденный приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 28 декабря 2010 г. №820.

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:

1. Генерального плана города Альметьевска Альметьевского муниципального района Республики Татарстан, утвержденного решением Альметьевского городского Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 23 ноября 2006 г. №42 (с изменениями).



2. Правил землепользования и застройки, утвержденных решением Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 25 декабря 2009г. №366 (с изменениями),

3. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;

4. Топографической съемки земельного участка М 1:500;

5. Кадастрового плана 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 зоне застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-3), 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.

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 малосемейного 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.

Таблица 1

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости
		Многоквартирные дома в 5-9 этажей
Предельные параметры земельных участков		1800
Минимальная площадь	кв.м	
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	м	3



показатель не установлен линией регулирования застройки)		
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

Для решения поставленных задач, проектом межевания предлагается следующее:

- образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 16:45:010116:7410 и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Проектом межевания территории образован земельный участок с характеристиками:

- площадь 2000 кв.м,
- местоположение: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г. Альметьевск, ул. Гафиатуллина, з/у 3А,
- категория земель – земли населенных пунктов,
- разрешенное использование – среднеэтажная жилая застройка.

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

Основные характеристики участков, выделяемых в границах проектирования земельного участка, расположенного по адресу: Российская Федерация, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г.Альметьевск, ул.Гафиатуллина 3«А», 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
16:45:010116:7410	Для среднеэтажной застройки	-

Линии регулирования застройки определены в соответствии с Генеральным планом города Альметьевска Альметьевского муниципального района РТ, утвержденным решением Альметьевского городского Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 23 ноября 2006 г. №42 (с изменениями), Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 25 декабря 2009г. № 366 (с изменениями).

Проект межевания не является основанием на производство строительных работ. Площадь и границы земельных участков подлежат уточнению при оформлении земельно-правовых документов в момент проведения комплексных кадастровых работ.

## КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ

Проектом межевания предусматриваются кадастровые работы по образованию земельного участка 16:45:010116:ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 16:45:010116:7410 и земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Для земельного участка 16:45:010116:ЗУ1 установить вид разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5 классификатора видов разрешенного использования).

Проектом межевания территории образован земельный участок с характеристиками:

- площадь 2000 кв.м,

- местоположение: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г. Альметьевск, ул. Гафиатуллина 3А,

- категория земель – земли населенных пунктов,

- разрешенное использование – среднеэтажная жилая застройка.

Таблица 2

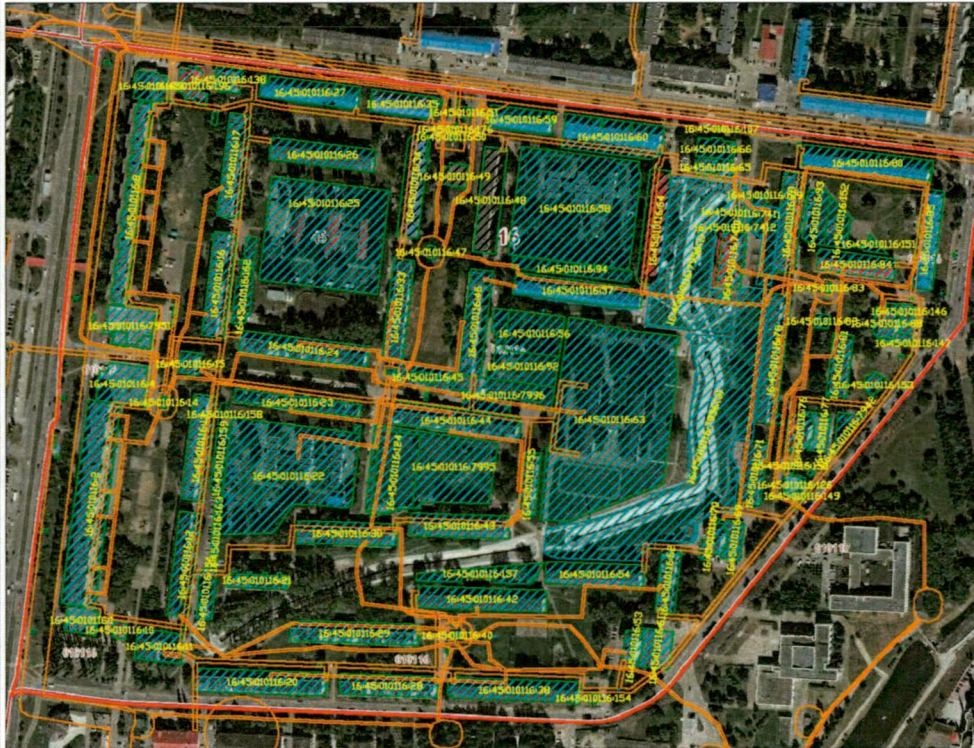
Ведомость координат поворотных точек формируемого земельного участка

Условный номер земельного участка <u>16:45:010116:ЗУ1</u>		
Площадь земельного участка <u>2000 м<sup>2</sup></u>		
Разрешенное использование <u>среднеэтажная жилая застройка</u>		
Обозначение точек границ	Координаты, м	
	Х	У
1	2	3
1	377353.93	2316053.30
2	377302.43	2316046.70
3	377302.09	2316045.18
4	377301.36	2316043.60
5	377300.29	2316042.27
6	377298.64	2316041.01
7	377300.44	2316024.29
8	377302.07	2316011.00
9	377357.69	2316018.05
10	377360.57	2316026.51
11	377357.58	2316026.12
12	377356.46	2316034.02
13	377355.28	2316042.33
1	377353.93	2316053.30

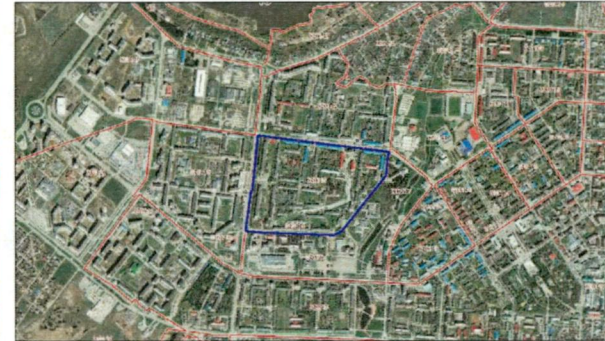


Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010116:7410, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г.Альметьевск, ул.Гафиатуллина д.3 А




Существующее положение



Ситуационный план



Условные обозначения

-  - граница проектируемой территории
-  - граница существующих земельных участков, прошедших государственный кадастровый учёт
-  - граница зон с особыми условиями использования территории
- 16:45:010116:69** - обозначение кадастровых номеров существующих земельных участков

Система координат МСК-16  
Система высот Балтийская

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

						96-18-Н			
						Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010116:7410, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г.Альметьевск, ул.Гафиатуллина д.3 А			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Графическая часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	1	3
						Существующее положение		000 "Инженер-Восток"	

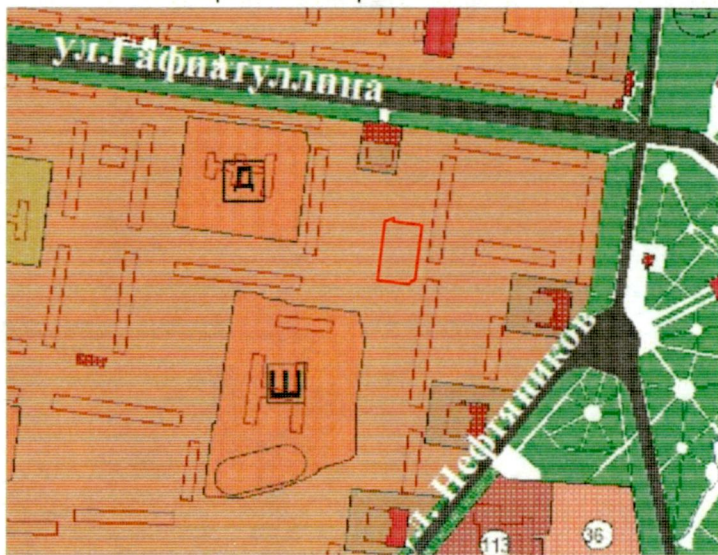


Формат А3



Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010116:7410, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г.Альметьевск, ул.Гафиятуллина д.3 А


Выкопировка из генерального плана



Выкопировка из правил землепользования и застройки



Условные обозначения

 - граница проектируемой территории

Система координат МСК-16  
Система высот Балтийская

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.

Согласовано			
Взам инв. №			
Подпись и дата			
Инв. № подл.			

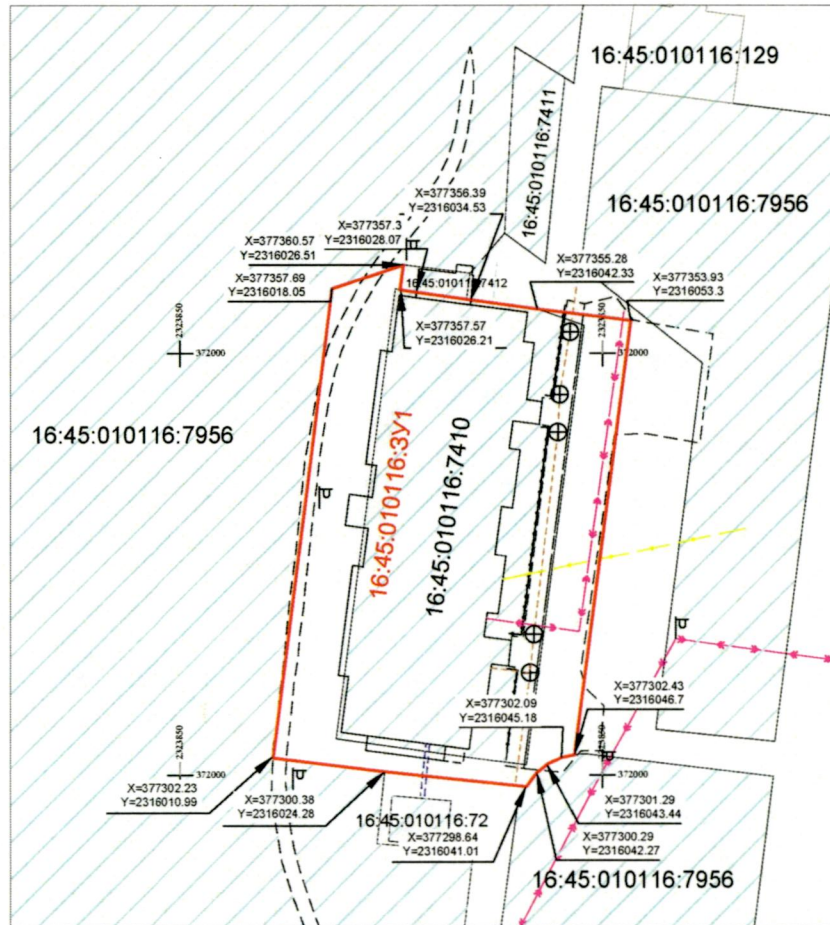
					96-18-Н			
					Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010116:7410, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г.Альметьевск, ул.Гафиятуллина д.3 А			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ экз.	Проп.	Дата	Стадия	Лист	Листов
Директор	З.К. Исмаилов				2019	ПМТ	2	3
Выкопировка из генерального плана и ПЗЗ						ООО "Инженер-Восток"		

Формат А3



Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010116:7410, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г.Альметьевск, ул.Гафиатуллина д.3 А

Чертеж проекта межевания



- Условные обозначения**
- граница существующих земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет
  - 16.41.010116.7412 - обозначение кадастровых номеров существующих земельных участков
  - граница проектируемой территории
  - 16.41.010116.3У1 - условный номер образуемого земельного участка

Общая площадь проектной территории - 2000 кв.м.

Земельный участок 16:45:010116:7410  
 площадь - 1216 кв.м., местоположение: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, г.Альметьевск, ул. Гафиатуллина, д.3"А"; категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: под многоквартирный жилой дом

Система координат МСК-16  
 Система высот Балтийская

Создано	
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Масштаб 1:500

				96-18-Н		
Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010116:7410, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г.Альметьевск, ул.Гафиатуллина д.3 А						
Изм.	Кол. вч.	Лист	Экз.	Подпись	Дата	
Директор	Э.К.Ихсанова				2019	
Графическая часть проекта межевания территории				Стадия	Лист	Листов
Существующее положение				ПМТ	1	3
				000 "Инженер- Восток"		

Формат А3