



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 27 » августа 2018 г.

г. Альметьевск

КАРАР

№ 65

Об утверждении проекта межевания территории микрорайона «Западные ворота» в отношении позиции №45

В соответствии со ст.45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 14, 15 Федерального закона 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, рассмотрев протокол и заключение по результатам публичных слушаний об утверждении проекта межевания микрорайона «Западные ворота» в отношении позиции №45, расположенного на территории города Альметьевска,

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект межевания территории «Западные ворота» в отношении позиции №45, расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Альметьевск (Приложение №1).

2. Правовому управлению исполнительного комитета района (Ханнова 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 «27» августа 2018 г. № 65

Проект межевания территории:
позиции 45 микрорайона «Западные ворота» г.Альметьевск



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

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ
ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПОЗИЦИИ 45
МИКРОРАЙОНА «ЗАПАДНЫЕ ВОРОТА»
Г.АЛЬМЕТЬЕВСКА**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
01-ПМТ/2018**

г.Альметьевск 2018 г.



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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ ПОЗИЦИИ 45 МИКРОРАЙОНА «ЗАПАДНЫЕ ВОРОТА» Г.АЛЬМЕТЬЕВСКА

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
01-ПМТ/2018

Директор АФ АО «БТИ РТ»:

Г.С.Жукова

Исполнитель:

А.И.Набиуллина



г.Альметьевск 2018 г.

Состав проекта межевания застроенной территории позиции 45 микрорайона
«Западные ворота» г.Альметьевск

Наименование материалов	
1. Текстовые материалы	«Пояснительная записка»
2. Графические материалы	
Материалы основной (утверждаемой) части проекта.	красные линии
	Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	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	11
КАТАЛОГ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	12

ВВЕДЕНИЕ

Территория проекта межевания расположена в границах позиции 45 микрорайона «Западные ворота» г.Альметьевск, Республики Татарстан. Территория проектирования ограничена улицами: Бигащ, Аминова, Гафиатуллина и Зарипова, расположена в границах кадастрового квартала 16:45:020143. Общая площадь территории в границах проектирования составляет 7 887 кв. м.

Проект межевания территории разработан по заказу Палаты земельных и имущественных отношений Альметьевского муниципального района Альметьевским филиалом АО «БТИ РТ» на основании договора №139069 от 10.07.2018 г. и Постановления №49 от 10 июля 2018 г. Исполнительного комитета г.Альметьевск «О подготовке проекта межевания территории микрорайона «Западные ворота» в отношении позиции №45»

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 7 887 кв.м, местоположение: г.Альметьевск, ул.Бигащ, д.137, 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 позиции 45 микрорайона «Западные ворота» г.Альметьевск, сведены в ведомости земельных участков в местной системе координат и приведены в таблице 2.

В границах проектируемой территории на кадастровый учёт поставлено 2 участка:

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования	Форма собственности
16:45:020143:416	Для многоэтажной застройки	Данные отсутствуют
16:45:020143:1942	Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования	Данные отсутствуют

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 7 887 кв.м, местоположение: г.Альметьевск, ул.Бигаш, д.137, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - дошкольное, начальное и среднее общее образование. Доступ на участок осуществляется с улицы Бигаш 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 распределительного газопровода с инв.№12002, ГРП н.п. Альметьевск (ограничения в пределах охранной зоны установлены в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»)

- линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодифракции (КЛ 10 кВ ПС «64» фидер 64-17 («правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009г. №160).

- линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодифракции (КЛ 10 кВ ПС «64» фидер 64-20 («правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009г. №160).

КАТАЛОГ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

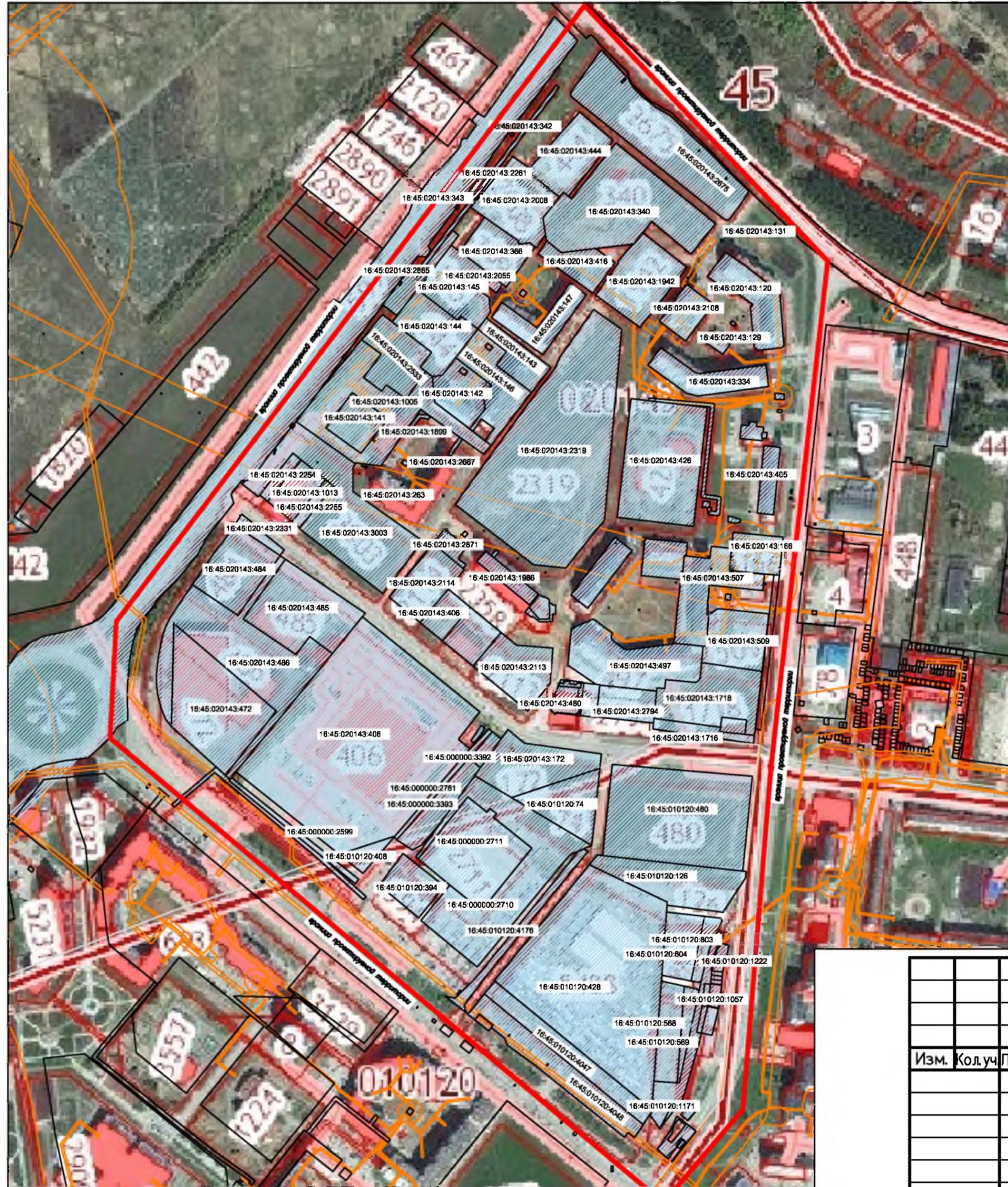
Таблица 2

Ведомость координат поворотных точек формируемого земельного участка

Номер участка	Площадь участка, кв.м	Назначение	Номер точки	Координаты	
				X	Y
ЗУ:1	7887	дошкольное, начальное и среднее общее образование	1	378186.02	2314520.84
			2	378173.33	2314536.32
			3	378182.87	2314615.75
			4	378207.62	2314635.24
			5	378171.65	2314678.17
			6	378167.30	2314683.39
			7	378098.23	2314627.90
			8	378176.78	2314516.09
			9	378177.64	2314514.80
			1	378186.02	2314520.84

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 микрорайона "Западные ворота" в отношении позиции N45
 Существующее положение



Ситуационный план



Условные обозначения

-  – границы существующих земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет
-  – границы зон с особыми условиями использования территории
- 16:45:020143:509 – обозначение кадастровых номеров существующих земельных участков
-  – граница проектируемой территории

Система координат МСК-16
 Система высот Балтийская 1946г

						Заказчик Палата земельных и имущественных отношений Альметьевского муниципального района			
						Позиция N45, расположенного по адресу: РТ, г. Альметьевск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Поар.	Дата	Графическая часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
					2018		ПМТ	1	4
						Существующее положение		АО "БТИ РТ"	

Проект межевания территории микрорайона "Западные ворота" в отношении позиции N45
 Выкопировка из генерального плана



Генеральный план города Альметьевска Альметьевского муниципального района РТ, утвержденный Решением Альметьевского городского Совета Республики Татарстан от 31.05.2017 года N80

Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 25.12.2009 года N366

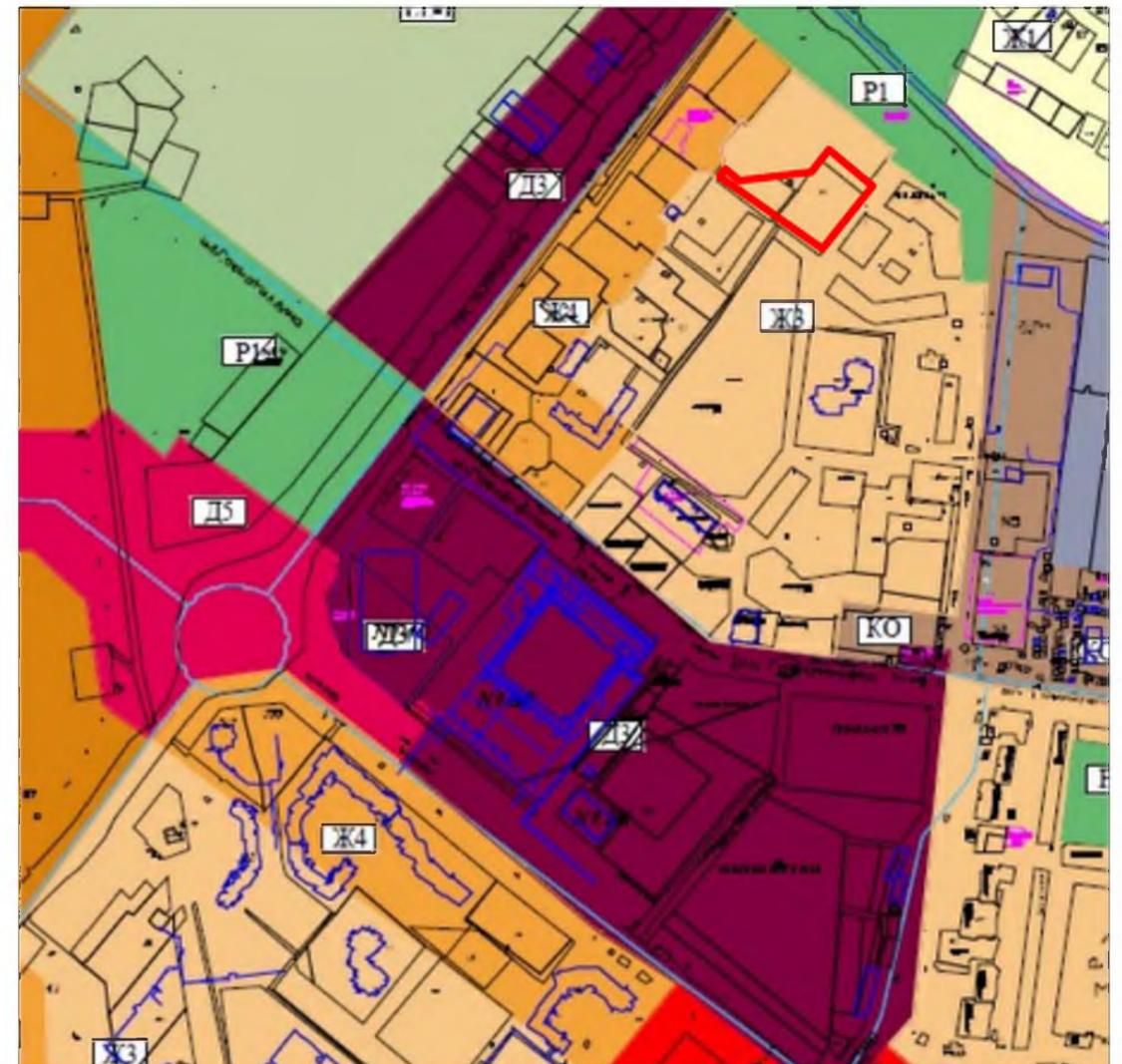
ЖЗ. Зона застройки многоэтажными жилыми домами в 5–9 этажей

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 правил землепользования и застройки



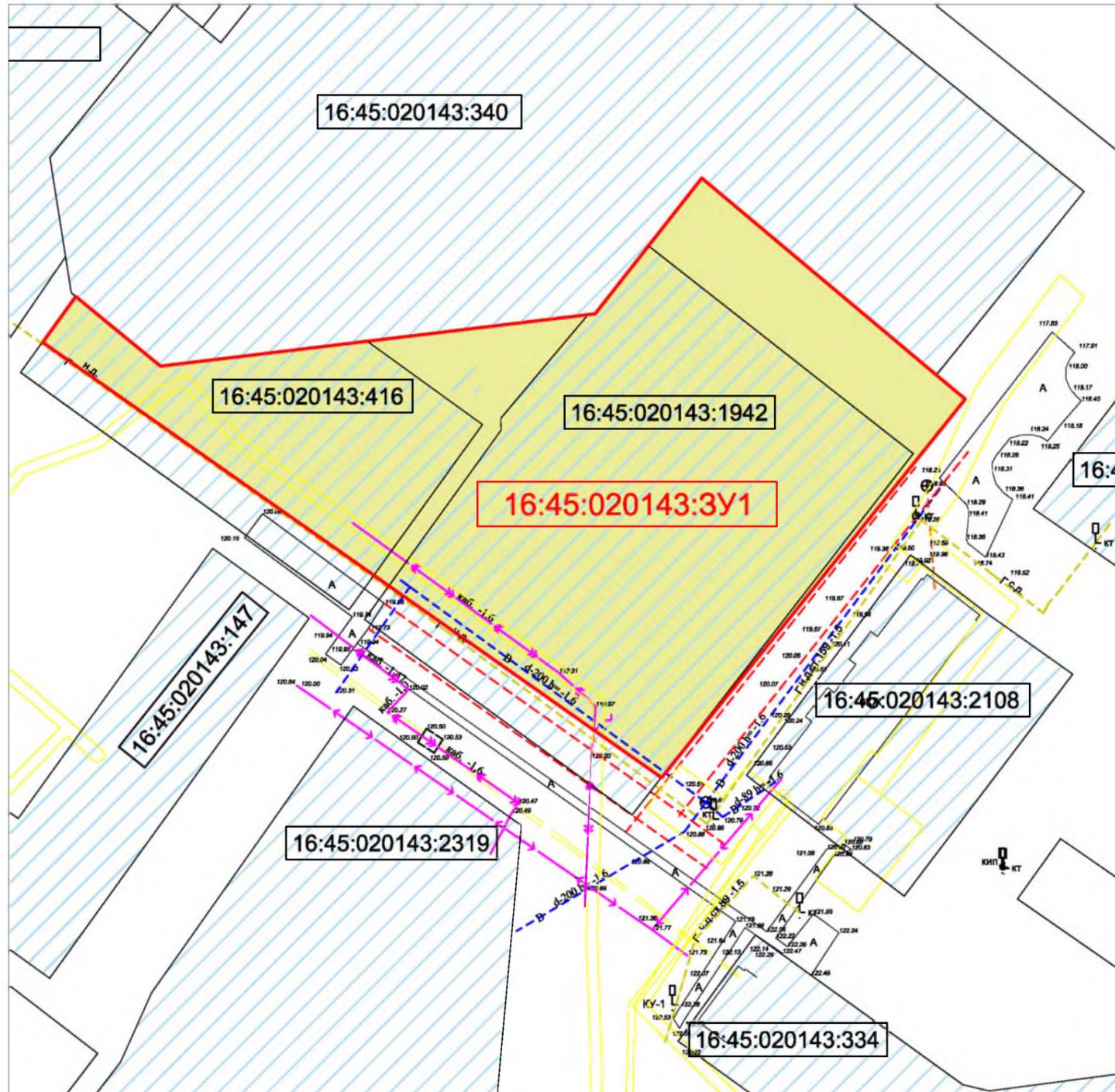
Условные обозначения

 – граница проектируемой территории

Система координат МСК–16
 Система высот Балтийская 1946г

						Заказчик Палата земельных и имущественных отношений Альметьевского муниципального района			
						Позиция N45, расположенного по адресу: РТ, г. Альметьевск			
Изм.	Кол.уч.	Пуст.	Н док.	Пооп.	Дата	Графическая часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
					2018		ПМТ	2	4
						Существующее положение	АО "БТИ РТ"		

Проект межевания территории микрорайона "Западные ворота" в отношении позиции N45
 Границы межевания территории, на исполнительной съемке М 1:1000



Условные обозначения

– границы существующих земельных участков, прошедших государственной кадастровый учет

– границы зон с особыми условиями использования территории

16:45:020143:2094 – обозначение кадастровых номеров существующих земельных участков

– граница проектируемой территории

16:45:020143:3У1 – условный номер образуемого земельного участка

Общая площадь проектируемой территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории – 7887 кв.м.

Земельный участок 16:45:020143:1942
 площадь – 5233 кв.м., местоположение: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, г Альметьевск, ул. Бигаш, д. 137, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования

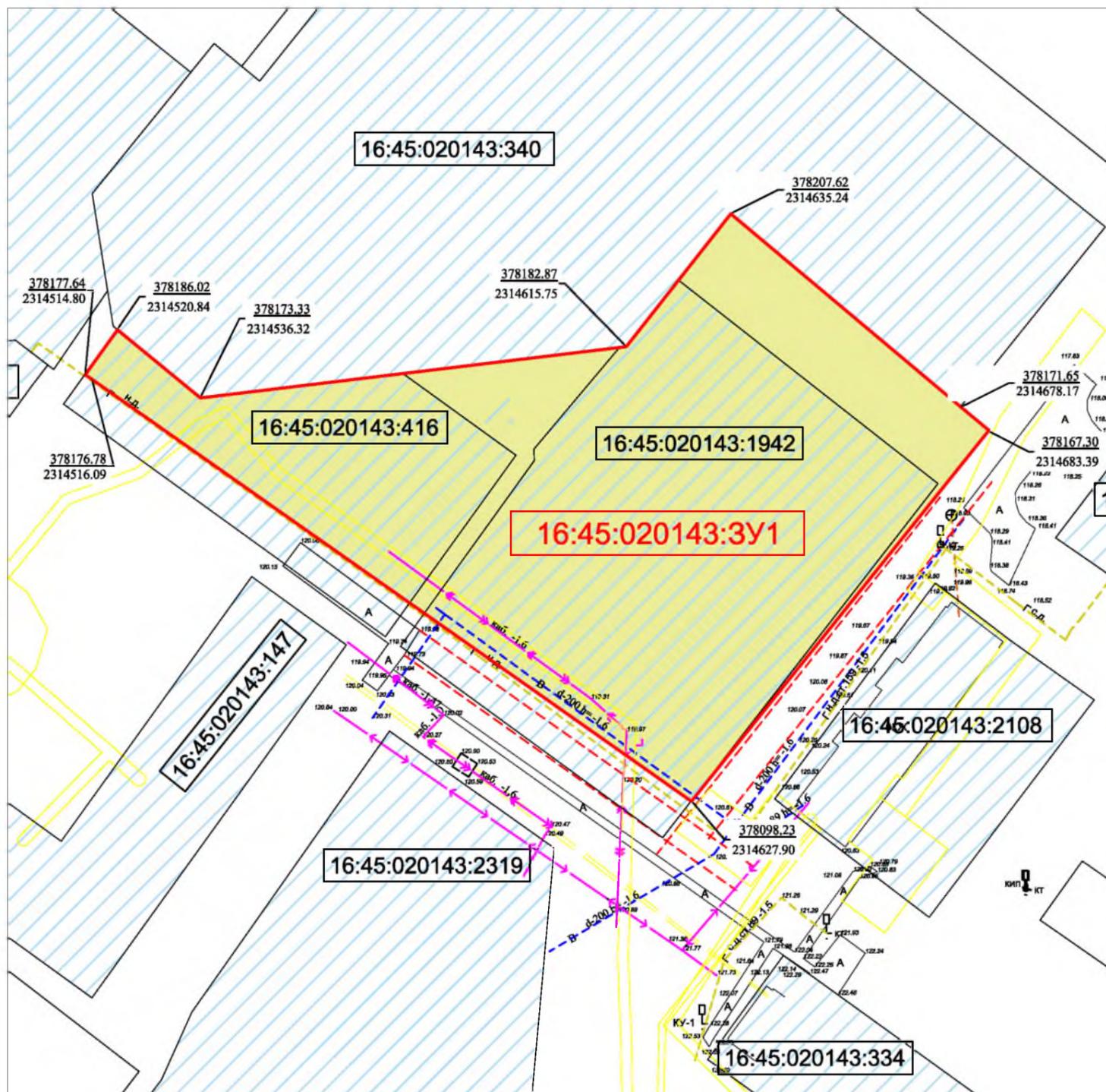
Земельный участок 16:45:020143:416
 площадь – 2220 кв.м., местоположение: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, г Альметьевск, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для многоэтажной застройки

Система координат МСК-16
 Система высот Балтийская 1946г

						Заказчик Палата земельных и имущественных отношений Альметьевского муниципального района				
						Позиция N45, расположенного по адресу: РТ, г. Альметьевск				
Изм.	Кол.уч.	Лист	Н док.	Подп.	Дата	Графическая часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов	
					2018		ПМТ	3	4	
						Границы межевания территории, на исполнительной съемке М 1:1000		АО "БТИ РТ"		

Проект межевания территории микрорайона "Западные ворота" в отношении позиции N45

Рабочий чертеж межевания территории, на исполнительной съемке М 1:1000



Условные обозначения

-  – границы существующих земельных участков, прошедших государственной кадастровый учет
-  – границы зон с особыми условиями использования территории
- 16:45:020143:2094** – обозначение кадастровых номеров существующих земельных участков
-  – граница проектируемой территории
- 16:45:020143:3У1** – условный номер образуемого земельного участка

Общая площадь проектируемой территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории – 7887 кв.м.

Земельный участок 16:45:020143:1942
 площадь – 5233 кв.м., местоположение: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, г Альметьевск, ул. Бигаш, д. 137, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования

Земельный участок 16:45:020143:416
 площадь – 2220 кв.м., местоположение: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, г Альметьевск, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для многоэтажной застройки

Система координат МСК-16
 Система высот Балтийская 1946г

						Заказчик Палата земельных и имущественных отношений Альметьевского муниципального района			
						Позиция N45, расположенного по адресу: РТ, г. Альметьевск			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
					2018	Графическая часть проекта межевания территории	Стадия ПМТ	Лист 4	Листов 4
						Рабочий чертеж межевания территории, на исполнительной съемке М 1:1000		АО "БТИ РТ"	