



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«27» августа 2018 г.

г. Альметьевск

КАРАР

№ 66

Об утверждении проекта межевания территории для объекта:
«Строительство дошкольной образовательной организации на 220 мест»

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 территории для объекта: «Строительство дошкольной образовательной организации на 220 мест», расположенного на территории города Альметьевска,

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить проект межевания территории для объекта: «Строительство дошкольной образовательной организации на 220 мест», расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Альметьевск, ул. Мира, севернее д.13 (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 «14» августа 20 18 г. № 66

Проект межевания территории:

2 микрорайона для объекта «Дошкольной образовательной организации на
220 мест по ул. Мира»



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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ В ГРАНИЦАХ 2 МИКРОРАЙОНА Г.АЛЬМЕТЬЕВСКА

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
02-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 2 МИКРОРАЙОНА Г.АЛЬМЕТЬЕВСКА

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
02-ПМТ/2018

Директор АФ АО «БТИ РТ»:

Г.С.Жукова

Исполнитель:

А.И.Набиуллина



г.Альметьевск 2018 г.

Состав проекта межевания застроенной территории 2 микрорайона» 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 2 микрорайона г.Альметьевск, Республики Татарстан. Территория проектирования ограничена улицами: Нефтяников, Гафиатуллина, пр.Строителей и ул.Мира, расположена в границах кадастрового квартала 16:45:010116. Общая площадь территории в границах проектирования составляет 8 115 кв. м.

Проект межевания территории разработан по заказу Палаты земельных и имущественных отношений Альметьевского муниципального района Альметьевским филиалом АО «БТИ РТ» на основании договора №139695 от 14.08.2018 г. и Постановления №55 от 26 июля 2018 г. Исполнительного комитета г.Альметьевск «О подготовке проекта межевания территории 2 микрорайона для объекта «Дошкольной образовательной организации на 220 мест по ул. Мира»

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 8115 кв.м, местоположение: г.Альметьевск, ул.Мира, севернее д.13, 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 2 микрорайона 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
16:45:010116:124	не определено	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 8 115 кв.м, местоположение: г.Альметьевск, ул.Мира, севернее д.13, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - дошкольное, начальное и среднее общее образование. Доступ на участок осуществляется с улицы Мира и пр.Строителей 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:

- линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффузии (КЛ 10 кВ ПС «64» фидер 64-01 («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

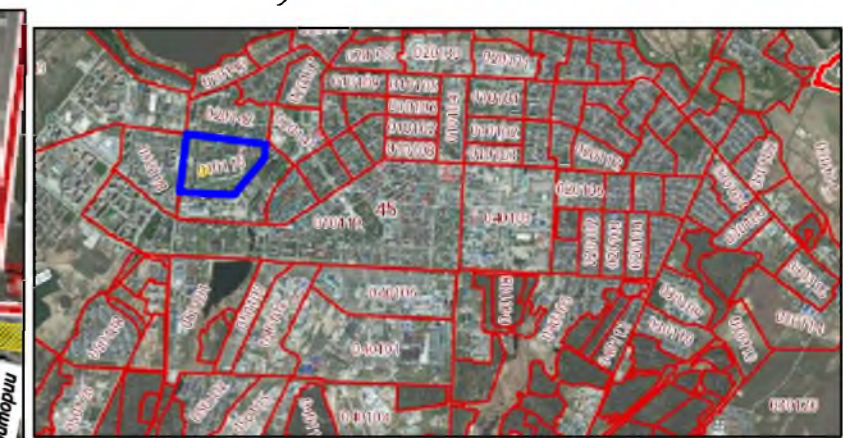
Номер участка	Площадь участка, кв.м	Назначение	Номер точки	Координаты	
				X	Y
ЗУ:1	8 115	дошкольное, начальное и среднее общее образование	1	377172.26	2315692.97
			2	377155.66	2315810.65
			3	377097.71	2315802.03
			4	377099.79	2315737.56
			5	377093.11	2315737.31
			6	377093.68	2315717.64
			7	377089.58	2315705.37
			8	377090.55	2315683.75
			1	377172.26	2315692.97

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 2 микрорайона для объекта:
"Строительство дошкольной образовательной организации на 220 мест по ул. Мира"

Существующее положение

Ситуационный план



Условные обозначения

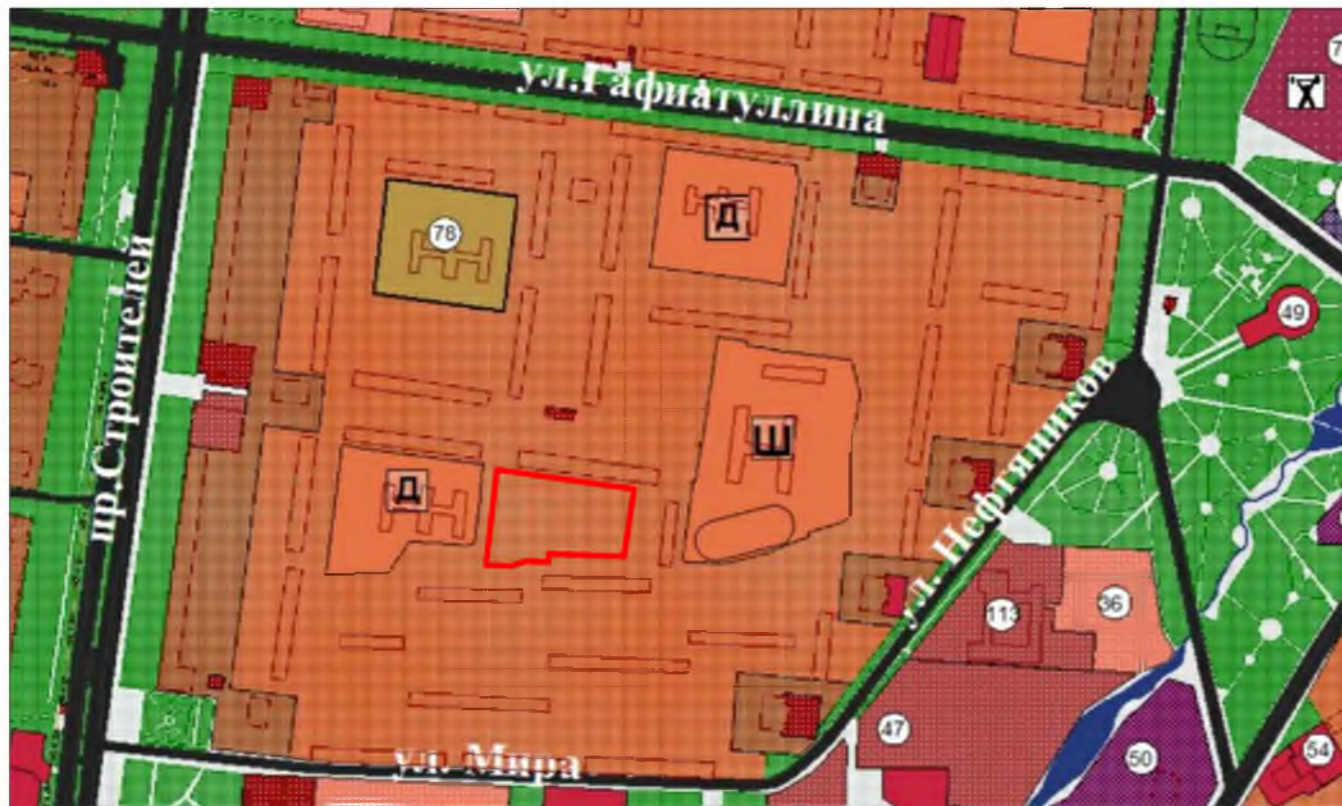
- границы существующих земельных участков, прошедших государственную кадастровую регистрацию
- границы зон с особыми условиями использования территории
- 16:45:010116:81** – обозначение кадастровых номеров существующих земельных участков
- граница проектируемой территории

Система координат МСК-16
Система высот Балтийская 1946г

Заказчик Палата земельных и имущественных отношений Альметьевского муниципального района					
Строительство дошкольной образовательной организации на 220 мест по ул. Мира					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подр.	Дата
					2018
Графическая часть проекта межевания территории				Стадия	Лист
				ПМТ	1
				Листов	4
Существующее положение				АО "БТИ РТ"	

Проект межевания территории 2 микрорайона для объекта:
 ”Строительство дошкольной образовательной организации на 220 мест по ул. Мира”

Выкопировка из генерального плана



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 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.

Условные обозначения

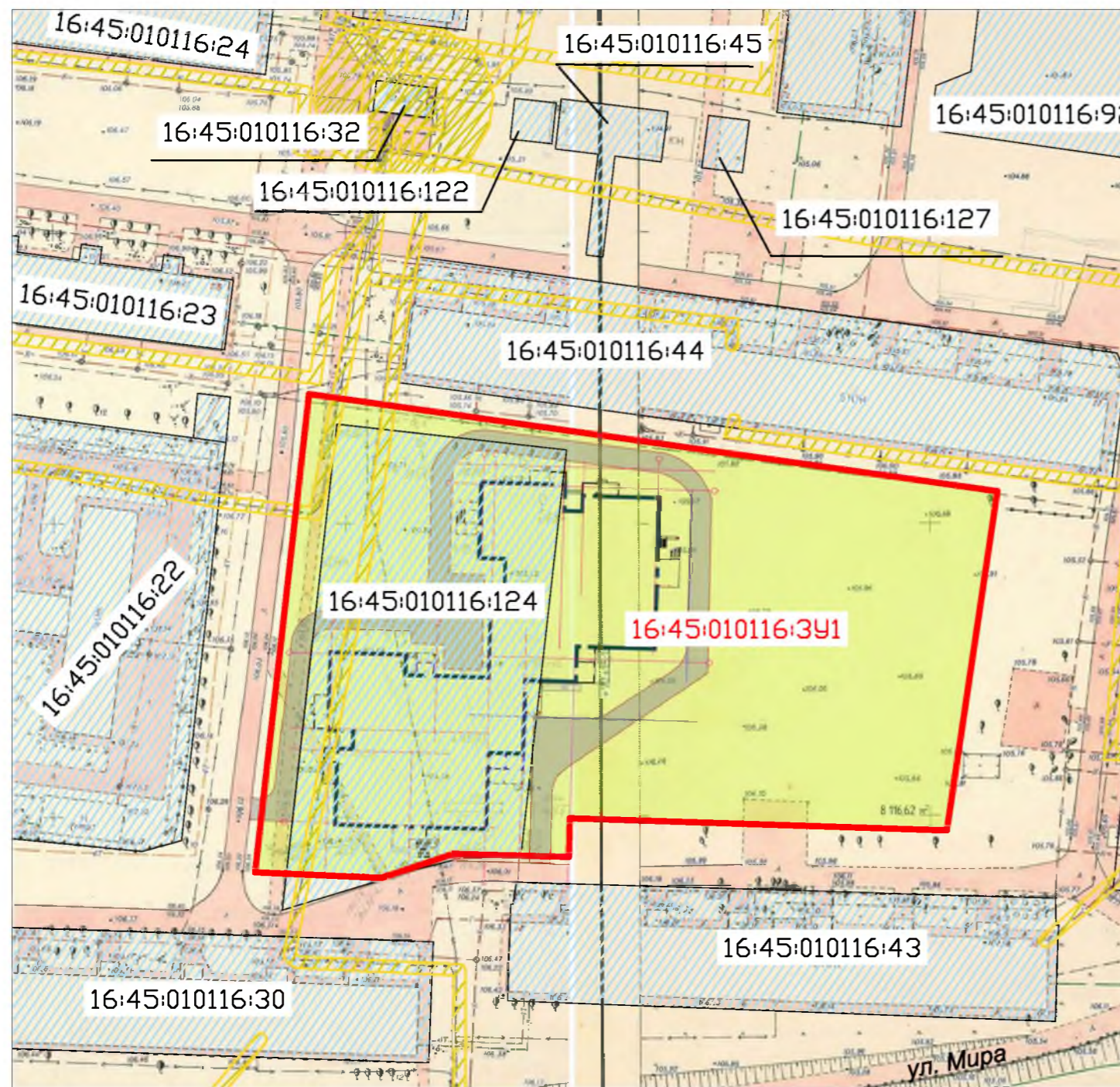
 – граница проектируемой территории

Система координат МСК–16
 Система высот Балтийская 1946г


						Заказчик Палата земельных и имущественных отношений Альметьевского муниципального района			
						Строительство дошкольной образовательной организации на 220 мест по ул. Мира			
Изм.	Кол.уч.	Листы	№ док	Подр.	Дата				
					2018	Графическая часть проекта межевания территории	Стадия ПМТ	Лист 2	Листов 4
Существующее положение							АО ”БТИ РТ”		


Проект межевания территории 2 микрорайона для объекта:
 "Строительство дошкольной образовательной организации на 220 мест по ул. Мира"

Границы межевания территории, на исполнительной съемке М 1:1000




Условные обозначения

 – границы существующих земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет

 – границы зон с особыми условиями использования территории

16:45:010116:81 – обозначение кадастровых номеров существующих земельных участков

 – граница проектируемой территории

16:45:010116:3У1 – условный номер образуемого земельного участка

Общая площадь проектируемой территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории – 8115 кв.м.

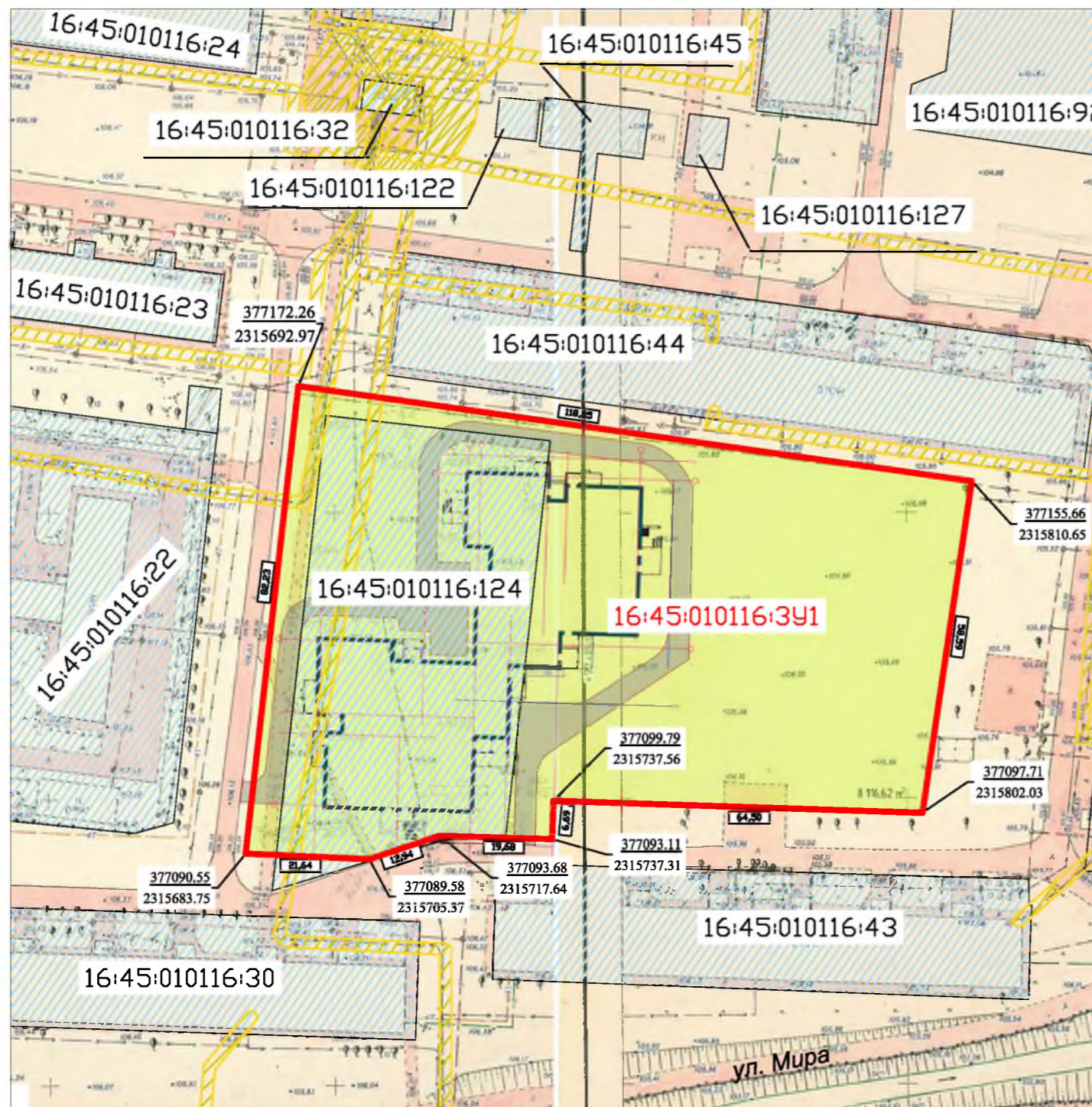
Земельный участок 16:45:010116:124
 площадь – 2985 кв.м., местоположение: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный р-н, г Альметьевск, пр-кт Строителей, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: сведения отсутствуют

Система координат МСК-16
 Система высот Балтийская 1946г





						Заказчик Палата земельных и имущественных отношений Альметьевского муниципального района			
						Строительство дошкольной образовательной организации на 220 мест по ул. Мира			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Пооп.	Дата				
					2018	Графическая часть проекта межевания территории	Стадия ПМТ	Лист 3	Листов 4
Границы межевания территории, на исполнительной съемке М 1:1000							АО "БТИ РТ"		

Проект межевания территории 2 микрорайона для объекта:
 "Строительство дошкольной образовательной организации на 220 мест по ул. Мира"

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



Условные обозначения

-  – границы существующих земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет
-  – границы зон с особыми условиями использования территории
- 16:45:010116:81 – обозначение кадастровых номеров существующих земельных участков
-  – граница проектируемой территории
- 16:45:010116:391 – условный номер образуемого земельного участка
-  377155.66
2315810.65 – координаты поворотных точек
- 64,50 – мера линий (м)

Общая площадь проектируемой территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории – 8115 кв.м.

Земельный участок 16:45:010116:124
 площадь – 2985 кв.м., местоположение: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный р-н, г Альметьевск, пр-кт Строителей, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: сведения отсутствуют

Система координат МСК-16
 Система высот Балтийская 1946г

						Заказчик Палата земельных и имущественных отношений Альметьевского муниципального района			
						Строительство дошкольной образовательной организации на 220 мест по ул. Мира			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док	Подр.	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"	