



ПОСТАНОВЛЕНИЕ

« 13 » марта 2020 г.

г. Альметьевск

КАРАР

№ 38

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 20 февраля 2020 г. №1336и (публикация в газете «Альметьевский вестник», 27 февраля 2020 г. №9), прошедших согласно постановлению главы города Альметьевска от 4 декабря 2019 г. № 40 «О назначении публичных слушаний»,

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить 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 (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 Косарева Д.В.

Руководитель  
исполнительного комитета города



Л.Ф. Валеев

Приложение №1  
УТВЕРЖДЕН  
постановлением исполнительного комитета  
города Альметьевска  
от « 13 » марта 20 10 г. № 38

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



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

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО  
УЧАСТКА С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 16:45:010103:46, РАСПОЛОЖЕННОГО  
ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН,  
АЛЬМЕТЬЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ  
ГОРОД АЛЬМЕТЬЕВСК, Г. АЛЬМЕТЬЕВСК, УЛ. 8 МАРТА, З/У 23Б

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
02-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 16:45:010103:46, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН, АЛЬМЕТЬЕВСКИЙ  
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ГОРОД АЛЬМЕТЬЕВСК,  
Г. АЛЬМЕТЬЕВСК, УЛ. 8 МАРТА, З/У 23Б**

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА  
02-ПМТ/2019

Директор АФ АО «БТИ РТ»:



Г.С.Жукова

Исполнитель:

А.И.Набиуллина

г.Альметьевск 2019 г.

## Состав проекта межевания

Наименование материалов	
Текстовые материалы	Пояснительная записка
Графические материалы	Существующее положение
	Выкопировка из правил землепользования и застройки и генерального плана
	Чертеж межевания территории М 1:500

## 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 в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010103:46, расположена по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г. Альметьевск, ул. 8 Марта, з/у 23Б. Территория проектирования ограничена улицами: Герцена, Ризы Фахретдина, 8 Марта и Сулеймановой, расположена в границах кадастрового квартала 16:45:010103. Общая площадь территории вновь образованного земельного участка в границах проектирования составляет 422 кв.м.

Проект межевания территории разработан по заказу ИП Гайнутдинов Ильдус Илькамович Альметьевским филиалом АО «БТИ РТ» на основании договора №144779 от 18.07.2018 г. и постановления исполнительного комитета города Альметьевск от 4 июля 2019 г. №66 «О подготовке проекта межевания территории».

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 декабря 2004г. N190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001г. 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. Генерального плана города Альметьевска Альметьевского муниципального района РТ, утвержденным решением 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),

и следующих сведений:

- Выписки ЕГРН;
- Топографической съемки земельного участка М 1:500;
- 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, рассматриваемый земельный участок расположен в 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 санитарнозащитной 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);
- конфессиональные 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
Предельные параметры земельных участков	Многоквартирные дома в 5-9 этажей
Минимальная площадь	1800

	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 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 граница земельного участка:

- площадь 422 кв.м, образуемого земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 16:45:010103:46 и земель неразграниченной государственной собственности,
- местоположение: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г. Альметьевск, ул. 8 Марта, з/у 23Б,
- категория земель - земли населенных пунктов,
- разрешенное использование – для размещения гостиниц.

При обосновании местоположения границ образуемого земельного участка учтены требования части 4 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ, особенности фактического использования и нормативные размеры земельных участков. Вновь образованному участку: ЗУ1 установить вид разрешенного использования «Гостиничное обслуживание» (код 4.7). Экспликация земельных участков

#### Экспликация земельных участков 1-го этапа

№ ЗУ	Наименование объекта	Исходные ЗУ	Площадь участка, кв.м	Код разрешенного использования земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка

:ЗУ1	Земельный участок для гостиницы	16:45:010103:46	422	4.7	Гостиничное обслуживание
------	---------------------------------	-----------------	-----	-----	--------------------------

**Ведомость координат поворотных точек земельного участка**

Условный номер земельного участка <u>:ЗУ1</u>		
Площадь земельного участка <u>445 м<sup>2</sup></u>		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, 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

Линии регулирования застройки определены в соответствии с Генеральным планом города Альметьевска Альметьевского муниципального района РТ, утвержденным решением 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). При выполнении проекта межевания был сформирован 1 земельный участок. В ходе проведения кадастровых работ, необходимо привести разрешенное использование земельного участка, числящийся в кадастре, в соответствии разрешенному использованию, согласно правилам землепользования и застройки Альметьевского муниципального района. 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.

**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.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ



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, проводящих государственный кадастровый учет
	- границы зон с особыми условиями использования территории
	- границы проектируемой территории
:770	- кадастровый номер земельного участка

Согласовано	
Изд. № табл.	Подпись и дата
	Блок, инв. №

Система координат МСК-16  
Система высот Балтийская

		Заказчик: ИП Гайнутдинов Ильдус Ильканович		
		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.	Изд. №	Лист	№ из	Дата
Директор АО	Г.С. Курбанов			2019
Исполнитель	Абулхайрали			2019
		Графическая часть проекта межевания территории	Стандия	Лист
			ПМТ	1
		Существующее положение	Листов 3	
			АО "БТИРТ"	

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



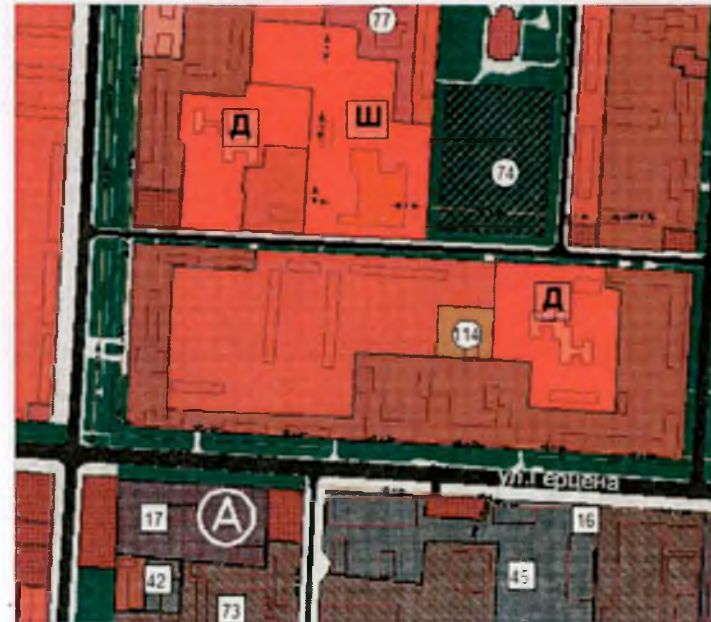
Генеральный план города Альметьевска Альметьевского муниципального района РТ, утвержденный Решением Альметьевского городского Совета Республики Татарстан от 31.05.2017 года №80  
Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан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



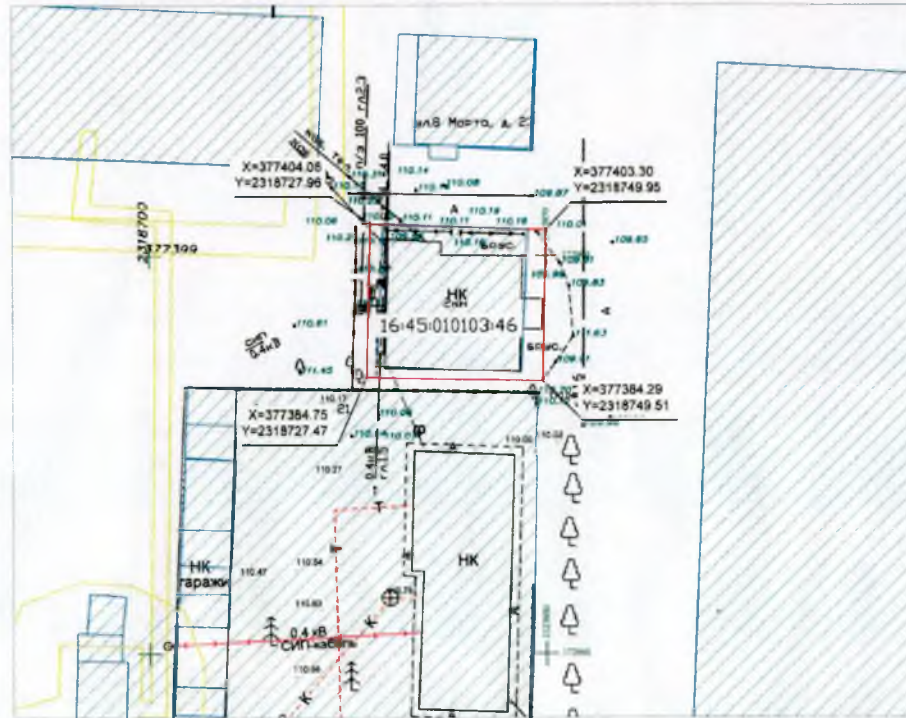
Изм.		Дата	Подп.	Дата	Заказчик: ИП Гайнутдинов Ильдус Ильканович		
Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:010103:46, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, городское поселение город Альметьевск, г. Альметьевск, ул. 8 Марта, з/у 23Б					Графическая часть проекта межевания территории		
Выкопировка из правил землепользования и застройки и генерального плана					Статья	Лист	Листов
					ПНТ	2	3
					АО "БТИРТ"		

Формат А3

Составлено	
Выполнено	
Проверено	
Изд. № подл.	
Изд. № перераб.	
Подпись и дата	
Взам. инв. №	

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

Календарь	
Имя и фамилия	
Подпись и дата	
Место и год	

Система координат МСК-16  
 Система высот Балтийская

Заказчик: ИП Гайнутдинов Ильдус Ильканович			
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			
Исполнитель	Лист	Кол-во	Дата
Исполнитель	3	3	2019
Графическая часть проекта межевания территории		Лист	Листов
		3	3
Чертеж межевания территории М 1:500		АО "БТИ РТ"	

Формат А3