

Общество с ограниченной ответственностью «ЭНЕРГОСПЕКТР»
344029, г.Ростов-на-Дону, ул.1-й Конной Армии, 15-А офис 316
ИНН 6166088699
КПП 616601001
ОГРН 1136193005750
к/с 30101810100000000762
р/с 40702810200000018093
в ОАО КБ «Центр-Инвест» г. Ростов-на-Дону БИК 046015762

**Проект межевания территории квартала,
включающего земельный участок, расположенный по адресу:
Ростовская область, г.Новошахтинск, проспект Ленина, 19.**

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Основная (утверждаемая) часть**

Том 1

Заказчик: Рязанцев В.И.

11/2021-ПП

Директор ООО «Энергоспектр» _____ А.Е. Ермаков

**г. Ростов-на-Дону
-2021-**

1. СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

№№ тома	Наименование	Примечания
	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
1	ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
	Пояснительная записка	
	Графическая часть	
2	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
	Пояснительная записка	
	Графическая часть	

Проект межевания территории квартала, включающего земельный участок,
расположенный по адресу: Ростовская область, г.Новошахтинск,
проспект Ленина, 19.

2. СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Основная часть (проект межевания территории)

№ п/п	Наименование документов	Стр.	Примечание
1	СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ		
2	СОДЕРЖАНИЕ ТОМА		
3	Пояснительная записка		
4	Характеристика земельных участков территории		
5	Графическая часть		
	Чертеж «План межевания территории»		
	Чертеж «Местоположение образуемых и изменяемых земельных участков»		

Проект межевания территории квартала, включающего земельный участок,
расположенный по адресу: Ростовская область, г.Новошахтинск,
проспект Ленина, 19.

3. Пояснительная записка

3.1. Общие положения
Настоящий проект межевания территории разработан на основании Постановления администрации муниципального образования «Город Новошахтинск».

В процессе разработки проекта межевания территории использовались следующие нормативно-правовые документы:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ(ред. от 29.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.08.2019);
 - Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001года №136-ФЗ(ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.08.2019);
 - Водного кодекса Российской Федерации;
 - Лесного кодекса Российской Федерации;
 - Федерального законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
 - Федеральным законом от 25.06.2012 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
 - Свода правил СП 42.13330.2011 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакцияСНиП 2.07.01-89*;
 - «Нормативов градостроительного проектирования города Новошахтинска»;
 - Сводом правил СП 165.1325800.2014 « Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
 - ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
 - Постановление Правительства Российской Федерации от 11 марта 2010 г. N 138 "Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации".
 - РешениеНовошахтинской городской Думы от 24.12.2020 № 194 «О внесении изменений в решение Новошахтинской городской Думы от 30.09.2009 № 108 «Об утверждении Генерального плана городского округа муниципального образования «Город Новошахтинск» на 2006-2026 годы»;
 - Решение Новошахтинской городской Думы от 26.11.2020 № 184 «О внесении изменений в решение Новошахтинской городской Думы от
- Проект межевания территории квартала, включающего земельный участок,
расположенный по адресу: Ростовская область, г.Новошахтинск,
проспект Ленина, 19.

29.11.2010 № 218 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Новошахтинск»;

- Решение Новошахтинской городской Думы от 28.02.2017 № 317 « Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования городского округа муниципального образования «Город Новошахтинска»;

Исходные данные:

- Материалы инженерно-геодезических изысканий (топографическая съемка в М 1:500, выполненная ООО «Геобазис» город Новошахтинск в 2020 г;

- Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Город Новошахтинск» (далее ИСОГД);

- Кадастровые планы территории, полученные в ФГБУ ФКП «Росреестра» по Ростовской области

Подготовка проекта межевания осуществляется в целях установления границ земельных участков, нежилых зданий, земельных участков, которые могут быть сформированы на неиспользованных территориях из состава неразделенных городских земель.

В задачи проекта межевания входит:

- анализ фактического землепользования на территории проектирования;

- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;

- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

3.2. Характеристики территории

Проект межевания территории квартала, включающего земельный участок проспект Ленина, 19, в городе Новошахтинске Ростовской области выполнен с учетом фактически сложившихся объектов недвижимости.

При разработке проекта межевания территории выявлены границы всех фактически используемых земельных участков, объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения, обеспечивающих потребности в общественных нуждах, а также земельных участков, для формирования новых объектов недвижимости, расположенных на территории застройки, в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков, градостроительными регламентами и градостроительной документацией. расположенный по адресу: Ростовская область, г.Новошахтинск, проспект Ленина, 19.

Рассматриваемая представляет собой застроенную территория. Сформированная застройка представлена нежилыми помещениями, На рассматриваемой территории

не планируется формирования новых земельных участков предназначенных для нового строительства.

Фрагмент проектируемой территория расположен в кадастровом квартале 61:56:0120484.

Площадью проектируемой территории S-52817 кв.м.

Проект межевания выполнен на топографической основе выполненной ООО «Геобазис» город Новошахтинск в 2020 г.

Проектируемая территория расположена в глубине существующей квартала со сложившейся застройкой. Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Города Новошахтинска» расположена в территориальной зоне ОД\48

Предельные размеры земельных участков в зоне ОД\48

Минимальные размеры земельных участков – не нормируются.

Максимальные размеры земельных участков – не нормируются.

Предельная площадь земельных участков для данной зоны не нормируется.

Красные линии и линии отступа от красных линий настоящим проектом не устанавливаются.

Характеристика земельных участков территории представлены в графической части.

3.3. Структура территории, образуемая в результате межевания

В результате данного проекта планировки и межевания территории квартала (расположенного согласно ПЗЗ в зоне в общественно-деловой застройки (ОД\48)) , включающего земельный участок по проспекту Ленина 19 в городе Новошахтинске Ростовской области приняты следующие проектные решения:

2. Образовать земельный участок ЗУ 2 путем перераспределения земель с основным видом разрешенного использования: «Магазины, код вида 4.4 ». В результате сложения площади 257,0 кв. м учтенного земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером 61:56:0120484: 3 и площади ЗУ 1-282,0 кв.м, образуется единый земельный участок с основным видом разрешенного использования: «Магазины, код вида 4.4 » площадью 539 кв. м и с основным видом разрешенного использования объектов капитального строительства: «Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м»

3.4. Предложения по установлению публичных сервитутов.

Публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается в соответствии со ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

Охранные зоны от инженерных сетей устанавливаются в соответствии с действующими законодательными актами в размере:

- линии электропередачи кабельные 0,4 кВ – 2 метра по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей;
- газопровод низкого давления - 2 метра от оси нитки.

В проекте межевания определены границы действия сервитута - права ограниченного пользования участками с целью обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участки, в соответствии с разрешенным использованием согласно ст. 274 Гражданского кодекса РФ.

Проектом не предусматривается установление сервитута на образуемые в настоящем проекте земельные участки.

4. Характеристика земельных участков территории приведена в графической части.