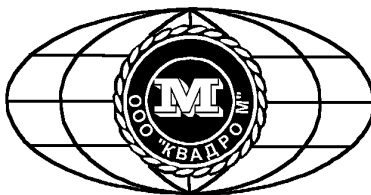


Российская Федерация

ООО "Квадро М"



Утверждено решением

№ _____ от _____

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
КВАРТАЛА, ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ САДОВАЯ, ГОРНЯЦКАЯ
И ПРОСПЕКТОМ ЛЕНИНА В ГОРОДЕ НОВОШАХТИНСКЕ
РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

ППиМТ-02/21

ТОМ 2 "ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ"

Директор ООО "Квадро М"



Фатуллаева С.Н.

Главный инженер проекта

Бойко А.Ф.

г. Шахты

2021г.

Содержание

1. Основание для разработки проекта межевания и исходные данные	4
2. Анализ существующего положения	4
3. Обоснование проектных решений	5
4. Проектные решения	6
5. Категория земель и разрешенное использование. Мероприятия по переводу земель в другую категорию.	7
6. Предложения по установлению публичных сервитутов.....	8
7. Мероприятия по изъятию земельных участков	8
8. Перечень координат образуемых земельных участков	8
9. Выводы	9
Графические приложения	
Текстовые приложения	

ПЕРЕЧЕНЬ ИСХОДНЫХ ДАННЫХ

1. Постановление Администрации города Новошахтинска от 13.04.2021г. № 321 «О подготовке проекта планировки и межевания территории квартала, ограниченного улицами Садовая, Горняцкая и проспектом Ленина в городе Новошахтинске Ростовской области».
2. Техническое задание на разработку проекта планировки территории и проекта планировки и межевания территории квартала, ограниченного улицами Садовая, Горняцкая и проспектом Ленина в городе Новошахтинске Ростовской области.
3. Инженерно-геодезические изыскания, выполненные на рассматриваемой территории ООО "Квадро М" в 2012г.
4. Генеральный план Муниципального образования «Город Новошахтинск» Ростовской области
5. Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Город Новошахтинск» Ростовской области.
6. Письмо Администрации Муниципального образования «Город Новошахтинск» о наличии (отсутствии) на рассматриваемой территории утвержденных красных линий.
7. Проект планировки территории.

1. Основание для разработки проекта межевания и исходные данные

Проект межевания территории " О подготовке проекта планировки и межевания территории квартала, ограниченного улицами Садовая, Горняцкая и проспектом Ленина в городе Новошахтинске Ростовской области» с целью определения местоположения границ земельных участков, предназначенных для проектирования многоквартирных домов.

Проект межевания разработан в соответствии с основными законодательными и нормативными документами:

- Градостроительный кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования Муниципального образования «Город Новошахтинск»;
- Генеральный план муниципального образования "Город Новошахтинск";
- Проект планировки территории «О подготовке проекта планировки и межевания территории квартала, ограниченного улицами Садовая, Горняцкая и проспектом Ленина в городе Новошахтинске Ростовской области».

Разработка настоящего проекта межевания осуществляется в целях установления границ земельных участков, образуемых на территориях общего пользования г. Новошахтинска.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к застроенной территории, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектом планировки территории.

Территория проектирования ограничена улицами:

улицей Садовой, Горняцкой, Комсомольской и проспектом Ленина ориентировочной площадью 6,2 гектар.

Территория в границах проектирования расположена в кадастровых кварталах: 61:56:0120465. Категория земель: земли населенных пунктов.

Сведения о ранее образованных земельных участках получены по данным ФФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Ростовской области.

2. Анализ существующего положения

Площадь территории проектирования составляет 6,2 га.

Площадь образуемых участков из данной территории совместно составляет 3510 кв.м

Основные задачи данного проекта:

1. проведение комплексной оценки рассматриваемой территории проектом планировки территории с целью определения участков, пригодных для осуществления размещения

земельных участков,

2. на основе комплексной оценки территории и анализа существующей градостроительной ситуации, разработать планировочные предложения по развитию данной территории, которые бы учитывали планировочные особенности и характер прилегающей застройки, органично вписывались в существующую застройку,

3. формирование земельных участков для реализации проектных решений по размещению многоквартирных домов.

4. Определение разрешенного использования образуемых земельных участков.

Технические решения, принятые в проекте планировки соответствуют требованиям экологических, санитарно-технических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных проектом мероприятий.

Рассматриваемая в рамках данного проекта планировки территория ограничена улицами Садовая, Горняцкая, Комсомольская и проспектом Ленина, ориентировочной площадью 6,2 гектар.

Данный проект межевания разработан на основании Генерального плана муниципального образования «Город Новошахтинск», Ростовской области и Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Город Новошахтинск»,

Технического задания на разработку проекта планировки и проекта межевания территории и постановления Администрации города Новошахтинска от 13.04.2021г. № 321 «О подготовке проекта планировки и межевания территории квартала, ограниченного улицами Садовая, Горняцкая и проспектом Ленина в городе Новошахтинске Ростовской области».

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства соответствует параметрами земельному отводу необходимому для проектирования многоквартирных жилых домов.

На сегодняшний момент в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства расположены заброшенные многоквартирные жилые дома и вспомогательные постройки к ним, подлежащие сносу.

3. Обоснование проектных решений

В соответствии с п.2 ст.43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков необходимых для размещения и эксплуатации проектируемых объектов.

В зоне планируемого размещения объектов капитального строительства, определенной проектом планировки предлагается построить многоквартирные жилые дома.

В результате анализа сложившейся на кадастре ситуации выявлено, что в данной зоне нет ранее учтенных, ранее сформированных земельных участков, границы которых были бы внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), т.е. зона планируемого размещения объектов капитального строительства располагается на неразграниченной территории, находящейся в управлении Администрации города Новошахтинска.

В соответствии со ст. 1 красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории. В г. Новошахтинске красные линии устанавливаются по границам существующей застройки.

Согласно Правил землепользования и застройки Муниципального образования «Город Новошахтинск», утвержденных решением Собрания депутатов Муниципального образования «Город Новошахтинск» от 26.11.2020г № 186:

- границы образуемых и изменяемых земельных участков не должны пересекать границы территориальных зон, за исключением за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов;

- виды разрешенного использования образуемых земельных участков должны соответствовать градостроительным регламентам соответствующих территориальных зон.

Таким образом, все земельные участки, не относящиеся к территориям общего пользования, не должны пересекать красных линий. Наличие подобных пересечений нарушает Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Город Новошахтинск» поскольку приводит к пересечению границ территориальных зон и не соответствию вида разрешенного использования таких участков градостроительному регламенту.

Так же на рассматриваемой территории выявлены следующие территориальные зоны:

- зона транспортной и инженерной инфраструктуры,
- зона жилой застройки второго типа,
- зона многофункциональной застройки,
- зона общественно-деловой застройки,
- зона размещения объектов социального назначения.

Зона планируемого размещения объектов капитального строительства расположена в территориальной зоне "зона жилой застройки второго типа".

4. Проектные решения

На основании всего вышеизложенного на рассматриваемой территории в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства возможно образовать два

земельных участка размерами и характеристиками подходящих для размещения на них многоквартирных жилых домов.

Земельные участки с условными номерами 61:56:0120465:ЗУ1 и 61:56:0120465:ЗУ2 образуются из неразграниченных земель со следующими характеристиками:

Категория земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования – блокированная жилая застройка. Код классификатора 2.3.

Виды разрешенного использования для образуемых земельных участков определены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. №540 (с изменениями от 30.09.2015г.).

Описание адресного ориентира:

Российская Федерация, Ростовская область, городской округ город Новошахтинск, город Новошахтинск, ул. Садовая.

Площадь:

61:56:0120465:ЗУ1 – 1701 кв.м.

61:56:0120465:ЗУ2 – 2410 кв.м.

5. Категория земель и разрешенное использование. Мероприятия по переводу земель в другую категорию.

Образуемые земельные участки расположены на землях категории «земли населенных пунктов», так как полностью располагаются в границах населенного пункта – г. Новошахтинск. Мероприятия по смене категории земель не требуются.

Образуемым земельным участкам, расположенным в территориальной зоне «зона жилой застройки второго типа» в соответствии с Правилами землепользования и застройки Муниципального образования «Город Новошахтинск» возможно присвоить разрешенное использование «блокированная жилая застройка».

Данный вид разрешенного использования применяется в случае необходимости размещения жилых домов блокированной застройки (жилой дом, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования).

Необходимость вносить изменения в правила землепользования и застройки Муниципального образования «Город Новошахтинск» – отсутствует.

6. Предложения по установлению публичных сервитутов

Раздел не разрабатывался в связи с отсутствием необходимости в установлении публичных сервитутов.

7. Мероприятия по изъятию земельных участков

Раздел не разрабатывался в связи с отсутствием необходимости в изъятии земельных участков.

8. Перечень координат образуемых земельных участков

В таблице 8.1 приведен перечень координат образуемых земельных участков 61:56:0120465:3У1 и 61:56:0120465:3У2.

Таблица 8.1

61:56:0120465:3У1 Площадь 1701 кв.м.		
№	X	Y
1	480717,17	2221819,79
2	480710,00	2221838,43
3	480629,15	2221805,64
4	480633,61	2221796,09
5	480635,35	2221797,09
6	480638,79	2221790,04
7	480638,13	2221789,52
8	480638,37	2221788,64
9	480691,97	2221809,26
1	480717,17	2221819,79

61:56:0120465:3У2 Площадь 2410 кв.м.		
№	X	Y
1	480710,00	2221838,43
2	480700,04	2221864,98
3	480617,79	2221829,31
4	480621,21	2221822,64
5	480629,15	2221805,64
1	480710,00	2221838,43

9.Выводы.

Проектом межевания приняты следующие решения:

1. Образовать из неразграниченных муниципальных земель земельный участок с условным номером 61:56:0120465:ЗУ1 со следующими характеристиками:

Площадь – 1701 кв.м.

Разрешённое использование – блокированная жилая застройка

Категория земель – земли населенных пунктов

2. Образовать из неразграниченных муниципальных земель земельный участок с условным номером 61:56:0120465:ЗУ2 со следующими характеристиками

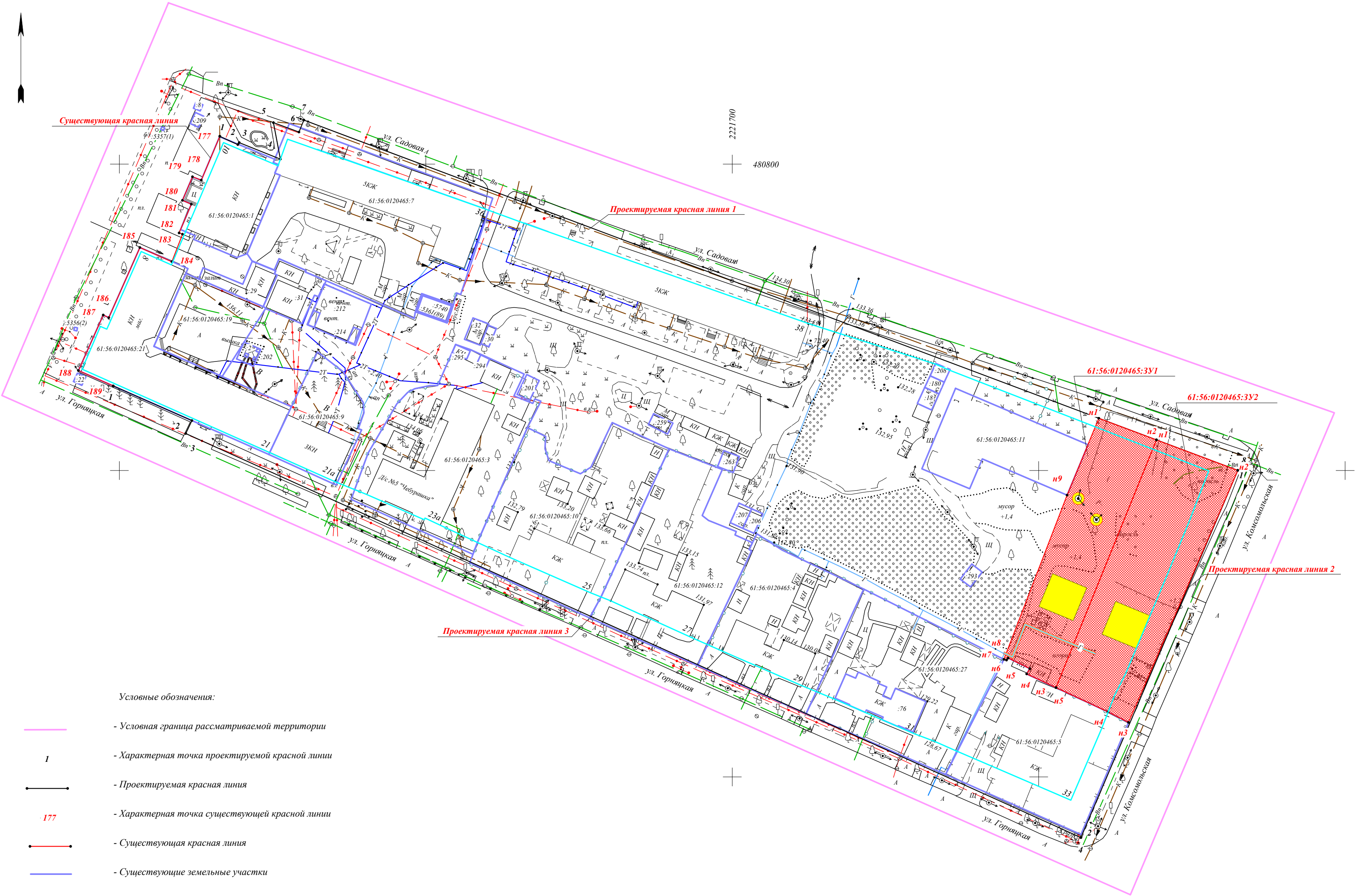
Площадь – 2410 кв.м.

Разрешённое использование - блокированная жилая застройка

Категория земель – земли населенных пунктов

3. Обратится в администрацию г. Новошахтинска за установлением адресов образуемым земельным участкам.

Графические приложения




Проектируемая красная линия 1		
№	X	Y
1	480809,07	2221532,78
2	480806,38	2221538,65
3	480807,02	2221539,12
4	480801,64	2221552,55
5	480813,54	2221550,27
6	480810,47	2221558,61
7	480814,39	2221560,21
8	480700,04	2221864,98
Проектируемая красная линия 2		
№	X	Y
1	480700,04	2221864,98
2	480580,21	2221813,78
Проектируемая красная линия 3		
№	X	Y
1	480727,61	2221498,00
2	480716,31	2221523,67
3	480712,06	2221521,66
4	480580,21	2221813,78

61:56:0120465:3V1		
№	X	Y
н1	480717,17	2221819,79
н2	480710,00	2221838,43
н3	480629,15	2221805,64
н4	480633,61	2221796,09
н5	480635,35	2221797,09
н6	480638,79	2221790,04
н7	480638,13	2221789,52
н8	480638,37	2221788,64
н9	480691,97	2221809,26
н1	480717,06	2221819,62
61:56:0120465:3V2		
№	X	Y
н1	480710,00	2221838,43
н2	480700,04	2221864,98
н3	480617,79	2221829,31
н4	480621,21	2221822,64
н5	480629,15	2221805,64
н1	480710,00	2221838,43

- Условные обозначения:
- Условная граница рассматриваемой территории
 - 1 - Характерная точка проектируемой красной линии
 - Проектируемая красная линия
 - 177 - Характерная точка существующей красной линии
 - Существующая красная линия
 - Существующие земельные участки
 - 61:56:0120465:5 - Кадастровый номер существующего земельного участка
 - Проектируемые объекты капитального строительства, дома блокированной жилой застройки
 - Граница проектируемого земельного участка
 - н1 - Характерная точка проектируемого земельного участка
 - 61:56:0120465:3V1 - Условный номер проектируемого земельного участка
 - Сохраняемое сооружение - газопровод
 - Сохраняемое сооружение - эл. столбы
 - Линия застройки

Система координат - МСК 61
Система высот - Балтийская

						Проект планировки и межевания территории квартала, ограниченного улицами Садовая, Горняцкая и проспектом Ленина в городе Новошахтинске Ростовской области			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№доп.	Подпись	Дата		Проект межевания территории		
Директор		Фатуллаева					Стадия	Лист	Листов
Чертил		Бойко						1	1
Проверил		Дорош					Чертеж межевания территории		
							М 1:1000		
							ООО "Квадро М"		
							2021 г		