

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, улица 2-я Пролетарская, 64.**

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

Том 1

Заказчик: Ильин В.В.

12/2021-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,
улица 2-я Пролетарская, 64.

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,
улица 2-я Пролетарская, 64.

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, улица 2-я Пролетарская, 64

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 улица 2-я Пролетарская, 64, 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, улица 2-я Пролетарская, 64. 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 61:56:000059.

Площадью проектируемой территории S-7048.96 кв.м.

Проект межевания выполнен на топографической основе выполненной ООО «Геобазис+» город Новошахтинск в 2021 г.

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

расположена в территориальной зоне Ж1\05

Предельные размеры земельных участков в зоне Ж1\05

Минимальные размеры земельных участков – 150 кв.м.

Максимальные размеры земельных участков – 15 00 кв.м.

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 жилой застройки (Ж1\05) , включающего земельный участок по улице 2-я Пролетарская, 64 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 307,0 кв. м учтенного земельного участка под объектом недвижимости с кадастровым номером 61:56:0000059: 391 и площади ЗУ 1-261,0 кв.м, образуется единый земельный участок с основным видом разрешенного использования: «Магазины, код вида 4.4 » площадью 568 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.