

**Общество с ограниченной ответственностью
"Бюро технической инвентаризации"**

Ибресинского района Чувашской Республики»

429700, п. Ибреси, Чувашской Республики, ул. Энгельса, дом №416

Тел.8(83538)2-20-76, e-mail: ibrbti@cbx.ru

Заказчик: администрация города Алатыря Чувашской Республики

Место разработки: Чувашская Республика пгт. Ибреси

ТОМ I

**Проект планировки и межевания территории
кадастрового квартала 21:03:010237 для предоставления
земельных участков
под индивидуальное жилищное строительство**

Пояснительная записка.

вх.№132 от 02.06.2020г.

Кадастровый инженер ООО «БТИ
Ибресинского района
Чувашской Республики»



В.В. Кузнецов

пгт. Ибреси
2020 г.

ЧАСТЬ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

СОДЕРЖАНИЕ

1 Общие положения

- 1.1 Введение
- 1.2 Основные положения
- 1.3 Установление границ земельных участков
- 1.4 Опорно-межевая сеть на территории проектирования
- 1.5 Структура территории, образуемая в результате межевания
- 1.6. Координаты поворотных точек проектируемой красной линии
- 1.7. Наименование вида разрешенного использования образуемых земельных участков
- 1.8. Границы образуемых и исходных земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков

ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Чертеж планировки территории с планом красных линий

ЧАСТЬ 3. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

- 3.1.** Основания для проектирования
- 3.2.** Сведения о земельных участках
- 3.3.** Обоснование мероприятий по оформлению земель

1.1. Введение

Проект планировки территории кадастрового квартала 21:03:010237 для предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, разработана ООО «БТИ» Ибресинского района Чувашской Республики».

Проектная документация разработана в соответствии с правилами землепользования и застройки Алатырского городского округа утвержденного «Собранием депутатов города Алатыря шестого созыва. №91/16-6 от 28 декабря 2016г. Источник официального опубликования сайт администрации города Алатыря от 28.12.2016 г.

Исходные данные и условия для подготовки проектной документации:

- Цифровые топографические карты открытого опубликования масштаба 2000, созданные ООО «Научно-производственным аэрогеодезическим предприятием «Меридиан+», выданные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, особые отметки.

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018);

– Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;

– Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;

– Федеральный закон от 24.12.2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

– Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25. 09.2007 г. № 74 (зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 г. № 10995);

– «Свод правил СП 42.13330.2011 Градостроительство. «Планировка и застройка городских и сельских поселений», Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утвержден Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 г. № 820.

- Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001г. №137-ФЗ;

- Законом РФ от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей природной среды».

- Основными положениями по восстановлению земель, нарушенных при разработке и проведении строительных работ;

- Нормами отвода земель для автомобильных дорог СН 467-77, утвержденными Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 19 декабря 1974г.;

- Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;

1.2. Основные положения

Формирование земельных участков на территории проектирования с учетом:

- видов разрешенного использования земельных участков (согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. №540 "Об утверждении классификаторов видов разрешенного использования земельных участков");

- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В общую площадь земельных участков под объектами недвижимости включается площадь, непосредственно занятая этими объектами, и площадь прилегающей территории, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами.

1.3. Установление границ земельных участков:

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, Федерального Закона от 24.07.2007 №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов, действующих на территории Российской Федерации.

Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

- полевое обследование и оценка пунктов опорной межевой сети- опорных межевых знаков;

- уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о

производстве работ;

- согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка

с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков.

- определение координат образуемых земельных участков;

- определение площади земельных участков;

- составление чертежа границ земельных участков;

- утверждение дел в установленном порядке;

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Границы земельных участков устанавливаются одновременно с выносом красных линий.

1.4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – кадастрового округа (МСК-21). Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

1.5. Структура территории, образуемая в результате межевания

Данным проектом предусматривается образование земельного участка для предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство рассматриваемая территория расположена на землях г. Алатыря по ул. Дорожная.

Категория земель: земли населенных пунктов.

1.6. Координаты поворотных точек проектируемой красной линии

Координаты поворотных точек проектируемой красной линии указаны в таблице 1.

Таблица.1 Координаты проектируемой красной линии

Условное обозначение :ЗУ1(1)

ГЕОДААННЫЕ

Каталог координат

№ мз	дирекционные углы	длины линий	№ мз	координата X	координата Y
1	211°40'30"	212.14	1	264883.18	1184548.85
2	225°56'33"	105.57	2	264702.64	1184437.45
3	96°22'37"	273.44	3	264629.22	1184361.59
4	6°46'32"	56.11	4	264598.85	1184633.33
5	9°10'6"	55.42	5	264654.57	1184639.95
6	4°12'41"	106.24	6	264709.28	1184648.78
7	4°12'42"	10.87	7	264815.23	1184656.58
8	355°19'15"	16.92	8	264826.07	1184657.38
9	359°32'52"	53.22	9	264842.93	1184656.00
10	2°16'50"	49.51	10	264896.15	1184655.58
11	280°10'41"	69.30	11	264945.62	1184657.55
12	208°27'44"	84.96	12	264957.87	1184589.34
1			1	264883.18	1184548.85

Площадь участка = 57109 кв.м.

Условное обозначение :ЗУ1(2)

ГЕОДААННЫЕ

Каталог координат

№ мз	дирекционные углы	длины линий
14	183°50'43"	55.77
15	184°42'48"	50.26
16	189°9'48"	55.45
17	186°46'27"	56.12
18	47°29'9"	9.78
19	73°17'24"	131.22
20	107°8'14"	20.80
21	108°2'24"	28.90
22	3°47'36"	88.72
23	11°18'42"	60.46
24	282°37'33"	178.99
14		

№ мз	координата X	координата Y
14	264814.77	1184658.63
15	264759.13	1184654.89
16	264709.04	1184650.76
17	264654.30	1184641.93
18	264598.57	1184635.31
19	264605.18	1184642.52
20	264642.91	1184768.20
21	264636.78	1184788.08
22	264627.83	1184815.56
23	264716.36	1184821.43
24	264775.65	1184833.29
14	264814.77	1184658.63

Площадь участка = 29375 кв.м.

Условное обозначение :ЗУ2

ГЕОДАННЫЕ

Каталог координат

№ мз	дирекционные углы	длины линий
25	34°42'21"	105.30
3	96°22'37"	273.44
4	189°8'52"	135.29
28	205°6'39"	5.21
29	198°46'12"	16.22
30	103°58'27"	4.47
31	187°45'24"	39.71
32	185°14'15"	77.23
33	271°50'6"	97.75
34	277°17'34"	110.60
35	280°42'40"	31.53
36	285°18'24"	25.38
37	280°9'57"	19.15
38	269°41'21"	187.98
39	43°46'4"	253.01
25		

№ мз	координата X	координата Y
25	264542.66	1184301.63
3	264629.22	1184361.59
4	264598.85	1184633.33
28	264465.28	1184611.82
29	264460.56	1184609.61
30	264445.20	1184604.39
31	264444.12	1184608.73
32	264404.77	1184603.37
33	264327.86	1184596.32
34	264330.99	1184498.62
35	264345.03	1184388.91
36	264350.89	1184357.93
37	264357.59	1184333.45
38	264360.97	1184314.60
39	264359.95	1184126.62
25	264542.66	1184301.63

Площадь участка = 99963 кв.м.

1.7. Наименование вида разрешенного использования образуемого земельного участка:

- 1 :ЗУ1 (1) – Земельные участки общего назначения (код по классификатору 13.3),
2. :ЗУ1 (2) – Земельные участки общего назначения (код по классификатору 13.3),
3. :ЗУ2 – Земельные участки общего назначения (код по классификатору 13.3).

3.2. Границы образуемых и исходных земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков

Формирование образуемых земельных участков приведены в таблице 3.

№п/п	Обозначение образуемого земельного участка	Образование земельного участка
1	:ЗУ1 (1)	Участок расположен: г.Алатырь ул. Дорожная в пределах кадастрового квартала 21:03:010237 Площадь образуемого земельного участка составляет 57109 кв.м.
2	:ЗУ1 (2)	Участок расположен: г.Алатырь ул. Дорожная в пределах кадастрового квартала 21:03:010237 Площадь образуемого земельного участка составляет 29375 кв.м.
3	:ЗУ2	Участок расположен: г.Алатырь ул. Дорожная в пределах кадастрового квартала 21:03:010237 Площадь образуемого земельного участка составляет 99963 кв.м.

ЧАСТЬ 3. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Основания для проектирования

Проект межевания территории разработан согласно «Градостроительного кодекса Российской Федерации» применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Проект межевания устанавливает границы земельного участка.

Проектная документация на кадастрового квартала 21:03:010237 для предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство разработана ООО «БТИ» Ибресинского района Чувашской Республики» согласно заявления вх.№132 от 02.06.2020г.

Проект межевания территории входит в состав проекта планировки территории кадастрового квартала 21:03:010237 для предоставления земельных участков под индивидуальное жилищное строительство.

В проекте межевания территории отражены:

- 1) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположен объект;
- 2) границы формируемого земельного участка, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 3) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Проект межевания территории предназначен для размещения объекта местного значения и включает чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и подлежащего образованию земельного участка, в т.ч. предлагаемых к изъятию для муниципальных нужд.

Отображение всей информации выполнено согласно требований Статьи 43 «Проекты межеваний территорий» Федерального закона № 190 от 29.12.2004 «Градостроительный кодекс Российской Федерации».

Планировочные ограничения.

Планировочные ограничения на территории разработки проекта межевания представлены техническими зонами инженерных коммуникаций.

Охранные зоны инженерных коммуникаций - территории, предназначенные для эксплуатации подземных и надземных инженерных коммуникаций, определяющие (в соответствии со СНиП 2.07.01-89*) минимальный отступ от коммуникаций до фундаментов зданий и сооружений.

Непосредственные подключения отдельных объектов к инженерным сетям (и соответственно определение локальных технических зон) будут выполнены на последующих стадиях проектирования.

Сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком.

Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения (Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. №122-ФЗ (ред. от 18.07.2006 г.).

При установлении границ публичных сервитутов предусмотрено обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка:

- частями наземного и подземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций;
- пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенными за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен.

3.2. Сведения о земельных участках

Участок расположен: г.Алатырь, ул. Дорожная в пределах кадастрового квартала 21:03:010237.

:ЗУ1 (1)	Участок расположен: г.Алатырь ул. Дорожная в пределах кадастрового квартала 21:03:010237 Площадь образуемого земельного участка составляет 57109 кв.м.
:ЗУ1 (2)	Участок расположен: г.Алатырь ул. Дорожная в пределах кадастрового квартала 21:03:010237 Площадь образуемого земельного участка составляет 29375 кв.м.
:ЗУ2	Участок расположен: г.Алатырь ул. Дорожная в пределах кадастрового квартала 21:03:010237 Площадь образуемого земельного участка составляет 99963 кв.м.

3.3.Обоснование мероприятий по оформлению земель

На основании проектной документации провести кадастровые работы по образованию земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.