

1.Общая часть.

Проект межевания территории г. Слободского в кадастровом квартале 43:44:310169, выполнен на основании постановления администрации г. Слободского №1612 от 26.07.2018 и задания собственников земельного участка.

Проектная документация выполнена в соответствии с ст. 46 градостроительного кодекса, п.2 ч.1 ст. 39.28 Земельного кодекса, с действующими градостроительными регламентами, санитарно-гигиеническими нормами и правилами, техническими регламентами, в том числе устанавливающими требования по обеспечению пожарной безопасности и предупреждению чрезвычайных ситуаций.

При разработке использовались:

1. Федеральный закон от 5 мая 2014 г. № 131-ФЗ “О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации”;
2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.07.2011) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.09.2011);
3. «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» СНиП 11-04-2003 от 29.10.2002 г. (в части не противоречащей Градостроительному Кодексу РФ);
4. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
5. РНГП Кировской области, утверждены постановлением Правительства Кировской области № 19/261 от 30.12.2014;
6. местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Слободской», утвержденных решением Слободской городской Думы от 21.01.2015 № 64/459,
7. Правила землепользования и застройки г. Слободского;
8. Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";
9. ФЗ №221 от 24.06.2007г. «О государственном кадастре недвижимости».
10. ФЗ-218 от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости»



Основные задачи проекта

Основной задачей проекта является перераспределение земельного участка в целях приведения границ земельных участков в соответствие с утвержденным проектом межевания территории для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы (п.2 ч. 1 ст. 39.28 Земельного кодекса). Площадь исходного земельного участка с кадастровым номером 43:44:310169:58 увеличивается путем перераспределения со свободными землями квартала.

Характеристика проектируемой территории

Территория планировки расположена в границах г. Слободского и представляет собой массив, состоящий из земельного участка с кадастровым номером 43:44:310169:58 и земель государственной собственности. На земельном участке имеется 1 объект капитального строительства – нежилое 2-х этажно кирпичное здание, адрес Кировская область, г Слободской, ул Вятская, д 37.

В соответствии с Правилами землепользования территория проектирования размещена в территориальной зоне ОД-2 «Зона обслуживания и деловой активности местного значения».

Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения ОД-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

Виды использования земельного участка и объекта капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования	1) Минимальный размер земельного участка – 25м [*] . площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,06 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,8 га. 2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. 3) предельное количество этажей – 4 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.
офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний	
многоквартирные жилые дома	1) Минимальный размер земельного участка – 25м [*] . площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,075 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,18 га. 2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м.

	<p>допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей – 2 эт.</p> <p>4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
банки, отделения банков	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 20м².</p> <p>площадь земельного участка:</p> <p>- минимальная площадь земельного участка - 0,04 га.</p>
	<p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей - 5 эт.</p> <p>4) максимальный процент застройки - 40%.</p>
гостиницы, гостевые дома	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 20м².</p> <p>площадь земельного участка:</p> <p>- минимальная площадь земельного участка - 0,06 га,</p> <p>- максимальная площадь земельного участка - 0,6 га</p> <p>2) минимальный отступ:</p> <p>- от границы земельного участка - 3 м.</p> <p>- от красной линии улиц - 5 м,</p> <p>- от красной линии проездов - 3 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей – 4 эт.</p> <p>4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
рекламные агентства	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м².</p> <p>площадь земельного участка:</p> <p>- минимальная площадь земельного участка - 0,04 га,</p> <p>- максимальная площадь земельного участка - 0,1 га.</p> <p>2) минимальный отступ:</p> <p>- от границы земельного участка - 3 м.</p> <p>- от красной линии улиц - 5 м,</p> <p>- от красной линии проездов - 3 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей – 3 эт.</p> <p>4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
выставочные залы	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 20м².</p> <p>площадь земельного участка:</p> <p>- минимальная площадь земельного участка - 0,04 га,</p> <p>- максимальная площадь земельного участка – 0,8 га.</p> <p>2) минимальный отступ:</p> <p>- от границы земельного участка - 3 м.</p> <p>- от красной линии улиц - 5 м,</p> <p>- от красной линии проездов - 3 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей – 3 эт.</p> <p>4) максимальный процент застройки - 50%.</p>

отделения банков	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 20м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,5 га.</p> <p>2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей – 3 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
<p>танцзалы, дискотеки залы аттракционов компьютерные центры, интернет-кафе клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 20м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальная площадь земельного участка – 0,8 га.</p> <p>2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей – 3 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
<p>бильярдные видеосалоны</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальная площадь земельного участка – 0,5 га.</p> <p>2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей – 3 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, сомасштабных по размерам целому кварталу, выделять в специальную зону)	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 20м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,05 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,8 га.</p> <p>2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей – 3 эт.</p>

	4) максимальный процент застройки - 30%.
магазины, торговые комплексы	1) Минимальный размер земельного участка – 20м ² . площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,8 га. 2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. 3) предельное количество этажей – 4 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.
предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары)	Общая площадь здания не более 600 кв.м. 1) Минимальный размер земельного участка – 20м ² . площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,4 га. 2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. 3) предельное количество этажей – 3 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.
фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи	1) Минимальный размер земельного участка – 15м ² . площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,03 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,5 га. 2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. 3) предельное количество этажей – 3 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.
отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты	1) Минимальный размер земельного участка – 15м ² . площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальная площадь земельного участка - 1,5 га. 2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.

	<p>3) предельное количество этажей – 3 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
отделения, участковые пункты полиции	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,02 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,05 га. 2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. 3) предельное количество этажей - 3 эт. 4) максимальный процент застройки - 60%.</p>
поликлиники; консультативные поликлиники	<p>Общая площадь здания не более 800 кв.м. 1) Минимальный размер земельного участка – 20м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,15 га.</p>
аптеки	<p>2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м, - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. 3) предельное количество этажей - 3 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
пункты оказания первой медицинской помощи	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 20м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,1 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,15 га.</p>
центры медицинской консультации населения	<p>2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м, - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. 3) предельное количество этажей - 3 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,03 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,5 га. 2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м, - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии</p>

	<p>застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей – 2 эт.</p> <p>4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
<p>транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,03 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,15 га.</p> <p>2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей – 2 эт.</p> <p>4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
<p>центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, размножение, ламинирование, брошюровка и пр.) фотосалоны</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,03 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,5 га.</p> <p>2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей – 2 эт.</p> <p>4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
<p>приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м. площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальный размер земельного участка - 0,8 га.</p> <p>2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей – 3 эт.</p> <p>4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
<p>центральный тепловой пункт</p>	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.</p>
<p>универсальные спортивно-зрелищные и развлекательные комплексы</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 20м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальная площадь земельного участка – 0,8 га.</p> <p>2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м.</p>

	<p>- от красной линии проездов - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей – 3 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
<p>пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания</p>	<p>Общая площадь здания – более 160 кв.м. 1) Минимальный размер земельного участка – 15м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,03 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,15 га. 2) минимальный отступ: - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. 3) предельное количество этажей – 3 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.</p>

Для образуемого земельного участка :ЗУ1 из основных видов разрешенного использования территориальной зоны ОД-2 выбран вид «магазины, торговые комплексы».

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры образуемого земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют установленным установленным градостроительным регламентом территориальной зоны ОД-2 Правил землепользования и застройки для выбранного вида разрешенного использования, а именно:

- минимальный размер участка 38,89м при установленном минимальном размере 20м
- площадь земельного участка 0,1562 га при установленной минимальной площади земельного участка - 0,04 га, и максимальная площадь земельного участка – 0,8 га.
- этажей - 2 эт. при установленном предельном количество этажей 4
- процент застройки – 26,1% при установленном максимальном проценте застройки - 50%.

Природные условия и местные условия строительства

Проектируемая территория соответствии со СНиП 23.01-99 «Строительная климатология» относится к району – I В климатического районирования.

Природные условия характеризуются следующими данными: климат района – умеренно-континентальный с умеренно-теплым летом и холодной снежной зимой. Среднегодовая температура воздуха составляет +3,1⁰С. Наиболее теплым месяцем в году является июль со среднемесячной температурой воздуха +17,9 ⁰С, самым холодным – январь со среднемесячной температурой -22,1 ⁰С. Длительность безморозного периода около 120 дней. Годовое количество осадков 500-600 мм. Господствуют ветры западных направлений: зимой - юго-западные, летом - северо-западные. Нормативная глубина промерзания грунтов – 1,7м.

Рельеф рассматриваемой территории умеренно-спокойный, благоприятный для строительства. Уклон равномерный.

Транспорт и улично-дорожная сеть.

Территория планировки примыкает к улице Вятская и имеется один оборудованный съезд, который увязан с существующей улично-дорожной сетью (ул. Вятская).

Благоустройство и озеленение

Места для хранения средств автотранспорта предусматриваются на территории образуемого участка.

Территория проектируемого участка максимально озеленяется посадкой деревьев, кустарников, засевом газонов травами.

Охрана окружающей среды

В целях охраны окружающей среды вся свободная от застройки территория в границах образуемых земельных участков озеленяется и благоустраивается. Озеленение территории способствует очистке воздуха от загрязнений, шумозащите, улучшает микроклимат и санитарно-гигиенические условия. Бытовые отходы и мусор собираются в контейнер накопитель, который периодически очищается спецмашинами и вывозится на общегородскую свалку.

Проектируемая территория должна удовлетворять всем нормам и требованиям СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» без какого-либо отступления от них. Охрана окружающей природной среды в зоне размещения строительной площадки осуществляется в соответствии с действующими нормативными правовыми актами по вопросам охраны окружающей природной среды и рациональному использованию природных ресурсов. Производство строительно-монтажных работ должно проводиться согласно СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ».

Проект межевания разрабатывается с учетом действующего законодательства в области охраны окружающей среды. Планировочная структура определена так, что не наносит вред окружающей среде.

Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.

Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории не разрабатывалась в соответствии с приказом министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ №740/пр от 25.04.2017г., а именно на основании п. 1а).

Схема вертикальной планировки разрабатывается в случае, если проект предусматривает размещение объектов капитального строительства, не являющихся линейными объектами, на территории с рельефом, имеющим уклон более 8%.

В данном проекте уклон составляет:

Максимальная ширина участка – 38,89м

Перепад высот 145-144,5=0,5м

Уклон $0,5/38,89=1,3\%$, что не превышает установленный норматив.

3. Проект межевания

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков в соответствии с ч.5 ст.41 и п.1 ч.2 ст.43 Градостроительного кодекса.

Подготовка проекта межевания осуществляется применительно к подлежащей застройке территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учётом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действующих в период застройки.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

На чертежах межевания территории отображаются:

- 1) границы элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 ст. 43;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 5) границы зон действия публичных сервитутов.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- 1) границы существующих земельных участков;
- 2) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 3) местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 4) границы особо охраняемых природных территорий;
- 5) границы территорий объектов культурного наследия.

Согласно Правил землепользования и застройки и Генерального плана г. Слободского объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории на планируемой

территории отсутствуют, в связи с чем чертежи «Границы особо охраняемых природных территории» и «Границы территорий объектов культурного наследия» не разрабатываются.

Проектное решение:

1. Образуемый земельный участок:

номер участка	площадь, кв.м.	разрешенное использование
:ЗУ1	1562 кв.м.	Магазины код4.4

Проектное решение основано на основании топосъемки от 29.05.2018г., выполненной ООО «Азимут».

Участок образуются путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 43:44:310169:58 площадью 1071 кв.м. с разрешенным использованием «для размещения магазина» и земель неразграниченной гос. собственности кадастрового квартала 43:44:310169.

2. Существующие объекты капитального строительства:

На образуемом участке :ЗУ1 расположено нежилое 2-х этажное кирпичное здание и хоз. постройки.