

1.Общая часть.

Проект межевания территории г. Слободского в кадастровом квартале 43:44:320101, выполнен на основании постановления администрации г. Слободского №1256 от 09.06.2018 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 43:44:320101:140 увеличивается путем перераспределения со свободными землями квартала.

2. Характеристика проектируемой территории

масс госу стро Слоб терр прае назн ком орие прод про мест	- 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 – 2 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.	[представляет собой 320101:140 и земель бъект капитального ровская область, г вания размещена в водства». на для обеспечения епроизводственного зого назначения и айонного значения, бретении товаров и х с обеспечением терческих объектов
службы оформления заказов	1) Минимальный размер земельного участка – 15м ² . площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,03 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,6 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 – 2 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.	
нотариальные конторы	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 – 2 эт.	

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
магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов	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 – 3 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.
рекламные агентства	1) Минимальный размер земельного участка – 15м ² . площадь земельного участка:

оформления заказов	<p>площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,03 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,6 га. 2) минимальный отступ:</p>
	<p>- минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальная площадь земельного участка – 0,6 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>
<p>предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, рестораны)</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 20м². 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 – 2 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
<p>отделения связи, телефонные и телеграфные станции</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м². 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 – 2 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
<p>аптеки</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,03 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,1 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 - 2 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%. Размещение парковок в границах земельного участка данного объекта.</p>
<p>информационные центры</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 20м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальная площадь земельного участка – 1,0 га. 2) минимальный отступ:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. <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>
службы оформления заказов	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м².</p> <p>площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная площадь земельного участка - 0,03 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,6 га. <p>2) минимальный отступ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. <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>
нотариальные конторы	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м².</p> <p>площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная площадь земельного участка - 0,03 га, - максимальная площадь земельного участка - 0,5 га. <p>2) минимальный отступ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. <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>
компьютерные центры	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м².</p> <p>площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная площадь земельного участка - 0,03 га, - максимальная площадь земельного участка – 0,6 га. <p>2) минимальный отступ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. <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>
банки, отделения банков	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 20м².</p> <p>площадь земельного участка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га. - максимальная площадь земельного участка - 0,6 га. <p>2) минимальный отступ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - от границы земельного участка - 3 м. - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м. <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>предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 20м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальная площадь земельного участка – 0,8. 2) минимальный отступ: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 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>
<p>склады – магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 25м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,1 га, - максимальная площадь земельного участка - 1 га. 2) минимальный отступ: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 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>
<p>пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и изготовлению обуви и другие виды обслуживания</p>	<p>Общая площадь здания – не 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 – 2 эт. 4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
<p>объекты складского назначения различного профиля</p>	<p>Общая площадь здания 500 кв.м. 1) Минимальный размер земельного участка – 25м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,03 га, - максимальная площадь земельного участка - 1 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 – 2 эт. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.</p>

<p>предприятия и мастерские по оказанию услуг населению: производство и предоставление материалов, товаров, изготовление поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов и др.)</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 20м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальная площадь земельного участка – 4,5 га.</p> <p>2) минимальный отступ: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 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 - 60%.</p>
<p>приёмные пункты прачечных, прачечные самообслуживания</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальный размер земельного участка - 0,5 га.</p> <p>2) минимальный отступ: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 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. 4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
<p>офисы, административные здания различных организаций, фирм, компаний</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальная площадь земельного участка – 0,8 га.</p> <p>2) минимальный отступ: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 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 - 60%.</p>
<p>фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи</p>	<p>1) Минимальный размер земельного участка – 15м². площадь земельного участка: - минимальная площадь земельного участка - 0,04 га, - максимальная площадь земельного участка – 0,6 га.</p> <p>2) минимальный отступ: - от красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м.</p> <p>Для застроенных земельных участков при реконструкции</p>

	<p>объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.</p> <p>3) предельное количество этажей - 3 эт.</p> <p>4) максимальный процент застройки - 50%.</p>
выставочный павильон	<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 красной линии улиц - 5 м, - от красной линии проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 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>
центральный тепловой пункт	<p>Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.</p>

Для образуемого земельного участка :ЗУ1 из основных видов разрешенного использования территориальной зоны ОД-3 выбран вид «Склады - магазины оптовой торговли, предприятия и магазины оптовой и мелкооптовой торговли».

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры образуемого земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют установленным градостроительным регламентом территориальной зоны ОД-3 Правил землепользования и застройки для выбранного вида разрешенного использования, а именно:

- площадь земельного участка 0,2495 га при установленной минимальной площади земельного участка - 0,1 га, и максимальная площадь земельного участка - 1 га.
- этажей - 2 эт. при установленном предельном количестве этажей 3
- процент застройки – 17,7% при установленном максимальном проценте застройки - 60%.

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 Вятский тракт, имеется один оборудованный съезд, который увязан с существующей улично-дорожной сетью (ул. Вятский Тракт).

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 – 33м

Перепад высот 161,5-159,5=2м

Уклон $2/33=6\%$, 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.

На чертеже межевания территории в данном проекте отсутствует линия отступа от красных линий, т.к. имеется существующий объект недвижимости, расположенный по красной линии улицы. Планируется реконструкция данного здания. В соответствии с Правилами землепользования и застройки для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.

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	2495 кв.м.	Склады код 6.9

Проектное решение основано на основании топосъемки от 22.05.2018г., выполненной ООО «Азимут».

Участок образуются путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 43:44:320101:140 площадью 1945 кв.м. с разрешенным использованием «объекты складского назначения различного профиля» и земель неразграниченной гос. собственности кадастрового квартала 43:44:320101.

2. Существующие объекты капитального строительства:

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