**Общая часть.**

Проект межевания территории г. Слободского в кадастровом квартале 43:44:310107, выполнен на основании постановления администрации г. Слободского №1044 от 27.05.2024 и задания собственника земельного участка. Проект межевания территории в кадастровом квартале 43:44:310107 в отношении земельного участка с кадастровым номером 43:44:310107:18 в г. Слободской, на которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, подготовлен в виде отдельного документа.

Проектная документация выполнена в соответствии с:

- ст. 46 градостроительного кодекса,

- п.2 ч.1 ст. 39.28 Земельного кодекса,

- 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. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (с изм. на 25.12.2023, редакция, действующая с 1 февраля 2024 года);

2. «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);

3. СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

4. РНГП Кировской области, утверждены постановлением Правительства Кировской области № 19/261 от 30.12.2014;

5. местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «город Слободской», утвержденных решением Слободской городской Думы от 21.01.2015 №64/459,

6. Правила землепользования и застройки г. Слободского;

7. Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";

8. ФЗ №221 от 24.26.2007г. «О государственном кадастре недвижимости».

9. 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 43:44:3101057:18 увеличивается путем перераспределения со свободными землями квартала с целью рационального использования земельного участка.

Основными задачами проекта межевания являются:

- анализ фактического землепользования;

- разработка проектных решений по координированию вновь формируемых земельных участков;

- установление вида разрешенного использования образуемых земельных участков;

- соблюдение общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка.

**Характеристика проектируемой территории**

Территория планировки расположена в границах г. Слободского и представляет собой массив, состоящий из земельного участка с кадастровым номером 43:44:310107:18 и земель государственной собственности.

Характеристики земельного участка 43:44:310107:18

- категория земель: земли населенных пунктов;

- адрес: Кировская обл, г Слободской, ул Шестаковская, дом 13;

- вид разрешенного использования: строительная промышленность;

- площадь: 2752 кв.м.;

- вид права: собственность (правообладатель – Калеватов Николай Александрович).

В соответствии с Правилами землепользования территория проектирования размещена в территориальной зоне П-4 «Зона производственных и коммунальных объектов IV класса вредности». Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности по санитарной классификации, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Для образуемого земельного участка 43:44:310107:ЗУ1 устанавливается вид разрешенного использования «Строительная промышленность (код 6.6)»

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1)Минимальный размер земельного участка – 25м\*.

площадь земельного участка:

- минимальная площадь земельного участка - 0,04 га,

- максимальная площадь земельного участка – 21,0 га.

2) минимальный отступ:

- от красной линии улиц - 5 м,

- от красной линии проездов - 3 м,

- от границы земельного участка - 3 м.

3) предельное количество надземных этажей - 5 эт.;

4) максимальный процент застройки - 60%.

Параметры образуемого участка соответствуют градостроительному регламенту.

**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 +3,1оС. Наиболее теплым месяцем в году является июль со среднемесячной температурой воздуха +17,9 оС, 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 ул. Шестаковская, которая увязана с существующей улично-дорожной сетью.

**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 жилищ-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 – 93м

Перепад высот 133,5-132,5=1м

Уклон 1/93=1%, что не превышает установленный норматив.

**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 Градостроительного кодекса.

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 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:

Проектное решение основано на основании топосъемки от 18.06.2024г., выполненной ООО «КадастрПлюс».

Участок образуются путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 43:44:310107:18 площадью 2752 кв.м. с разрешенным использованием «строительная промышленность» и земель неразграниченной гос. собственности кадастрового квартала 43:44:310107.

2. Существующие объекты капитального строительства:

На образуемом участке :ЗУ1 имеются кирпичные нежилые здания:

43:44:010109:177 - здание цеха лесопиления с сушильными камерами,

43:44:010109:282 - цех по производству деревянных стандартных изделий.

**Характеристики образуемого участка :ЗУ1**

Категория земель: земли населенных пунктов;

Территориальная зона: П-4 «Зона производственных и коммунальных объектов IV класса вредности»;

Разрешенный вид использования: строительная промышленность (код 6.6)

Площадь: 3045 кв.м.

Адрес: Российская Федерация, Кировская обл., г.о. город Слободской, г. Слободской, ул. Шестаковская, земельный участок 13

Координаты образуемого участка:

|  |  |
| --- | --- |
| Х | У |
| 600 130,03 | 2228 134,51 |
| 600 105,81 | 2228 155,43 |
| 600 049,60 | 2228 090,36 |
| 600 034,11 | 2228 076,21 |
| 600 050,15 | 2228 075,51 |
| 600 073,81 | 2228 069,43 |