

Общая часть.

Проект межевания территории г. Слободского в кадастровом квартале 43:44:310105, выполнен на основании постановления администрации г. Слободского №706 от 17.04.2024 и задания собственника земельного участка. Проект межевания территории в кадастровом квартале 43:44:310105 в отношении земельного участка с кадастровым номером 43:44:310105:64 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:

2. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (с изм. на 25.12.2023, редакция, действующая с 1 февраля 2024 года);
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 43:44:310105:64 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 43:44:310105:64 и земель государственной собственности.

Характеристики земельного участка 43:44:310105:64

- категория земель: земли населенных пунктов;
- адрес: Российская Федерация, Кировская обл., г.о. город Слободской, г. Слободской, ул. Советская, земельный участок 1н;
- вид разрешенного использования: Склады;
- площадь: 1867 кв.м.;
- вид права: собственность (правообладатель – Клестов Сергей Борисович).

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 43:44:310105:3У1 устанавливается вид разрешенного использования «Склад (код 6.9)»

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 - 0,06 га,
- максимальная площадь земельного участка – 1,5 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 этажей - 3 эт.

4) максимальный процент застройки - 60%.

Параметры образуемого участка соответствуют градостроительным регламентам.

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 существующему проезду в сад «Мебельщик-2», который увязан с существующей улично-дорожной сетью (ул. Новая).

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 – 65м

Перепад высот $145-144,5=0,5\text{м}$ $147,5-144,4=3\text{м}$

Уклон $3/60=0,1\%$, 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 07.06.2024г., выполненной ООО «КадастрПлюс».

Участок образуются путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 43:44:310105:64 площадью 1867 кв.м. с разрешенным использованием «Склады» и земель неразграниченной гос. собственности кадастрового квартала 43:44:310105.

2. Существующие объекты капитального строительства:

На образуемом участке :ЗУ1 нет объектов капитального строительства.

Характеристики образуемого участка :ЗУ1

Категория земель: земли населенных пунктов;

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

Разрешенный вид использования: Склад (код 6.9)

Площадь: 2243 кв.м.

Адрес: Российская Федерация, Кировская обл., г.о. город Слободской, г. Слободской, ул. Советская, земельный участок 1н

Условное обознач. точки	X	Y	Дирекционный угол ° ' "	Линия м
1	2	3	4	5
Участок :ЗУ1				
н1	600 589,71	2228 730,24		
			164° 35,8'	9, 45
н2	600 580,60	2228 732,75		
			164° 36,4'	46, 00
н3	600 536,25	2228 744,96		
			142° 39,0'	43, 19
н4	600 501,92	2228 771,16		
			303° 08,3'	52, 19
н5	600 530,45	2228 727,46		
			239° 55,9'	4, 17
н6	600 528,36	2228 723,85		
			259° 43,7'	6, 28
н7	600 527,24	2228 717,67		
			306° 57,6'	18, 96
н8	600 538,64	2228 702,52		
			349° 15,8'	12, 35
н9	600 550,77	2228 700,22		
			17° 32,8'	34, 89
н10	600 584,04	2228 710,74		
			73° 47,2'	20, 31
н1	600 589,71	2228 730,24		
Площадь = 2 243 кв. м				Периметр = 247,78 м

