

## Общая часть.

Проект межевания территории г. Слободского в кадастровом квартале 43:44:310107, выполнен на основании постановления администрации г. Слободского №1045 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 43:44:310107:22 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 43:44:3101057:22 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 43:44:310107:22 и земель государственной собственности.

Характеристики земельного участка 43:44:310107:22

- категория земель: земли населенных пунктов;
- адрес: Кировская обл, г Слободской, ул. Шестаковская, дом 13;
- вид разрешенного использования: Хранение автотранспорта;
- площадь: 4721 кв.м.;
- вид права: собственность (правообладатель – Калеватов Алексей Николаевич).

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 43:44:310107:3У1 устанавливается вид разрешенного использования «Хранение автотранспорта (код 2.7.1)»

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

1) Минимальный размер земельного участка – 15м\*.

площадь земельного участка:

- минимальная площадь земельного участка - 0,01 га,
- максимальная площадь земельного участка - 1,8 га.

2) минимальный отступ:

- от красной линии улиц - 5 м,
- от красной линии проездов - 3 м,
- от границы земельного участка - 3 м.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению.

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 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 – 138,8м

Перепад высот  $134,7 - 132,6 = 2,1$ м

Уклон  $2,1 / 138,8 = 1,5\%$ , 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 43:44:310107:22 площадью 4721 кв.м. с разрешенным использованием «Хранение автотранспорта» и земель неразграниченной гос. собственности кадастрового квартала 43:44:310107.

### 2. Существующие объекты капитального строительства:

На образуемом участке :ЗУ1 имеются кирпичное нежилое здание «здание стоянки на 8 машиномест с административными помещениями» с кадастровым номером 43:44:010109:281.

### Характеристики образуемого участка :ЗУ1

Категория земель: земли населенных пунктов;

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

Разрешенный вид использования: Хранение автотранспорта (код 2.7.1)

Площадь: 5119 кв.м.

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

Координаты образуемого участка:

Х	У
600 156,38	2228 170,25
600 121,46	2228 205,47
600 095,33	2228 174,83
600 087,18	2228 182,22
600 080,64	2228 175,02
600 073,72	2228 167,44
600 076,03	2228 165,38
600 040,11	2228 125,70
600 033,79	2228 118,68
600 036,86	2228 115,67
600 029,92	2228 107,46
600 042,02	2228 083,44
600 049,60	2228 090,36
600 105,81	2228 155,43
600 130,03	2228 134,51