

 Проект межевания

Проект межевания на территорию квартала

существующей жилой

застройки в границах улиц Комсомольская,

Чапаева, Мира города Арамиль

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории.**

**Пояснительная записка**

Екатеринбург

2020 г.

**Проект межевания**

**на территорию квартала существующей жилой**

**застройки в границах улиц Комсомольская,**

**Чапаева, Мира города Арамиль**

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка**

**Код: 05-20/ПМ/5**

***Заказчик:*** ООО «Специализированный застройщик «СтройКом»»

***Договор:*** от 07 апреля 2020 г. № 05-20/ПМ

***Исполнитель:*** ООО "Региональные геоинформационные системы"

**Состав проекта**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код объекта** | **Наименование документа** | **Количество листов** |
|  | ***Текстовые материалы*** |  |
| *Основная часть проекта межевания территории* |
| 05-20/ПМ /1 | Схема межевания территории (1 этап). М 1:2000 | 1 |
| 05-20/ПМ /2 | Схема межевания территории (2 этап). М 1:2000 | 1 |
| 05-20/ПМ /3 | Положение о межевании территории | 5 |
| *Материалы по обоснованию проекта межевания территории* |
| 05-20/ПМ /4 | Существующее положение. М 1:2000 | 1 |
| 05-20/ПМ /5 | Пояснительная записка | 18 |
| 05-20/ПМ/5.1 | Приложение. Границы земельных участков | 8 |

**Авторский коллектив**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Должность** | **ФИО** | **Подпись** |
| Генеральный директор | Казаков К. П. |  |
| ГАП | Вольская Е. П. |  |
| ГИП | Соколова О. Б. |  |
| Архитектор | Тарасенко В.Э. |  |
| Кадастровый инженер | Кисарина Е.Э. |  |

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Введение 6](#_Toc14422458)

[1. Нормативная документация, использованная при подготовке проекта межевания 6](#_Toc14422459)

[2. Цели и методы подготовки проекта межевания 7](#_Toc14422460)

[3. Подготовительный этап 7](#_Toc14422461)

[4.Производственный этап 10](#_Toc14422462)

Введение

Проект межевания Проект межевания на территорию квартала существующей жилой застройки в границах улиц Комсомольская, Чапаева, Мира города Арамиль разработан в рамках выполнения договора от 07 апреля 2020 г. № 05-20/ПМ, заключенного между ООО «Региональные геоинформационные системы» и ООО «Специализированный застройщик «Стройком».

Проект разработан в 2 этапа формирования земельных участков и их частей:

I этап – **формирование двух земельных участков с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка», выделение земельного участка под благоустройство территории. Определение красных линий**.

II этап – **формирование земельного участка с видом разрешенного использования ««Среднеэтажная жилая застройка»**.

Местоположение территории расположена в центральной части города г. Арамиль. Границы территории проектирования ограничены ул. Мира, ул. Чапаева, продолжением ул. Малышева, ул. Комсомольской. Площадь территории проектирования – 3,02 га.

1. Нормативная документация, использованная при подготовке проекта межевания

1.1 При подготовке проекта межевания использованы следующие нормативные правовые акты:

* Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
* Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
* Федеральный закон № 221 – ФЗ от 24.07.2007 г. «О государственном кадастре недвижимости»;
* Федеральный закон № 78 – ФЗ от 18.06.2001 г. «О землеустройстве»;
* Постановление Правительства Российской Федерации № 105 от 02.02.1996 г. «Об утверждении положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений».

1.2 При подготовке проекта межевания использованы следующие нормативно-технические документы:

* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
* СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

2. Цели и методы подготовки проекта межевания

2.1. Целью подготовки проекта межевания является:

* формирование красных линий в границах квартала существующей жилой застройки в границах улиц Комсомольская, Чапаева, Мира;
* ликвидация чересполосицы;
* приведение видов разрешенного использования ЗУ в соответствие с Правилами землепользования и застройки АГО

2.2. Разработка проекта межевания территории была выполнена с учетом основных положений, содержащихся в проекте планировки территории.

2.3. Проект межевания выполнен в два этапа:

* первый этап - подготовительный;
* второй этап – производственный.

3. Подготовительный этап

3.1. На подготовительном этапе были собраны и изучены следующие исходные материалы:

* планово-картографический материал М 1:500, подготовленный в 2020 году и предоставленный Заказчиком;
* кадастровые сведения, предоставленные Заказчиком по кадастровому кварталу: 66:33:0101007.

3.2. На подготовительном этапе были проанализированы сведения:

* о ранее сформированных земельных участках, расположенных в границах проектирования и видах их разрешенного использования;
* о земельных участках, предложенных проектом планировки к преобразованию, а также о видах их разрешенного использования;
* о границах красных линий и о зонах с особыми условиями использования.

3.3. В процессе выполнения настоящего этапа работ было установлено, что на территории проектирования сформировано и поставлено на кадастровый учет 20 земельных участков. Общая площадь земельных участков, поставленных на кадастровый учет, составляет 2,944 га.

Сведения о земельных участках, поставленных на кадастровый учет, с указанием их местоположения, кадастровых номеров, площади и видах их разрешенного использования, приведены в таблице 1. Категория земель всех земельных участков - «земли населенных пунктов». Виды разрешенного использования и площади земельных участков указаны по данным кадастрового учета.

Сведения о земельных участках, поставленных на кадастровый учет

 Таблица 1

| **№****п\п** | **Кадастровый****№** | **Вид разрешенного использования** | **S га(S га в гран ПМ)** |
| --- | --- | --- | --- |
|
| 1 | 66:33:0101007:78 | для индивидуального жилищного строительства | 1154 |
| 2 | 66:33:0101007:79 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | 1161 |
| 3 | 66:33:0101007:85 | для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства | 274 |
| 4 | 66:33:0101007:109 | для индивидуального жилищного строительства | 840 |
| 5 | 66:33:0101007:138 | для индивидуального жилищного строительства | 1025 |
| 6 | 66:33:0101007:156 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | 845 |
| 7 | 66:33:0101007:162 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | 845 |
| 8 | 66:33:0101007:191 | для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства | 1218 |
| 9 | 66:33:0101007:226 | под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной жилой застройки) | 816 |
| 10 | 66:33:0101007:374 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | 1220 |
| 11 | 66:33:0101007:375 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | 1245 |
| 12 | 66:33:0101007:376 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | 1318 |
| 13 | 66:33:0101007:377 | для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов, для размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания | 11345 |
| 14 | 66:33:0101007:530 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | 1200 |
| 15 | 66:33:0101007:1513 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | 800 |
| 16 | 66:33:0101007:1514 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | 663 |
| 17 | 66:33:0101007:1643 | под размещение элементов благоустройства | 1311 |
| 18 | 66:33:0101007:1662 | малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) | 1287 |
| 19 | 66:33:0101007:1934 | для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства | 434 |
| 20 | 66:33:0101007:1935 | для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства | 435 |

3.4. В границах территории выявлены следующие зоны с особыми условиями использования территории: охранные зоны.

***Охранные зоны***:

* Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций) - 5 метров от оси линии электропередач в каждую сторону;
* Охранная зона вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода.

***Приаэродромные территории и зоны взлета и посадки воздушных судов***

В соответствии с генеральным планом Арамильского городского округа проектируемая территория находится полностью в границах приаэродромной территории аэродрома «Уктус». Приаэродромные территории были установлены согласно п. 58 «Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 г. №138 в виде окружности радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома (вне полос воздушных подходов). Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 N 1460 утратил силу.

Федеральным законом от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ в ст. 47 Воздушного кодекса РФ внесены изменения, определившие требования по установлению приаэродромной территории. Ограничения на использование территории могут устанавливаться в виде семи подзон (п.3 ст. 47 ВЗК РФ). В настоящее время ведутся работы по определению границ приаэродромной территории, до окончания данных работ предлагается учитывать приаэродромную территорию в размере 30 км от контрольной точки аэродрома.

3.5. В границах проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории и объекты культурного наследия.

4.Производственный этап

Разработка проекта межевания территории была выполнена с учетом основных положений, содержащихся в проекте планировки территории и предполагающих:

* установление границ существующих и вновь сформированных земельных участков с учетом проектируемых красных линий;
* формирование новых земельных участков с максимальным соблюдением интересов владельцев ранее сформированных и поставленных на кадастровый учет земельных участков, а также с учетом интересов владельцев и пользователей земельных участков, не сформированных и не поставленных на кадастровый учет.

 **I этап**

4.1 Сведения о сохраняемых земельных участках

Сведения о сохраняемых земельных участках представлены в таблице 2.

**Сведения о сохраняемых земельных участках**

Таблица 2

| **№ ЗУ** | **S** **(м2)** | **Вид разрешенного использования по документам** | **Категория земель** |
| --- | --- | --- | --- |
| 66:33:0101007:85 | 274 | для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:109 | 840 | для индивидуального жилищного строительства | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:156 | 845 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:162 | 845 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:191 | 1218 | для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:226 | 816 | под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной жилой застройки) | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:374 | 1220 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:1513 | 800 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:1514 | 663 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:1643 | 1311 | под размещение элементов благоустройства | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:1662 | 1287 | малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:1934 | 434 | для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:1935 | 435 | для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:375 | 1 245 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:376 | 1 318 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:78 | 1 154 | для индивидуального жилищного строительства | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:530 | 1 200 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:79 | 1 161 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:138 | 1 025 | для индивидуального жилищного строительства | Земли населённых пунктов |

4.2.Сведения о ликвидируемых земельных участках

Проектом межевания определен перечень земельных участков, подлежащих ликвидации. Сведения о ликвидируемых земельных участках, их кадастровых номерах, площади и видах разрешенного использования, представлены в таблице 3.

Сведения о земельных участках, подлежащих ликвидации

Таблица 3

| **№ п/п** | **Кадастровый****№ ЗУ** | **Вид разрешенного использования** | **S (м2)** | **Примечание** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 66:33:0101007:377 | для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов, для размещения среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с объектами обслуживания | 11 345 | 66:33:0101007:377 является исходным земельным участком для формирования земельных участков с УН :377:ЗУ1, :377:ЗУ2, :377:ЗУ3 |

4.3 Сведения о земельных участках, подлежащих изъятию для муниципальных нужд отсутствуют.

4.5. Сведения об образуемых земельных участках**.**

Сведения о земельных участках, подлежащих образованию, представлены в таблице 4.

Сведения об образуемых земельных участках

Таблица 4

| **УН** | **Площадь****(м2)** | **Вид разрешённого использования земельного участка и код (числовое обозначение) в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков** | **Категория земель** | **Местоположение земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| :377:ЗУ1 | 5421 | 2.5 Среднеэтажная жилая застройка | Земли населённых пунктов | Свердловская область, Сысертский район, город Арамиль, улица Мира, 1Б |
| :377:ЗУ2 | 4412 | 2.5 Среднеэтажная жилая застройка | Земли населённых пунктов | Свердловская область, Сысертский район, город Арамиль, улица Мира, 1Б |
| :377:ЗУ3 | 1511 | 12.0.2 Благоустройство территории | Земли населённых пунктов | Свердловская область, Сысертский район, город Арамиль, улица Мира, 1Б |

4.6.Сведения о земельных участках, подлежащих изменению

Сведения о земельных участках, подлежащих изменению, отсутствуют.

2 этап

4.7 Сведения о сохраняемых земельных участках

Сведения о сохраняемых земельных участках представлены в таблице 5.

**Сведения о сохраняемых земельных участках**

Таблица 5

| **№ ЗУ, УН** | **S** **(м2)** | **Вид разрешенного использования по документам** | **Категория земель** |
| --- | --- | --- | --- |
| 66:33:0101007:85 | 274 | для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:109 | 840 | для индивидуального жилищного строительства | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:156 | 845 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:162 | 845 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:191 | 1218 | для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:226 | 816 | под объект жилой застройки (жилой дом индивидуальной жилой застройки) | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:374 | 1220 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:1513 | 800 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:1514 | 663 | под жилой дом индивидуальной жилой застройки | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:1643 | 1311 | под размещение элементов благоустройства | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:1662 | 1287 | малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:1934 | 434 | для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:1935 | 435 | для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:377:ЗУ1 | 5421 | 2.5 Среднеэтажная жилая застройка | Земли населённых пунктов |
| 66:33:0101007:377:ЗУ2 | 4412 | 2.5 Среднеэтажная жилая застройка | Земли населённых пунктов |

4.8.Сведения о ликвидируемых земельных участках

Проектом межевания определен перечень земельных участков, подлежащих ликвидации. Сведения о ликвидируемых земельных участках, их кадастровых номерах, площади и видах разрешенного использования, представлены в таблице 6.

Сведения о земельных участках, подлежащих ликвидации

Таблица 6

| **№ п/п** | **Кадастровый****№ ЗУ** | **Вид разрешенного использования** | **S (м2)** | **Примечание** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | :377:ЗУ3 | Благоустройство территории | 1381 | Участвуют в формировании нового земельного участка |
| 2 | 66:33:0101007:1643 | под размещение элементов благоустройства | 1311 |
| 3 | 66:33:0101007:85 | для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства | 274 |

4.9. Сведения о земельных участках, подлежащих изъятию для муниципальных нужд отсутствуют.

4.10. Сведения об образуемых земельных участках**.**

Сведения о земельных участках, подлежащих образованию, представлены в таблице 7.

Сведения об образуемых земельных участках

Таблица 7

| **УН** | **Площадь****(м2)** | **Вид разрешённого использования земельного участка и код (числовое обозначение) в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков** | **Категория земель** | **Местоположение земельного участка** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 3097 | 2.5 Среднеэтажная жилая застройка | Земли населённых пунктов | Свердловская область, Сысертский район, город Арамиль, улица Мира, 1 |

4.11. Сведения о земельных участках, подлежащих изменению

Сведения о земельных участках, подлежащих изменению, представлены в таблице 8.

Сведения об изменяемых земельных участках

Таблица 8

| **Условный номер** | **Кадастровый номер ЗУ** | **Площадь(м2)** | **Вид разрешенного использования новый** | **Вид разрешенного использования по документам** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **проект**  | **по документ**  |
| 2 | 66:33:0101007:374 | 1330 | 1220 | 2.1 Для индивидуального жилищного строительства | под жилой дом индивидуальной жилой застройки |
| 3 | 66:33:0101007:375 | 1361 | 1245 | 2.1 Для индивидуального жилищного строительства | под жилой дом индивидуальной жилой застройки |
| 4 | 66:33:0101007:191 | 1260 | 1218 | 2.1 Для индивидуального жилищного строительства | для индивидуального жилищного строительства и для ведения личного подсобного хозяйства |
| 5 | 66:33:0101007:376 | 1400 | 1318 | 2.1 Для индивидуального жилищного строительства | под жилой дом индивидуальной жилой застройки |
| 6 | 66:33:0101007:78 | 1220 | 1154 | 2.1 Для индивидуального жилищного строительства | для индивидуального жилищного строительства |
| 7 | 66:33:0101007:530 | 1326 | 1200 | 2.1 Для индивидуального жилищного строительства | под жилой дом индивидуальной жилой застройки |
| 8 | 66:33:0101007:1662 | 1292 | 1287 | 2.1 Для индивидуального жилищного строительства | малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) |
| 9 | 66:33:0101007:79 | 1254 | 1161 | 2.1 Для индивидуального жилищного строительства | под жилой дом индивидуальной жилой застройки |
| 10 | 66:33:0101007:138 | 1098 | 1025 | 2.1 Для индивидуального жилищного строительства | для индивидуального жилищного строительства |

Каталоги координат образуемых и изменяемых земельных участковпредставлены в приложении к книге 1. Положение о межевании территории.

4.12 Сведения о сохраняемых и устанавливаемых зонах с особыми условиями использования территории

***Охранные зоны***:

* Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций) - 5 метров от оси линии электропередач в каждую сторону;
* Охранная зона вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода.

***Приаэродромные территории и зоны взлета и посадки воздушных судов***

В соответствии с генеральным планом Арамильского городского округа проектируемая территория находится полностью в границах приаэродромной территории аэродрома «Уктус». Приаэродромная территории была установлена согласно п. 58 «Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 г. №138 в виде окружности радиусом 30 км от контрольной точки аэродрома (вне полос воздушных подходов). Постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 N 1460 утратил силу.

Федеральным законом от 01.07.2017 г. № 135-ФЗ в ст. 47 Воздушного кодекса РФ внесены изменения, определившие требования по установлению приаэродромной территории. Ограничения на использование территории могут устанавливаться в виде семи подзон (п.3 ст. 47 ВЗК РФ). В настоящее время ведутся работы по определению границ приаэродромной территории, до окончания данных работ предлагается учитывать приаэродромную территорию в размере 30 км от контрольной точки аэродрома.

4.13. В границах проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории и объекты культурного наследия.