

Индивидуальный предприниматель
Бычуткин Павел Николаевич
ИНН: 362706414148, ОГРНИП: 317366800083765
Адрес: 396650, Воронежская область,
г. Россошь, ул. Мира, 32
тел. 8(47396)5-15-14, e-mail: m-zem@bk.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

в границах элемента планировочной структуры (кадастровый квартал 36:27:0012022) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 36:27:0012022:1, расположенного по адресу: Воронежская обл, р-н Россошанский, г Россошь, ул Дзержинского, 15, с земельным участком с кадастровым номером 36:27:0012022:10, расположенного по адресу: Воронежская область, г.Россошь, ул. Дзержинского, 7б

Заказчик: Богачев Валерий Владимирович

Основание: Договор №24/56 от 24.04.2024г. на выполнение работ по подготовке проекта межевания территории в границах элемента планировочной структуры (кадастровый квартал 36:27:0012022)

г.Россошь, 2024г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ТЕКТОВАЯ ЧАСТЬ

1 Общие положения	4
1.1 Введение	4
1.2 Цель разработки проекта.....	4
1.3 Используемые исходные материалы	5
1.4 Опорно-межевая сеть на территории проектирования	5
1.5 Рекомендации по порядку межевания земельных участков	5
1.6 Основные цели и задачи проекта межевания	6
1.7 Современное использование территории. Градостроительные регл.....	7
2. Сведения о земельных участках, их характеристика. Формирование земельного участка	10
2.1.Параметры проектируемых земельных участков	11
2.2. Чертеж межевания территории.....	12
2.3. Особые условия использования территории.....	13
2.4. Предложения по установлению публичных сервитутов	13
2.5. Формирование красных линий	13
2.6. Правовой статус объектов межевания.....	13
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	14
ГРАФИЧЕСКИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ.....	21
Чертеж межевания территории М 1:500	
Чертеж границ зон с особыми условия использования территории М 1:500	

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. Общие положения

1.1 Введение

Проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры (кадастровый квартал 36:27:0012022) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 36:27:0012022:1, расположенного по адресу: Воронежская обл, р-н Россошанский, г Россошь, ул Дзержинского, 15, с земельным участком с кадастровым номером 36:27:0012022:10, расположенного по адресу: Воронежская область, г.Россошь, ул. Дзержинского, 76, был разработан в 2024г. на основании:

- постановления Правительства РФ от 02.04.2022г. №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации №190-ФЗ от 29.12.2004г.;
- Правила землепользования и застройки городского поселения - город Россошь;
- Генерального плана городского поселения - город Россошь Россошанского муниципального района Воронежской области;
- Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (СНиП 11-04-2003), утвержденная постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 г. №150, в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Проект межевания территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку. Проект межевания территории разработан в виде отдельного документа.

Планово - картографический материал выполнен в системе координат МСК-36 (зона 1).

1.2 Цель разработки проекта.

Целью подготовки проекта межевания является определение местоположения границ образуемых земельных участков, а также установления и отображения:

- площади образуемых земельных участков;
- вида разрешенного использования образуемых земельных участков.

Задачами подготовки проекта является перераспределение земельных участков

с кадастровым номером 36:27:0012022:1, расположенного по адресу: Воронежская обл, р-н Россошанский, г Россошь, ул Дзержинского, 15

с кадастровым номером 36:27:0012022:10, расположенного по адресу: Воронежская область, г.Россошь, ул. Дзержинского, 76

1.3 Используемые исходные материалы.

- информация о границах зон с особыми условиями использования территорий;
- информация о местоположении существующих объектов капитального строительства;
- информация о границах особо охраняемых природных территорий
- кадастровый план территории КК 36:27:0012022.

1.4 Опорно-межевая сеть используемая при подготовке проекта

При подготовке проекта межевания территории сведения о геодезической основе получены из государственного фонда данных по землеустройству Управления Росреестра по Воронежской области.

По предоставленным данным (письмо Управления Росреестра по Воронежской области № 774 от 03.06.2019г.) было проведено обследование геодезических пунктов полигонометрии:

пункт полигонометрии 1484, $x=352410.75$, $y=1326109.52$, центр сохранился;

пункт полигонометрии 8537, $x= 349764.08$, $y= 1331389.70$, центр сохранился;

пункт полигонометрии 8903, $x= 350554.62$, $y= 1328263.85$, центр сохранился;

Для определения координат поворотных точек границ земельных участков была использована существующая Государственная геодезическая сеть сгущения (пункты полигонометрии) с использованием метода спутниковых геодезических измерений. Система координат – МСК-36, зона 1(36.1). Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения кадастровых работ для установления границ земельных участков на местности.

1.5. Рекомендации по порядку межевания земельных участков

Межевание границ земельного участка и определение координат поворотных точек границ образуемого земельного участка следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания, методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства. Результатом служит подготовка межевого плана на образуемый земельный участок, с целью его постановки на государственный кадастровый учет.

Определение координат поворотных точек границ образуемого земельного участка производится при подготовке межевого плана на образуемый земельный участок методами и способами, указанными в Требованиях по подготовке Межевого плана.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними устанавливаемых границ.

1.6. Основные цели и задачи проекта межевания.

Проект межевания разработан в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 1996 г. № 105, Правилами землепользования и застройки городского поселения - город Россошь Россошанского муниципального района Воронежской области, утвержденными Приказом министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области № 45-01-04/66 от 27.02.2024г.

Проект межевания территорий подготовлен применительно к земельным участкам с кадастровым номером 36:27:0012022:1, расположенного по адресу: Воронежская обл, р-н Россошанский, г Россошь, ул Дзержинского, 15, с кадастровым номером 36:27:0012022:10, расположенного по адресу: Воронежская область, г.Россошь, ул. Дзержинского, 7б.

Установление границ и другие действия по формированию земельных участков являются составной частью формирования недвижимого имущества для целей государственной регистрации прав на него, налогообложения объектов недвижимости, разработки градостроительного плана земельного участка.

Сформированные земельные участки обеспечат:

- возможность полноценной реализации права собственности на объекты недвижимого имущества, в границах формируемого земельного участка, включая возможность полноценного использования этого имущества в соответствии с тем назначением, и теми эксплуатационными качествами, которые присущи этому имуществу на момент межевания;
- возможность рационального использования земельного участка;
- структура землепользования в пределах территории межевания, сформированная в результате межевания должна обеспечить условия для наиболее эффективного использования и развития этой территории.

В процессе межевания решаются следующая задача:

- установление границ и площади земельных участков, образуемых в результате перераспределения земельных участков:

- с кадастровым номером 36:27:0012022:1, расположенного по адресу: Воронежская обл, р-н Россошанский, г Россошь, ул Дзержинского, 15

- с кадастровым номером 36:27:0012022:10, расположенного по адресу: Воронежская область, г.Россошь, ул. Дзержинского, 76

При составлении проекта учитываются основные планировочные характеристики земельных участков объектов землепользования:

- местоположение земельного участка в квартале относительно улиц и проездов общего пользования, наличие или отсутствие непосредственного выхода его границ на магистральные улицы;

- площадь земельного участка;

- форма и пропорция земельного участка;

- расположение строений и сооружений на участке относительно границ участка;

- наличием или отсутствием планировочных дефектов.

Площади всех земельных участков указаны в пределах одного кадастрового квартала.

1.7. Современное использование территории. Градостроительные регламенты.

На момент подготовки проекта межевания территории в границах земельного участка с кадастровым номером 36:27:0012022:1, по адресу: Воронежская обл, р-н Россошанский, г Россошь, ул Дзержинского, 15, расположено нежилое здание с кадастровым 36:27:0012022:28 по адресу: Воронежская обл, р-н Россошанский, г Россошь, ул Дзержинского, д.15, в границах земельного участка с кадастровым номером 36:27:0012022:10, по адресу: Воронежская область, р-н Россошанский, г.Россошь, ул. Дзержинского, 76 капитальные строения и сооружения отсутствуют.

Согласно Правил землепользования и застройки городского поселения - город Россошь Россошанского муниципального района Воронежской области утвержденных Приказом министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области №45-01-04/66 от 27.02.2024г. данная территория располагается в зоне Ж1/1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами города Россошь.

Для территориальной зоны Ж1/1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами города Россошь, устанавливаются градостроительные регламенты в соответствии с таблицей 1.

Градостроительный регламент территориальной зоны Ж1/1

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м2		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
			min	max			
1	2	3	4	5	6	7	8
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	400	2000	50%	3 этажа*	3 метра**
2	2.3	Блокированная жилая застройка	80	3000	50%	3 этажа*	3 метра**; 0 метров – при примыкании к соседним зданиям
3	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	5000	не подлежат установлению		
4	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
5	12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
6	12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
7	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	5000	45%	4 этажа	6 метров
8	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	300	5000	30%	3 этажа*	3 метра**
9	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	не подлежат установлению				
10	3.2.2	Оказание социальной помощи населению	не подлежат установлению		60%	3 этажа	3 метра
11	3.2.3	Оказание услуг связи	не подлежат установлению		60%	3 этажа	3 метра

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м2		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
			min	max			
1	2	3	4	5	6	7	8
12	3.3	Бытовое обслуживание	200	2000	60%	3 этажа	3 метра
13	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежат установлению			3 этажа	3 метра
14	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	200	5000	60%	3 этажа	3 метра
14 ¹	3.7.2	Религиозное управление и образование	не подлежат установлению				3 метра
15	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	200	2000	60%	3 этажа	3 метра
16	4.1	Деловое управление	не подлежат установлению			4 этажа	3 метра
17	4.4	Магазины	200	3000	60%	3 этажа	3 метра
18	4.5	Банковская и страховая деятельность	не подлежат установлению			3 этажа	3 метра
19	4.6	Общественное питание	200	2000	50%	3 этажа	3 метра
20	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежат установлению			45%	не подлежит установлению
21	5.1.3	Площадки для занятий спортом	не подлежат установлению				
22	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежат установлению				3 метра
23	9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежат установлению				
24	13.1	Ведение огородничества	100	2000	0%	не подлежат установлению	
25	4.9.1.4	Ремонт автомобилей	300	2000	60%	3 этажа*	3 метра**

* для вспомогательных видов – 1 этаж;

** от вспомогательных видов – 1 метр.

2. Сведения о земельных участках, их характеристика. Формирование земельного участка.

Таблица 2

Перечень земельных участков входящих в проектируемую территорию:

№ пп	Кадастровый номер	Адрес	Вид разрешенного использования	Площадь, м2	Категория земель	Сведения о правах
1	36:27:0012022:1	Воронежская обл, р-н Россошанский, г Россошь, ул Дзержинского, 15	Для обслуживания административного здания	181	Земли населённых пунктов	Богачев Валерий Владимирович - собственность
2	36:27:0012022:10	Воронежская область, г.Россошь, ул. Дзержинского, 76	Для индивидуального жилищного строительства	581	Земли населённых пунктов	-

2.1. Параметры проектируемого земельного участка

Проектом межевания территории запланировано в результате перераспределения смежных земельных участков с кадастровым номером 36:27:0012022:1, расположенного по адресу: Воронежская обл, р-н Россошанский, г Россошь, ул Дзержинского, 15 и с кадастровым номером 36:27:0012022:10, расположенного по адресу: Воронежская область, г.Россошь, ул. Дзержинского, 76:

образование земельного участка :ЗУ1 площадью 258 кв.м. расположенного: Российская Федерация, Воронежская обл, р-н Россошанский, г.Россошь, ул Дзержинского, 15, с условно разрешенным видом использования земельного участка – магазины, путем объединения земельного участка 36:27:0012022:1 площадью 181 кв.м. и части земельного участка :10/п2 площадью 77 кв.м отделяемой от земельного участка 36:27:0012022:10 площадью 581 кв.м.

образование земельного участка :ЗУ2 площадью 504 кв.м. расположенного: Российская Федерация, Воронежская обл, р-н Россошанский, г.Россошь, ул. Дзержинского, 76, с основным видом разрешенного использования земельного участка – для индивидуального жилищного строительства, из части земельного участка :10/п1 оставшейся в результате отделения от земельного участка 36:27:0012022:10 площадью 581 кв.м. части земельного участка :10/п2 площадью 77 кв.м.

Сведения об образуемых земельных участках приведены в Таблице 3.

Таблица 3

Сведения об образуемых земельных участках

№ пп	Кадастровый номер (обозначение)	Адрес (местоположение)	Площадь м2	Вид разрешенного использования	Категория земель
1	:ЗУ1	Российская Федерация, Воронежская обл, р-н Россошанский, г Россошь, ул Дзержинского, 15	258	магазины	Земли населённых пунктов
2	:ЗУ2	Российская Федерация, Воронежская обл, р-н Россошанский, г.Россошь, ул. Дзержинского, 76	504	для индивидуального жилищного строительства	Земли населённых пунктов

Координаты образуемых земельных участков приведены в таблице 4

Координаты образуемых земельных участков

Имя точки	X, м	Y, м
:ЗУ1 (площадь 258 кв.м.)		
н1	349 161,76	1 329 935,92
н2	349 162,17	1 329 951,89
н3	349 158,81	1 329 952,12
н4	349 154,84	1 329 951,49
н5	349 149,69	1 329 951,13
н6	349 147,02	1 329 931,53
н7	349 157,88	1 329 931,15
н8	349 158,16	1 329 935,98
н1	349 161,76	1 329 935,92
:ЗУ2 (площадь 504 кв.м.)		
н1	349 161,76	1 329 935,92
н9	349 192,73	1 329 935,38
н10	349 194,82	1 329 952,56
н11	349 187,48	1 329 953,45
н12	349 187,10	1 329 950,27
н2	349 162,17	1 329 951,89
н1	349 161,76	1 329 935,92

2.2. Чертеж межевания территории

В данном чертеже отображены границы существующих земельных участков по сведениям Единого государственного реестра недвижимости, границы образуемых в результате перераспределения земельных участков, существующие объекты недвижимости. Присутствует Схема расположения земельных участков в границах кадастрового квартала и фрагмент карты градостроительного зонирования с указанием территориальной зоны в которой расположены земельные участки.

На чертеже не отражены линии отступа от красных линий допустимого размещения зданий, строений, сооружений, так как в соответствии с Правилами землепользования и застройки красные линии не определены и не утверждены, а также на Карте градостроительного городского поселения - город Россошь Россошанского муниципального района Воронежской области не отображены. При определении местоположения линий отступа учитываются охранные зоны существующих инженерных коммуникаций, и поэтому расстояние варьируется в зависимости от местоположения, в том месте, где проложены магистральные инженерные коммуникации.

2.3. Особые условия использования территории.

Образуемые земельные участки согласно сведениям ЕГРН находятся в границах зоны с особыми условиями использования территории ЗОУИТ36:27-6.316 «Защитная зона»

Ограничения: Запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Данная информация отражена в чертеже границ с особыми условиями территории в масштабе 1:500.

Иные зоны с особыми условиями использования территории сведения о которых содержатся в ЕГРН в границах проектируемой территории отсутствуют.

2.4. Предложения по установлению публичных сервитутов

Установление публичных сервитутов на рассматриваемой территории не требуется.

2.5. Формирование красных линий

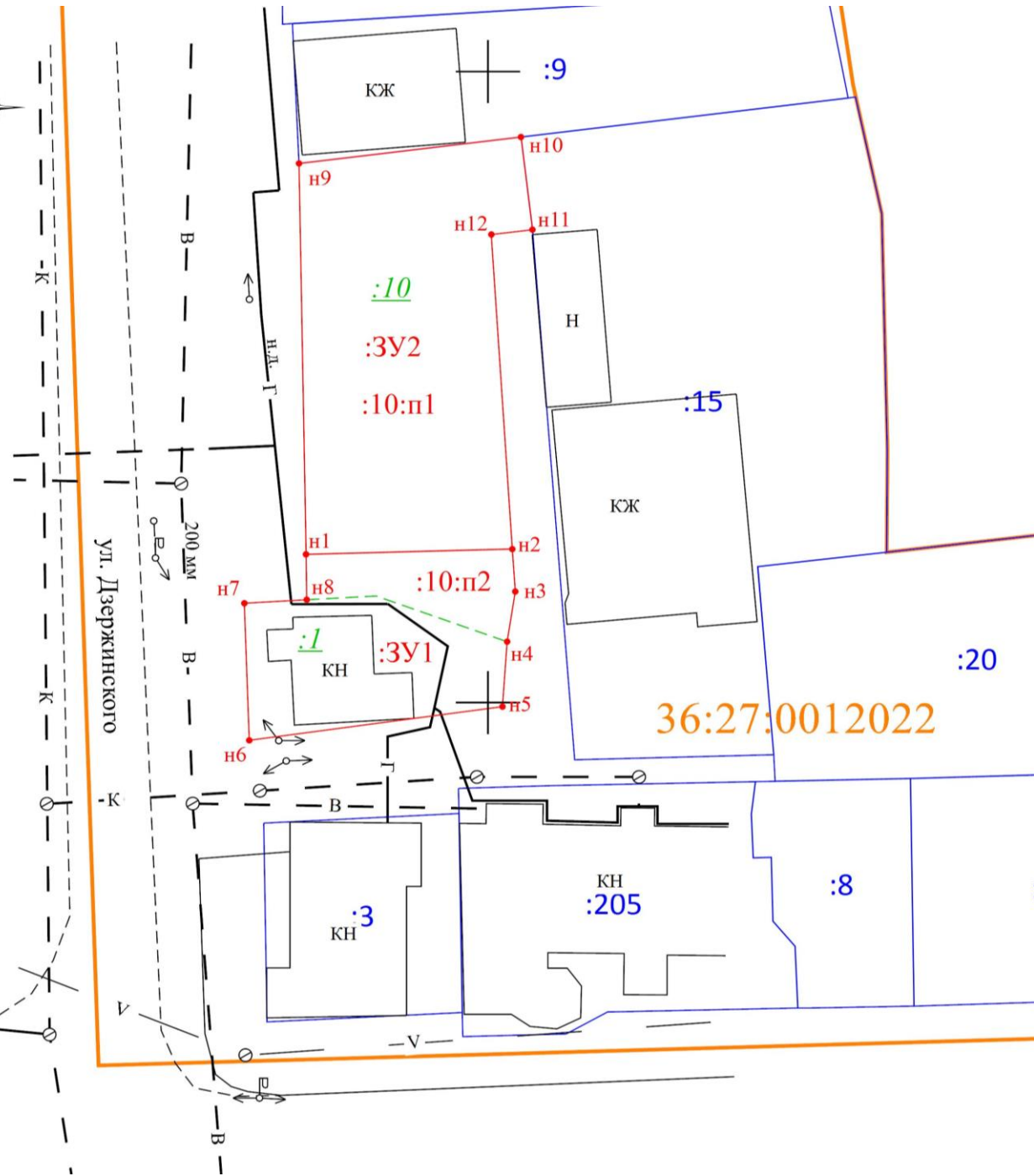
На чертеже не отражены линии отступа от красных линий допустимого размещения зданий, строений, сооружений, так как в соответствии с Правилами землепользования и застройки красные линии не определены и не утверждены, а также на Карте градостроительного городского поселения - город Россошь Россошанского муниципального района Воронежской области не отображены.

2.6. Правовой статус объектов межевания.

На период подготовки проекта межевания территория частично застроена, судебных запретов и претензий третьих лиц на образование земельных участков не выявлено.

Формируемые земельные участки будет оформляться в соответствии с требованиями п.3 ст. 39.28 Земельного кодекса РФ.

ПРИЛОЖЕНИЯ



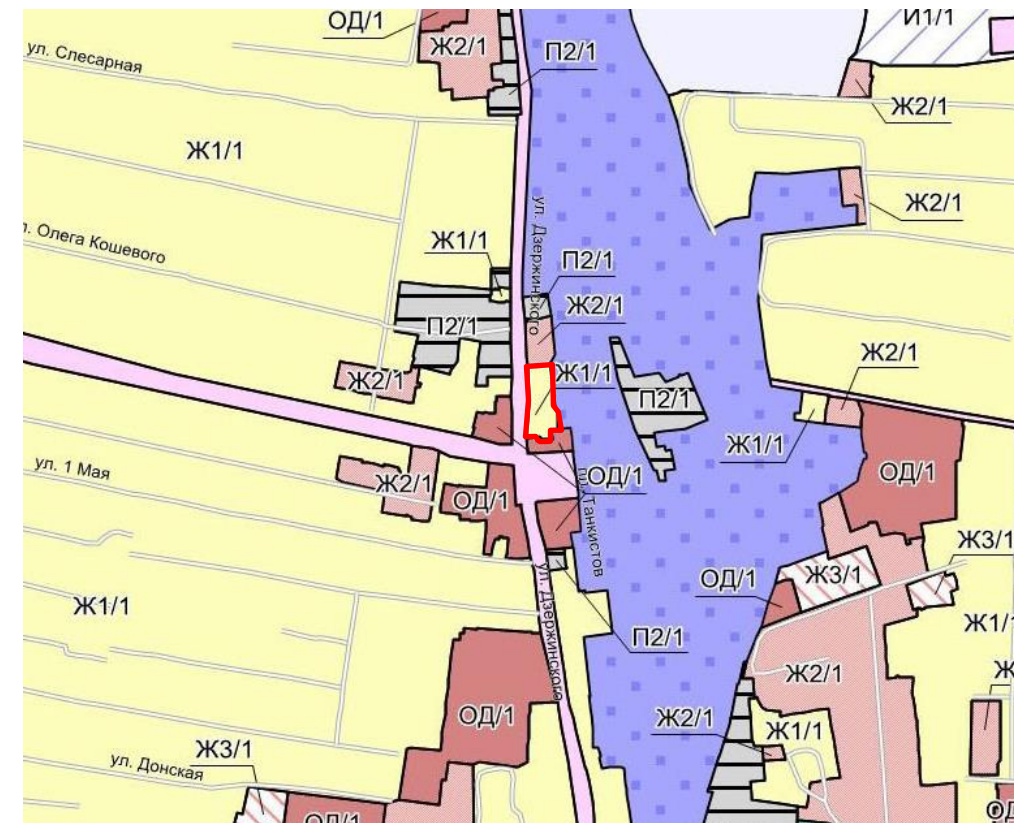
Условные обозначения:

- границы образуемых в результате перераспределения земельных участков
- границы земельных участков прекращающие свое существование в результате перераспределения
- границы земельных участков сведения о которых содержатся в ЕГРН
- границы кадастрового квартала
- :3У2 - обозначение образуемого земельного участка
- :10:п1 - обозначение перераспределяемых частей исходных земельных участков
- :10 - кадастровый номер исходного земельного участка участвующего в перераспределении
- :20 - кадастровый номер земельного участка сведения о котором содержатся в ЕГРН

Схема расположения земельных участков в границах кадастрового квартала



Фрагмент карты градостроительного зонирования



						Проект межевания территории			
						в границах элемента планировочной структуры (кадастровый квартал 36:27:0012022) путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 36:27:0012022:1 с земельным участком с кадастровым номером 36:27:0012022:10			
Изм.	№уч.	Лист.	№Док.	Подпись	Дата				
Разработал		Барабашев Р.В			24.05.2024	Богачев В.В.	Стадия	Лист	Листов
							П	1	2
Проверил		Бычуткин П.Н			24.05.2024	Чертеж межевания территории Масштаб 1:500	ИП Бычуткин П.Н.		