

**ИВАНТЕЕВСКОЕ РАЙОННОЕ СОБРАНИЕ**

**ИВАНТЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Восьмое заседание**

**РЕШЕНИЕ №4**

от 21 января 2022 года

с. Ивантеевка

**Об утверждении проекта межевания**

**территории, расположенной в пределах**

**кадастрового квартала 64:14:220304**

**и ограниченной ул. Кооперативная**

**д.№№1-3, ул. Набережная д.№№22-32,**

**ул. Зеленая д.№№21-23**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», заключением по итогам проведения публичных слушаний от 25 октября 2021 года и на основании статьи 19 Устава Ивантеевского муниципального района, Ивантеевское районное Собрание **РЕШИЛО:**

1. Утвердить проект межевания территории, расположенной в пределах кадастрового квартала 64:14:220304 и ограниченной ул. Кооперативная д.№№1-3, ул. Набережная д.№№22-32, ул. Зеленая д.№№21-23 согласно Приложению №1.

2. Опубликовать настоящее решение в официальном информационном бюллетене «Вестник Ивантеевского муниципального района» и разместить на официальном сайте администрации Ивантеевского муниципального района в сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

**Председатель Ивантеевского**

**районного Собрания А.М. Нелин**

**Глава Ивантеевского**

**муниципального района**

**Саратовской области В.В. Басов**

Приложение №1

к решению районного Собрания

от 21.01.2022 г. №4

«Об утверждении проекта межевания

территории, расположенной в пределах

кадастрового квартала 64:14:220304

и ограниченной ул. Кооперативная

д.№№1-3, ул. Набережная д.№№22-32,

ул. Зеленая д.№№21-23»

**ООО «Федеральный кадастровый центр - БТИ»**

**отделение по Пугачевскому району**

### Заказчик: Администрация Договор № 14/104 от 11.06.2021 года

### Ивантеевского муниципального района

### Проект межевания территории,

### расположенной в пределах кадастрового квартала 64:14:220304 и ограниченной ул. Кооперативная д.№№1-3, ул. Набережная д.№№22-32, ул. Зеленая д.№№21-23

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### Пояснительная записка

**Начальник В.М. Рожков**

Пугачев 2021

**Содержание**

стр.

[**Содержание 2**](#_Toc11337811)

[**1. Основная часть 3**](#_Toc11337812)

[**1.1. Общая часть 3**](#_Toc11337813)

[**1.2. Положения проекта межевания территории 5**](#_Toc11337814)

[**1.3. Методы образования земельных участков и особенности межевания 8**](#_Toc11337815)

[**1.4. Обоснование расчета земельной доли для жилых домов, расположенных на образуемых земельных участках 9**](#_Toc11337816)

[**2. Материалы по обоснованию проекта межевания 10**](#_Toc11337817)

[**2.1. Характеристика территории, на которой осуществляется межевание 10**](#_Toc11337818)

[**2.2. Зоны с особыми условиями использования территории 10**](#_Toc11337819)

**1 Основная часть**

**1.1 Общая часть**

Проект планировки территории (проект межевания территории) в пределах кадастрового квартала 64:14:220304 и ограниченной ул. Кооперативная д.№№1-3, ул. Набережная д.№№22-32, ул. Зеленая д.№№21-23. Территория расположена в центральной части с. Ивантеевка, в двухстах метрах к западу от р. Чернава, частично входит в водоохранную зону р. Чернава.

Проект выполнен в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома», техническим заданием и действующими нормативно-правовыми документами:

* Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
* Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
* Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
* Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
* Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
* Закон Саратовской области от 9.10.2006 № 96-ЗСО «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области (с изменениями)»;
* Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;
* СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (в части пунктов, включенных в перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1521);
* Решение № 2 от 22.02.2018 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории Ивантеевского муниципального образования Ивантеевского муниципального района Саратовской области»;
* Генеральный план Ивантеевского муниципального образования Ивантеевского муниципального района Саратовской области, утв. Решением Совета Ивантеевского муниципального образования № 52 от 24.12.2012;
* Правила землепользования и застройки Ивантеевского муниципального образования Ивантеевского муниципального района Саратовской области, утв. решением районного Собрания от 22.02.2018 г. №2.

В составе выполненных работ проведена разработка проекта межевания, содержащего основную часть, подлежащую утверждению и материалы по обоснованию принятых в проекте межевания решений.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых земельных участков под малоэтажными жилыми зданиями;

- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой   
не предусматривается осуществление деятельности по комплексному   
и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Основной целью проекта межевания территории, ограниченной ул. Кооперативная д.№№1-3, ул. Набережная д.№№22-32, ул. Зеленая д.№№21-23 является установление границ земельных участков с застройкой малоэтажными многоквартирными домами.

**1.2 Положения проекта межевания территории**

В границах рассматриваемой территории имеются существующие малоэтажные многоквартирные дома, земельные участки под которыми не сформированы в соответствии с требования Жилищного кодекса РФ, а также земельные участки под объектами социальной и инженерной инфраструктуры. Объекты культурного наследия на проектируемой территории отсутствуют.

Сформированные земельные участки под малоэтажной жилой застройкой не превышают установленные градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков для строительства.

Сведения о существующих земельных участках представлены в таблице 2.1 и 2.2.

**Таблица 2.1 Ведомость земельных участков с видом разрешенного использования, площадью**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Кадастровый номер | Вид разрешенного использования земельного участка | Площадь ЗУ, м2 | Код по ПЗЗ | Код ВРИ по классификатору |
| 1 | 64:14:220304:1 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 1009 | 2.1 | 2.2 |
| 2 | 64:14:220304:2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 915 | 2.1 | 2.2 |
| 3 | 64:14:220304:4 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 965 | 2.1 | 2.2 |
| 4 | 64:14:220304:5 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 619 | 2.1 | 2.2 |
| 5 | 64:14:220304:6 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 657 | 2.1 | 2.2 |
| 6 | 64:14:220304:7 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 274 | 2.1 | 2.2 |
| 7 | 64:14:220304:8 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 60 | 2.1 | 2.2 |
| 8 | 64:14:220304:11 | Для эксплуатации и обслуживания нежилых зданий, строений, сооружений | 2113 | 4.4 | 4.4 |
| 9 | 64:14:220304:54 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 624 +/-9 | 2.1 | 2.2 |
| 10 | 64:14:220304:55 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 600 +/-9 | 2.1 | 2.2 |
| 11 | 64:14:220304:56 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 410 +/-7 | 2.1 | 2.2 |
| 12 | 64:14:220304:57 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 600 +/-9 | 2.1 | 2.2 |
| 13 | 64:14:220304:58 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 449 +/-15 | 2.1 | 2.2 |
| 14 | 64:14:220304:60 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 345 +/-6.50 | 2.1 | 2.2 |

**Таблица 2.2 Ведомость земельных участков с видом разрешенного использования и площадью без установленных координат**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Кадастровый номер | Вид разрешенного использования земельного участка | Площадь ЗУ, м2 | Код по ПЗЗ | Код ВРИ по классификатору |
| 1 | 64:14:220304:5 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 619 | 2.1 | 2.2 |
| 2 | 64:14:220304:7 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 274 | 2.1 | 2.2 |
| 3 | 64:14:220304:8 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 60 | 2.1 | 2.2 |

**Таблица 2.3 Ведомость образуемых земельных участков в границах проекта межевания территории**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Обозначение образуемого земельного участка | Кадастровый номер земельного участка (учетный номер кадастрового квартала) | Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с Правилами землепользования и застройки | Площадь ЗУ, м2 | Код по ПЗЗ | Код ВРИ по классификатору |
| 1 | ЗУ1 | 64:14:220304:ЗУ1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2084 | 2.1.1 | 2.1.1 |
| 2 | ЗУ2 | 64:14:220304:ЗУ2 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1040 | 2.1.1 | 2.1.1 |

**Таблица 2.4 Координаты поворотных точек формируемых земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Земельный участок ЗУ1S=2084 м2 | | |
| № точек | координата  Х | координата  Y |
| н1 | 578407.60 | 3303869.61 |
| н2 | 578402.11 | 3303942.24 |
| н3 | 578407.09 | 3303942.43 |
| н4 | 578405.13 | 3303953.13 |
| н5 | 578382.08 | 3303948.24 |
| н6 | 578375.20 | 3303942.80 |
| н7 | 578381.70 | 3303878.21 |
| н8 | 578382.88 | 3303873.97 |
| н9 | 578388.69 | 3303870.52 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Земельный участок ЗУ2S=1040 м2 | | |
| № точек | координата  Х | координата  Y |
| 1 | 578413.75 | 3303863.30 |
| 2 | 578416.21 | 3303871.00 |
| 3 | 578407.60 | 3303869.61 |
| 4 | 578388.69 | 3303870.52 |
| 5 | 578382.88 | 3303873.97 |
| 6 | 578381.70 | 3303878.21 |
| 7 | 578376.89 | 3303876.67 |
| 8 | 578378.00 | 3303873.25 |
| 9 | 578355.04 | 3303863.53 |
| 10 | 578359.31 | 3303853.70 |
| 11 | 578358.33 | 3303852.19 |
| 12 | 578364.48 | 3303841.02 |
| 13 | 578365.53 | 3303838.55 |
| 14 | 578396.63 | 3303851.71 |
| 15 | 578390.41 | 3303866.43 |
| 16 | 578407.58 | 3303865.62 |

Система координат МСК-64 3-я зона.

## 1.3 Методы образования земельных участков и особенности межевания

В рамках данного проекта производится межевание территорий в целях дальнейшей постановки на кадастровый учет земельных участков. Межевание осуществляется для установления границ земельных участков под малоэтажной многоквартирной жилой застройкой. Размеры земельных участков установлены в соответствии с фактическим использованием.

На чертеже межевания территории показаны:

1. границы существующих земельных участков;
2. границы образуемых земельных участков;
3. границы проекта планировки;
4. границы кадастровых кварталов;
5. малоэтажные жилые здания;
6. охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;
7. водоохранная зона р. Чернава
8. функциональные зоны;
9. номер кадастрового квартала;
10. водоснабжение;
11. газоснабжение;
12. линии связи.
13. канализация

В рамках разработки проекта межевания территории было образовано 2 земельных участка.

Земельные участки 1, 2 выделены в связи с образованием земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

**Таблица 3.1 Ведомость адресов земельных участков**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Обозначение земельного участка и (или) части земельного участка | Адрес (местоположение) земельного участка |
| 1 | 64:14:220304:ЗУ1 | Саратовская область, Ивантеевский район, с. Ивантеевка, ул. Кооперативная, дом 3 |
| 2 | 64:14:220304:ЗУ2 | Саратовская область, Ивантеевский район, с. Ивантеевка, ул. Зеленая, дом 21 |

**1.4 Обоснование расчета земельной доли для жилых домов, расположенных на образуемых земельных участках**

Расчет необходимой площади территории с учетом земельной доли для многоквартирного жилого дома по ул. Кооперативная д.3.

Площадь жилых помещений составляет 1200,6 м2.

Средняя этажность дома 2 этажа.

Согласно методическим указаниям удельный показатель земельной доли, приходящейся на 1м2 общей площади жилых помещений многоквартирного дома этажностью 2 этажа – 2,72.

1200,6×2,72=3265.63 м2.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 64:14:220304:ЗУ1, на котором расположен жилой дом составляет 2084 м2.

Расчет необходимой площади для многоквартирного дома по ул. Зеленая д.21 составляет 1110.3 м2. Площадь земельного участка с кадастровым номером 64:14:220304:ЗУ2, на котором расположен жилой дом составляет 1040 м2.

Таким образом, фактическая площадь земельных участков в застройке меньше нормативных размеров площади для таких объектов. Увеличение размеров земельных участков за счет смежных земельных участков не предоставляется возможным. Границы участков под многоквартирными домами установлены по фактически существующим границам.

**Таблица 4.1 Характеристика образуемых участков**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер участка | S сооружения, м2 | S земельного участка, м2 | Коэффициент застройки | Коэффициент плотности застройки |
| ЗУ1 | 825 | 2084 | 0,40 | 0,64 |
| ЗУ2 | 288 | 1040 | 0,28 | 0,43 |

# 2. Материалы по обоснованию проекта межевания

# 2.1. Характеристика территории, на которой осуществляется межевание

Рассматриваемая территория в настоящем проекте межевания территории ограничена ул. Кооперативная д.№№1-3, ул. Набережная д.№№22-32, ул. Зеленая д.№№21-23. Проект межевания выполнен по заказу администрации Ивантеевского муниципального района.

Согласно Градостроительному кодексу проект межевания разрабатывается в отношении территории квартала или его обособленной части.

В границах данного проекта межевания территории:

- квартал 64:14:220304 включает в себя 14 земельных участков, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости.

Категория земель участков: земли населенных пунктов.

Рельеф участка выровненный, без существенных понижений. Перепад отметок высот в пределах квартала составляет около 1 метра.

Согласно правилам землепользования и застройки Ивантеевского муниципального образования Ивантеевского муниципального района Саратовской области, утвержденные Решением № 2 от 22.02.2018, рассматриваемая территория расположена в пределах функциональной зоны Ж-1 - **Зона застройки малоэтажными жилыми домами.**

**Ж-1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, блокированных односемейных домов с участками, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* для индивидуального жилищного строительства (2.1);
* малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
* для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);
* блокированная жилая застройка (2.3);
* передвижное жилье (2.4);
* объекты гаражного назначения (2.7.1);
* обслуживание жилой застройки (2.7);
* коммунальное обслуживание (3.1);
* социальное обслуживание (3.2);
* бытовое обслуживание (3.3)
* здравоохранение (3.4.);
* образование и просвещение (3.5);
* культурное развитие (3.6);
* амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
* общественное питание (4.6);
* гостиничное обслуживание (4.7);
* спорт (5.1);
* ведение огородничества (13.1)
* ведение садоводства (13.2)
* земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

**Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

* магазины (4.4);
* среднеэтажная жилая застройка (2.5);
* религиозное использование (3.7);
* развлечение (4.8);
* обслуживание транспорта (4.9);
* автомобильный транспорт(7.2.)
* специальное пользование водными объектами (11.2);

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- общее пользование водными объектами (11.1).

Предприятия обслуживания **допускается** размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

**Запрещается** размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеновых установок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются только для видов разрешенного использования, предусматривающих строительство жилых домов:**

* + - 1. минимальная площадь земельных участков – не установлено, максимальная площадь земельных участков 2500м2 применительно только для земельных участков для индивидуального жилищного строительства (2.1), для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) огородничество и садоводство 13.1, 13,2)
      2. минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не установлено, максимальная ширина земельных участков 32м применительно только для земельных участков для индивидуального жилищного строительства (2.1), для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) и объектов гаражного назначения (2.7.1).
      3. максимальное количество этажей зданий – 3;
      4. максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
      5. максимальный процент застройки участка – 60%;
      6. минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;
      7. минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;
      8. минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;
      9. минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м;
      10. требования к ограждению земельных участков:
* ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
* высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;
* ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
* характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статье 43 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

* 1. **Зоны с особыми условиями использования территории**

В соответствии со ст. 1 Градостроительного кодекса РФ зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В пределах кадастрового квартала 64:14:220304 расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- Зона с особыми условиями использования территории охранная зона объекта электросетевого хозяйства. Комплекс ВЛ-10/0,4 кВ Ф-1006 от ПС Ивантеевская 35/10 кВ, адрес объекта: Саратовская область, Ивантеевский район, с. Ивантеевка с номером территориальной зоны 64.14.2.20;

- Зона с особыми условиями использования территории охранная зона объекта электросетевого хозяйства. Здание ЗТП № 700 ТМ-400 к Ва (Трансформатор ТМ-400, трансформатор ТМ-315), назначение: нежилое, 2-этажный, общая площадь 45,4 м2, инвентарный номер 63:219:002:000045990, лит. А, адрес объекта: Саратовская область, Ивантеевский район, с. Ивантеевка, ул. Зеленая, с номером территориальной зоны 64.14.2.41;

- Зона с особыми условиями использования территории охранная зона объекта электросетевого хозяйства. Комплекс ВЛ-10/0,4 кВ Ф-1006 от ПС Ивантеевская 35/10 кВ, адрес объекта: Саратовская область, Ивантеевский район, с. Ивантеевка, с номером территориальной зоны 64.14.2.20.

- Водоохранная зона реки Чернава в Ивантеевском и Пугачевском районах Саратовской области, с номером территориальной зоны 64:00-6.562.

По данным Единого государственного реестра недвижимости в пределах границ планировки территории иные зоны с особыми условиями использования отсутствуют.

**Председатель Ивантеевского**

**районного Собрания А.М. Нелин**

**Глава Ивантеевского**

**муниципального района**

**Саратовской области В.В. Басов**