

**Проект межевания
территории микр. Соляное,
г.Чебоксары, ЧР.**

«Общие данные»

Введение

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ (далее - ГК РФ) подготовка документации по проектам межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Порядок подготовки документации по проектам межевания территорий регламентируется ст. 43 ГК РФ.

1) Проектная документация разработана по договору N 44-15 от 15.12.1 на разработку проекта межевания территории мкр. Соляное, г.Чебоксары, ЧР ООО «СКИМ».

2) Основанием для разработки проекта являются:

- Договор N 44-15 от 15.12.1 ;
- Постановление Администрации города Чебоксары о подготовке документации по планировке территории N830 от 04.03.2014;
- Постановление Администрации города Чебоксары об утверждении проекта планировки территории микрорайона «Соляное» города Чебоксары N3022 от 17.09.2015;
- Топографическая съемка М 1:500.

3) Проект разработан на основе технического задания, утвержденного Заказчиком.

4) Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ;
- Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 г. №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Постановление Правительства РФ от 09.06.2006 г. № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
- РДС 35-201-99 «Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 г. № 74;
- «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» утверждена приказом Госстроя России N 150 от 29 октября 2002.
- СП 104.13330.2011 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- Местные нормативы градостроительного проектирования «Градостроительство. Планировка и застройка Чебоксарского городского округа».

5) Проект выполнен с использованием топографической подосновы М 1:1000 с использованием САПР Auto CAD.

1. Положения о межевании территории

1.1 Основные положения

Формирование земельных участков на территории проектирования проводится с учетом:

- Видов разрешенного использования земельных участков (основные, вспомогательные и условно разрешенные);
- Предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- Ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Земельные участки формируются в соответствии с требованиями эколого- ландшафтной организации территории.

В общую площадь земельных участков под объектами недвижимости включается площадь, непосредственно занятая этими объектами, и площадь прилегающей территории, необходимая для обеспечения функционирования (обслуживания, эксплуатации) конкретного объекта недвижимости в соответствии с установленными нормами.

Земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов капитального строительства (газовых сетей и линий электропередач), формируются в границах охранных зон этих объектов. Аналогичным образом выделяются земельные участки под существующими линейными объектами.

1.2 Установление границ земельных участков на местности

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003, ред. от 18.04.2003), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов по землеустройству, действующих на территории Российской Федерации.

Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

- Полевое обследование и оценка состояния пунктов опорной межевой сети - опорных межевых знаков;
- Составление технического проекта (задания) межевания земель;
- Уведомление собственников, владельцев и пользователей смежных земельных участков о производстве работ;
- Согласование и закрепление на местности межевыми знаками границ земельного участка с собственниками, владельцами и пользователями смежных земельных участков;
- Сдача пунктов ОМС на наблюдение за сохранностью;
- Определение координат пунктов ОМС и межевых знаков;
- Определение площади земельных участков;
- Составление чертежа границ земельных участков;
- Контроль и приемка результатов межевания производителем работ, государственный контроль над установлением и сохранностью межевых знаков, формирование межевых дел;
- Утверждение межевых дел в установленном порядке;
- Осуществление постановки границ земельного участка на государственный кадастровый учет.

Вынос межевых знаков на местность необходимо выполнять в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ. Границы земельных участков устанавливаются одновременно с выносом красных линий.

Для формирования жилого микрорайона, проектирования жилых и общественных зданий, улиц, бульваров территория микрорайона разделена на участки проектируемых зданий, участки для улиц, проездов, бульваров, зон рекреации. Общее количество участков межевания составляет 93. Подробнее с границами и размещением всех участков можно ознакомиться в графической части материала по межеванию территории.

«Общие данные»

Технико-экономические показатели по мкрн Соляное

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Норма- тивн. показатель	Кол-во по ППТ	Кол-во по проекту
1	Площадь микрорайона "Соляное"	га		51,3	51,3
	в т.ч.: -площадь участка высотной застройки	га		16,0	16,0
	-площадь участка малоэтажной застройки	га		17,0	17,0
Показатели по высотной застройке:					
2	Численность населения	чел.	5600	8280	7844
3	Обеспеченность общей площадью жилого фонда	кв.м./чел.	30	30	30
4	Общая площадь жилого фонда	кв.м.	-	248395	235320
Показатели по малоэтажной застройке:					
5	Количество участков под коттеджи S до 200м2	шт.	-	-	90
	Количество участков под коттеджи S более 200м2	шт.	-	-	95
6	Количество блокированных домов	шт.	-	61	61
7	Численность населения	чел.	-	913	1079
8	Обеспеченность общей площадью жилого фонда	кв.м./чел.	50	50	50
9	Численность населения всего микрорайона	чел.	5600	9193	8923
Учреждения и предприятия обслуживания микрорайонного уровня					
10	Дошкольные образовательные учреждения	место/ 1000жит.	41-49 (45)	382	366
11	Общеобразовательные учреждения	место/ 1000жит.	112	825	999
12	Площадь территории школы	м2/ школьн.	33	-	33000

Проект межевания территории микр. Соляное, г.Чебоксары, ЧР
«Ситуационный план»



Проект межевания территории микр. Соляное, г.Чебоксары, ЧР «Чертеж межевания территории»



**Проект межевания территории микр. Соляное, г.Чебоксары, ЧР
«Чертеж межевания территории магистральной улицы N1. улиц N2-N9 м 1:1000 »**



Технико-экономические показатели

№ по генпл.	Наименование	Площадь, м2
1	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	3699
2	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	4976
3	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	3019
4	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	4579
5	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	5890
5а	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	3477
6, 7	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	7417
8	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	4379
9	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	5177
10,10а	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	7092
11	Общеобразовательная школа на 1000 учащихся с бассейном	30282
12	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	4210
13	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	4857
14,14а	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	11748
15	Детский сад на 240 мест	8939
16	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	3614
17	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	3614
18	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	5966
19	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	4137
20	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	6168
21	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	4710
22	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	4912
23	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	6045
24	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	4278
25	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	5611
26	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	5664
27	Детский сад на 140 мест	4900
28	Многоуровневая автостоянка на 300 мест	3293
29	Блок предприятий обслуживания	645
30	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	3620
31	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	2830
32	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	3312
33	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	2031
34	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	5520
35	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	3312
36	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	4215
37	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	3094
38	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	3746
39	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	3312
40	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	2727
Саленко 6	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	3814
Саленко 8	Многоэтажный многоквартирный жилой дом	3076
42	Спортивно – оздоровительный центр	2786
43	Кафе	8189
44	Станция очистки сточных вод типа ЛОС	6481
45	Канализационная насосная станция	1384
46	Киоск	711
47	Киоск	997
48	Многоуровневая автостоянка на 300 мест	1425
49	Пункт охраны с автостоянкой	753
50	Пункт охраны с автостоянкой	542
51	Киоск	317
52	Пункт охраны	1130
53	Пункт охраны с автостоянкой	
54	Киоск	
55	Распределительный пункт 6 кВ с ТП	93
56	ТП –1	69

№ по генпл.	Наименование	Площадь, м2
56А	ТП –2	69
58	ТП	67
59	ТП –4	69
60	ТП –3	59
61	ТП –8	69
62	ТП –7	69
27А	ТП –5	69
63	ТП –6	69
64	ТП –9	69
65	ТП –10	69
66	ТП –11	69
67	ТП –12	76
3	ГРП	217
12а	ГРП	74
16	Блокированный жилой дом	640
26	Блокированный жилой дом	406
36	Блокированный жилой дом	424
46	Блокированный жилой дом	442
56	Блокированный жилой дом	462
66	Блокированный жилой дом	480
76	Блокированный жилой дом	498
86	Блокированный жилой дом	518
96	Блокированный жилой дом	529
106	Блокированный жилой дом	545
116	Блокированный жилой дом	560
126	Блокированный жилой дом	2318
136	Блокированный жилой дом	
146	Блокированный жилой дом	
156	Блокированный жилой дом	
166	Блокированный жилой дом	2317
176	Блокированный жилой дом	
186	Блокированный жилой дом	
196	Блокированный жилой дом	
206	Блокированный жилой дом	
216	Блокированный жилой дом	
226	Блокированный жилой дом	600
236	Блокированный жилой дом	
246	Блокированный жилой дом	
256	Блокированный жилой дом	
266	Блокированный жилой дом	1120
276	Блокированный жилой дом	
286	Блокированный жилой дом	
296	Блокированный жилой дом	
306	Блокированный жилой дом	1385
316	Блокированный жилой дом	
326	Блокированный жилой дом	
336	Блокированный жилой дом	
346	Блокированный жилой дом	1118
356	Блокированный жилой дом	
366	Блокированный жилой дом	
376	Блокированный жилой дом	
386	Блокированный жилой дом	1118
396	Блокированный жилой дом	
406	Блокированный жилой дом	
416	Блокированный жилой дом	
426	Блокированный жилой дом	1118
436	Блокированный жилой дом	

Технико-экономические показатели

№ по генпл.	Наименование	Площадь, м2
96к	Индивидуальный жилой дом	1306
97к	Индивидуальный жилой дом	
98к	Индивидуальный жилой дом	935
99к	Индивидуальный жилой дом	600
100к	Индивидуальный жилой дом	602
101к	Индивидуальный жилой дом	603
102к	Индивидуальный жилой дом	602
103к	Индивидуальный жилой дом	603
104к	Индивидуальный жилой дом	904
105к	Индивидуальный жилой дом	904
106к	Индивидуальный жилой дом	603
107к	Индивидуальный жилой дом	603
108к	Индивидуальный жилой дом	751
109к	Индивидуальный жилой дом	649
110к	Индивидуальный жилой дом	600
111к	Индивидуальный жилой дом	600
112к	Индивидуальный жилой дом	900
113к	Индивидуальный жилой дом	1200
114к	Индивидуальный жилой дом	
115к	Индивидуальный жилой дом	900
116к	Индивидуальный жилой дом	600
117к	Индивидуальный жилой дом	700
118к	Индивидуальный жилой дом	600
119к	Индивидуальный жилой дом	600
120к	Индивидуальный жилой дом	600
121к	Индивидуальный жилой дом	884
122к	Индивидуальный жилой дом	750
123к	Индивидуальный жилой дом	1020
124к	Индивидуальный жилой дом	645
125к	Индивидуальный жилой дом	645
126к	Индивидуальный жилой дом	645
127к	Индивидуальный жилой дом	645
128к	Индивидуальный жилой дом	900
129к	Индивидуальный жилой дом	900
130к	Индивидуальный жилой дом	600
131к	Индивидуальный жилой дом	600
132к	Индивидуальный жилой дом	602
133к	Индивидуальный жилой дом	838
134к	Индивидуальный жилой дом	777
135к	Индивидуальный жилой дом	777
136к	Индивидуальный жилой дом	778
137к	Индивидуальный жилой дом	900
138к	Индивидуальный жилой дом	900
139к	Индивидуальный жилой дом	900
140к	Индивидуальный жилой дом	900
141к	Индивидуальный жилой дом	900
142к	Индивидуальный жилой дом	1300
143к	Индивидуальный жилой дом	685
144к	Индивидуальный жилой дом	600
145к	Индивидуальный жилой дом	600
146к	Индивидуальный жилой дом	900
147к	Индивидуальный жилой дом	900
148к	Индивидуальный жилой дом	900
149к	Индивидуальный жилой дом	600
150к	Индивидуальный жилой дом	600
151к	Индивидуальный жилой дом	600
152к	Индивидуальный жилой дом	600

№ по генпл.	Наименование	Площадь, м2
153к	Индивидуальный жилой дом	600
154к	Индивидуальный жилой дом	600
155к	Индивидуальный жилой дом	1021
156к	Индивидуальный жилой дом	600
157к	Индивидуальный жилой дом	600
158к	Индивидуальный жилой дом	900
159к	Индивидуальный жилой дом	900
160к	Индивидуальный жилой дом	900
161к	Индивидуальный жилой дом	900
162к	Индивидуальный жилой дом	1200
163к	Индивидуальный жилой дом	675
164к	Индивидуальный жилой дом	1110
165к	Индивидуальный жилой дом	700
166к	Индивидуальный жилой дом	445
167к	Индивидуальный жилой дом	445
168к	Индивидуальный жилой дом	900
169к	Индивидуальный жилой дом	600
170к	Индивидуальный жилой дом	900
171к	Индивидуальный жилой дом	1389
172к	Индивидуальный жилой дом	500
173к	Индивидуальный жилой дом	519
174к	Индивидуальный жилой дом	900
175к	Индивидуальный жилой дом	600
176к	Индивидуальный жилой дом	600
177к	Индивидуальный жилой дом	600
178к	Индивидуальный жилой дом	600
179к	Индивидуальный жилой дом	600
180к	Индивидуальный жилой дом	600
181к	Индивидуальный жилой дом	600
182к	Индивидуальный жилой дом	600
183к	Индивидуальный жилой дом	470
184к	Индивидуальный жилой дом	776
185к	Индивидуальный жилой дом	811
	Магистральная улица районного значения N1	35539
	Улица в жилой застройке N2-N9	49818
ОП1	Зона общего пользования	406
ОП2	Зона общего пользования	772
ОП3	Зона общего пользования	614
ОП4	Зона общего пользования	599
ОП5	Зона общего пользования	850
ОП6	Зона общего пользования	720
ОП7	Зона общего пользования	2000
ОП8	Зона общего пользования	942
ОП9	Зона общего пользования	975
ОП10	Зона общего пользования	28523
ОП11	Зона общего пользования	657
ОП12	Зона общего пользования	2182
ОП13	Зона общего пользования	190
ОП14	Зона общего пользования	354
ОП15	Зона общего пользования	1973
ОП16	Зона общего пользования	93
ОП17	Зона общего пользования	215