



Общество с ограниченной ответственностью
“Бюро технической инвентаризации”
Ибресинского района Чувашской Республики”
429700, п. Ибреси, Чувашской Республики, ул. Энгельса, дом №416
Тел.8(83538)2-29-87, e-mail: ibrbti@cbx.ru

Заказчик: администрация Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики
Место разработки: Чувашская Республика пгт. Ибреси

ТОМ I
Проект планировки территории

Проект планировки и проект межевания территории для благоустройства сквера возле дома №31 по ул. Ленина в с. Красноармейское Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики

Договор № 36 от 11 мая 2023г.

Временно исполняющего полномочия
главы Красноармейского муниципального
округа Чувашской Республики

В.В. Долгов

Генеральный директор ООО «БТИ»
Ибресинского района
Чувашской Республики»



О.В. Тимукова

пгт. Ибреси
2023 г.

ЧАСТЬ 1. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения

- 1.1 Введение
- 1.2 Основные положения
- 1.3 Установление границ земельных участков
- 1.4 Опорно-межевая сеть на территории проектирования
- 1.5 Структура территории, образуемая в результате межевания
- 1.6. Координаты поворотных точек проектируемой красной линии
- 1.7. Наименование вида разрешенного использования образуемых земельных участков

ЧАСТЬ 2. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

- 1. План красных линий
- 2. Проект планировки территории

ЧАСТЬ 3. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

- 3.1.** Основания для проектирования
- 3.2.** Сведения о земельных участках
- 3.3.** Обоснование мероприятий по оформлению земель

1.1. Введение

Проект планировки территории для благоустройства сквера возле дома №31 по ул. Ленина в с. Красноармейское Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики, разработана ООО «БТИ» Ибресинского района Чувашской Республики». Данный объект состоит из земельного участка с кадастровым номером 21:14:090114:239, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - По документу: для содержания многоквартирного жилого дома, а так же образуется земельный участок :ЗУ1 - категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - Земельные участки (территории) общего пользования (код по классификатору 12.0).

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации при утверждении проекта планировки территории утверждаются: красные линии; предложения по трассировке дорог, улиц; места размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; предложения по установлению границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и реконструкции.

Проектная документация разработана в соответствии с правилами землепользования и застройки Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики утвержденного «Собранием депутатов Красноармейского муниципального округа от 11.04.2023г. № С-25/1. Источник официального опубликования сайт администрации Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики от 11.04.2023г.

Исходные данные и условия для подготовки проектной документации:

- Цифровые топографические карты открытого опубликования масштаба 2000, созданные ООО «Научно-производственным аэрогеодезическим предприятием «Меридиан+», выданные Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, особые отметки.

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018);

– 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 24.12.2004 года № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

– Федеральный закон от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

– 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 (зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 г. № 10995);

– «Свод правил СП 42.13330.2011 Градостроительство. «Планировка и застройка городских и сельских поселений», Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89, утвержден Приказом Минрегиона РФ от 28.12.2010 г. № 820.

- Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» от 25 октября 2001г. №137-ФЗ;

- Законом РФ от 10.01.2002г. №7-ФЗ «Об охране окружающей природной среды».

- Основными положениями по восстановлению земель, нарушенных при разработке и проведении строительных работ;

- Нормами отвода земель для автомобильных дорог СН 467-77, утвержденными Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 19 декабря 1974г.;

- Постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008г. №87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;

1.2. Основные положения

Формирование земельных участков на территории проектирования с учетом:

- видов разрешенного использования земельных участков (согласно Приказу Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. №540 "Об утверждении классификаторов видов разрешенного использования земельных участков");

- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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.

Основные задачи проекта:

- создание безопасной и благоприятной среды для жизнедеятельности населения.

- обеспечение пространственной целостности территории, функциональной проработке планировочного решения;

- сохранения природного наследия;

- обеспечение рационально использования территории и территориальных ресурсов в целом.

- определение границ зон ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду;

- разработка концепции развития улично-дорожной сети и движения транспорта
- развитие инженерной инфраструктуры
- расчет баланса территории
- определение основных технико-экономических показателей застройки.
- разработка мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности (ГО и ЧС).

1.3. Установление границ земельных участков:

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, Федерального Закона от 24.07.2007 №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства (утв. Росземкадастром 17.02.2003), а также в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов, действующих на территории Российской Федерации.

Порядок установления границ на местности предполагает выполнение следующих видов работ:

- полевое обследование и оценка пунктов опорной межевой сети- опорных межевых знаков;
- 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.
- определение координат образуемых земельных участков;
- определение площади земельных участков;
- составление чертежа границ земельных участков;
- утверждение дел в установленном порядке;

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.

1.4. Опорно-межевая сеть на территории проектирования

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Система координат – кадастрового округа (МСК-21). Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

1.5. Структура территории, образуемая в результате межевания

Данным проектом предусмотрено формирование земельного участка для благоустройства сквера возле дома №31 по ул. Ленина в с. Красноармейское Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики.

Данный объект состоит из земельного участка с кадастровым номером 21:14:090114:239, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - По документу: для содержания многоквартирного жилого дома, а так же образуется земельный участок :ЗУ1 - категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - Земельные участки (территории) общего пользования (код по классификатору 12.0).

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 21:10:090114.

1.6. Координаты поворотных точек

Таблица.1 Координаты :ЗУ 1

429620, Чувашская Республика-Чувашия, Красноармейский муниципальный округ, Красноармейское сельское поселение, село Красноармейское, улица Ленина

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	368 308,87	1 226 425,58
2	368 280,42	1 226 418,02
н1	368 270,52	1 226 415,21
3	368 276,79	1 226 390,19
4	368 266,84	1 226 387,12
5	368 266,86	1 226 364,17
6	368 309,56	1 226 377,52
7	368 321,37	1 226 336,76
8	368 327,56	1 226 342,45
9	368 323,75	1 226 355,18
10	368 322,12	1 226 361,23
11	368 320,58	1 226 367,10
12	368 319,43	1 226 371,39
13	368 317,32	1 226 370,82
14	368 315,97	1 226 375,87
15	368 321,95	1 226 377,48
16	368 313,36	1 226 405,15
1	368 308,87	1 226 425,58

Площадь объекта: 2 464 м²

Координаты поворотных точек проектируемой красной линии указаны в таблице 2.

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	368 308,87	1 226 425,58
2	368 280,42	1 226 418,02
n1	368 270,52	1 226 415,21
3	368 276,79	1 226 390,19
4	368 266,84	1 226 387,12
5	368 266,86	1 226 364,17
17	368 246,88	1 226 362,01
18	368 250,77	1 226 338,01
19	368 261,34	1 226 340,66
20	368 265,05	1 226 327,01
21	368 267,20	1 226 323,04
22	368 273,15	1 226 323,63
7	368 321,37	1 226 336,76
8	368 327,56	1 226 342,45
9	368 323,75	1 226 355,18
10	368 322,12	1 226 361,23
11	368 320,58	1 226 367,10
12	368 319,43	1 226 371,39
13	368 317,32	1 226 370,82
14	368 315,97	1 226 375,87
15	368 321,95	1 226 377,48
16	368 313,36	1 226 405,15
1	368 308,87	1 226 425,58

Площадь объекта: 5 039 м²

1.7. Границы образуемых и исходных земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков





№ :ЗУ п.п.	Место положения	Категория земли	Разрешенное использование, в соответствии с проектом планировки.	Площадь, м.кв.	Способ образования участка.
:ЗУ1	429620, Чувашская Республика-Чувашия, Красноармейский муниципальный округ, Красноармейское сельское поселение, село Красноармейское, улица Ленина	Земли населенных пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования (код по классификатору 12.0)	2464	Образование земельного участка
21:14:090114:239	429620, Российская Федерация, Чувашская Республика-Чувашия, Красноармейский район, Красноармейское с/пос, Красноармейское село, Ленина улица, дом 31	Земли населенных пунктов	для содержания многоквартирного жилого дома	2576	-

План красных линий



Масштаб 1:1 000

Условные обозначения:

-  - Существующая точка, имеющиеся в ГКН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
-  - Существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Характерная точка границы

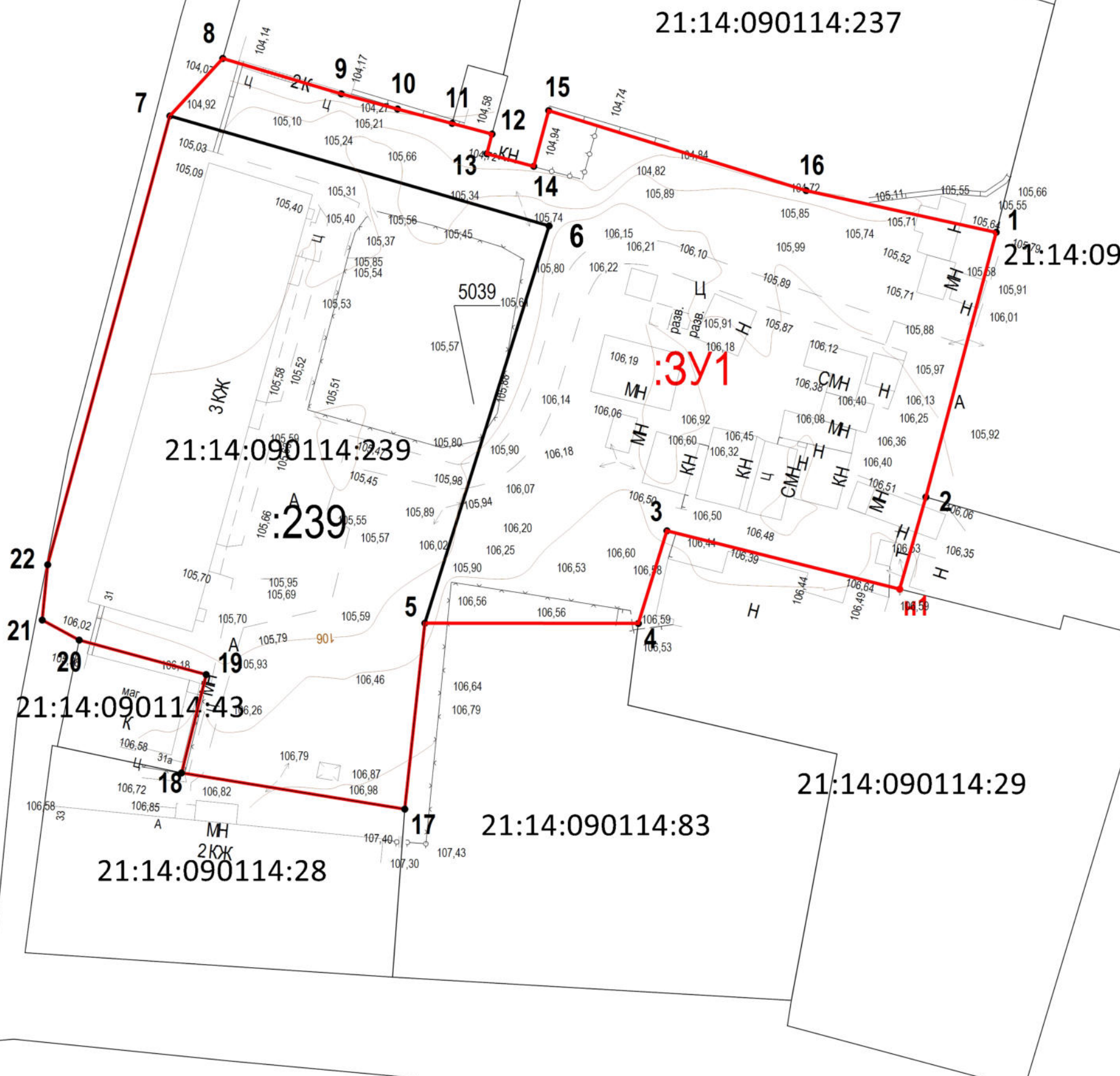
Проект планировки территории

21:14:090114:88

1:111





21:14:090114:23

21:14:090114:237



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

-  7 - Существующая точка, имеющиеся в ГКН сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
-  - Существующая часть границы, имеющиеся в ГКН сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
-  - Характерная точка границы

ЧАСТЬ 3. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Основания для проектирования

Проект межевания территории разработан согласно «Градостроительного кодекса Российской Федерации» применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Проект межевания устанавливает границы земельного участка.

Проектная документация разработана в соответствии с правилами землепользования и застройки Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики утвержденного «Собранием депутатов Красноармейского муниципального округа от 11.04.2023г. № С-25/1. Источник официального опубликования сайт администрации Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики от 11.04.2023г.

Проект межевания территории входит в состав проекта планировки территории объекта.

В проекте межевания территории отражены:

- 1) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположен объект;
- 2) границы формируемого земельного участка, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 3) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Проект межевания территории предназначен для размещения объекта местного значения и включает чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и подлежащего образованию земельного участка, в т.ч. предлагаемых к изъятию для муниципальных нужд.

Отображение всей информации выполнено согласно требований Статьи 43 «Проекты межеваний территорий» Федерального закона № 190 от 29.12.2004 «Градостроительный кодекс Российской Федерации».

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

ПОЛОЖЕНИЯ О МЕЖЕВАНИИ ТЕРРИТОРИИ 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.

Планировочные ограничения.

Планировочные ограничения на территории разработки проекта межевания представлены техническими зонами инженерных коммуникаций.

Охранные зоны инженерных коммуникаций - территории, предназначенные для эксплуатации подземных и надземных инженерных коммуникаций, определяющие (в соответствии со СНиП 2.07.01-89*) минимальный отступ от коммуникаций до фундаментов зданий и сооружений.

Непосредственные подключения отдельных объектов к инженерным сетям (и соответственно определение локальных технических зон) будут выполнены на последующих стадиях проектирования.

При установлении границ публичных сервитутов предусмотрено обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка:

- частями наземного и подземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций;

- пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенными за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен.

3.2. Сведения о земельных участках

Данным проектом предусмотрено формирование земельного участка для благоустройства сквера возле дома №31 по ул. Ленина в с. Красноармейское Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики.

Данный объект состоит из земельного участка с кадастровым номером 21:14:090114:239, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - По документу: для содержания многоквартирного жилого дома, а так же образуется земельный участок :ЗУ1 - категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование - Земельные участки (территории) общего пользования (код по классификатору 12.0).

Охранные зоны:

21:14-6.241 – Зона с особыми условиями использования территории (Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения);

21:14-6.265 – Зона с особыми условиями использования территории (Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения);

21:14-6.280 – Зона с особыми условиями использования территории (Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения);

21:14-6.126 – Зона с особыми условиями использования территории (Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения).

Сооружения:

21:14:090114:465 - сооружения электроэнергетики

21:14:000000:2192 - сооружения коммунального хозяйства

21:14:000000:1418 - Сооружения связи

Территориальная зона

Образуемый земельный участок расположен в территориальной зоне общественно-делового назначения (О-1) Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики

Земельный участок с кадастровым номером 21:14:090114:239 расположен в территориальной зоне застройки жилыми домами (Ж-1) Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики

3.3. Обоснование мероприятий по оформлению земель

Проект межевания территории выполняется по результатам анализа ранее созданных и сформированных земельных участков в границах межевания согласно разработанному проекту планировки.

На основании проектной документации провести кадастровые работы по образованию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Данный вид работ производится с целью благоустройства сквера возле дома №31 по ул. Ленина в с. Красноармейское Красноармейского муниципального округа Чувашской Республики.