

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ**

**ПО УЛ. ЦЕНТРАЛЬНОЙ В С. РЯБЧИ**

**ДУБРОВСКОГО РАЙОНА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Заказчик:** | **Администрация Дубровского района** | |
|  | |  | |
| **Директор ООО «РАО«ГеоКадастрИнформ»** | | **Смирнов Р.С.** | |
| **Главный инженер** | | **Лазаренкова Е.В.** | |
| **Исполнитель** | | **Ушаткина Д.А.** | |
|  | |  | |

**Брянск 2021г.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Том 1. Основная часть проекта межевания** | | |
|  | Введение | 3 |
| 1 | Характеристика фактического использования территории | 5 |
| 2 | Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования | 8 |
| 3 | Виды разрешенного использования образуемых земельных участков | 8 |
| 4 | Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)) | 9 |
| 5 | Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости | 9 |

**Введение**

Проект межевания территории под многоквартирным жилым домом по ул. Центральной, расположенном в с. Рябчи, Рябчинского сельского поселения, Дубровского района, Брянской области, выполнен ООО «РАО«ГеоКадастрИнформ» на основании договора № 88 от 01.11.2021 с администрацией Дубровского района.

Проект межевания территории выполнен в соответствии:

− с элементами планировочной структуры, функциональным зонированием территории, планировочными и транспортно-коммуникационными связями, установленными Генеральным планом муниципального образования «Рябчинского сельского поселения» Дубровского муниципального района Брянской области, утвержденного решением Рябчинского сельского Совета народных депутатов (с изм. от 27.12.2019 № 29);

− градостроительным регламентом территориальных зон, установленным Решением Дубровского районного Совета народных депутатов от 23.12.2013 № 115 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Рябчинское сельское поселение» Дубровского муниципального района Брянской области (с изменениями от 27.12.2019 №30);

Подготовка проекта выполнена в соответствии с действующими законодательными и нормативными документами:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136- ФЗ (ред. от 03.07.2016)(с изм. и доп. от 02.07.2021);

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп. от 02.07.2021);

3. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от от 01.07.2021);

4. «СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (утв. Приказом Минстрой России от 30.12.2020 № 904/пр);

5. «СП 137.13330.2012. Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам»;

1. «СП 124.13330.2012. Свод правил. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003» (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 280);

7. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 30.09.2021);

8. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 30.04.2021);

9. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон») (ред. от 21.12.2018);

10. Постановление Администрации Брянской области от 04.12.2012№ 1121 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области»;

11. Решение Дубровского районного Совета народных депутатов от 23.12.2013 № 115 «Об утверждении Правил землепользования и застройки «Рябчинское сельское поселение» Дубровского муниципального района Брянской области (с изм. от 27.12.2019 № 30);

12. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 № 10995) (ред. от 25.04.2014);

13. «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89\*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2016 № 1034/пр).

14. «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям»(утв. приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. № 288);

15. «СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84\*. С изменением № 1» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/14) (ред. от 30.12.2015);

16. «СП 32.13330.2018. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85. С изменением № 1» (утв. Приказом Минстрой России от 25.12.2018 № 860/пр)(ред. от 26.06.2019);

17. «СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;

18. «СП 62.13330.2011. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 № 780) (ред. от 10.12.2012) (ред. от 03.12.2016 №878/пр);

19. «СП 131.13330.2020. Свод правил. Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99\*»;

20. МДС 11-16.2002. Методические рекомендации по составлению раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства предприятий, зданий и сооружений (на примере проектов строительства автозаправочных станций)» (утв. МЧС РФ 12.09.2001).

**1. ХАРАКТЕРИСТИКА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

В административном отношении проектируемый участок находится в границах с.Рябчи Дубровского района Брянской области. В границах проектирования размещен многоквартирный жилой дом, доступ к которому осуществляется через неразграниченные муниципальные земли (ул. Центральная).

По результатам натурных обследований, изучения исходной документации, выявлены особенности фактического использования территории (сложившаяся застройка, существующие землепользования), которые следует учитывать при обосновании размеров и местоположения границ земельного участка и условия его предоставления.

При определении параметров выделяемого земельного участка соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков территориальных зон, установленные «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр.).

Показатели плотности застройки территориальных зон для застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности согласно СП 42.13330.2016 не могут превышать:

- коэффициент застройки – 0,4;

- коэффициент плотности застройки – 0,8.

В соответствии с территориальными зонами в составе Правил землепользования и застройки Рябчинского сельского поселения Дубровского района Брянской области (утв. решением Дубровского районного Совета народных депутатов от 23.12.2013 № 115 (ред. от 27.12.2019 № 30) на территории проекта межевания территории установлена следующая территориальная зона:

Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона для проживания отдельных семей в отдельно стоящих домах усадебного типа и блокированных домах с правом ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (содержание домашнего скота и птицы), и индивидуальной трудовой деятельности с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

В настоящий момент на образуемом земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 32:05:0060302:68 с назначением: «Многоквартирный дом» и зарегистрированы квартиры (32:05:0060302:88 и 32:05:0060302:87). Поэтому проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка». Согласно Правилам землепользования и застройки, в зоне Ж1 данный вид разрешенного использования относится к условно разрешенным, поэтому необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования ЗУ (ст. 39 Градостроительного кодекса РФ).

**Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне Ж1**

*Таблица 1*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешенного использования** | **Минимальная площадь ЗУ (кв.м)** | **Минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС (м)** | **Максимальный процент застройки (%)** | **Предельное количество этажей** |
| **Условно разрешенные виды использования** | | | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 20 000 | 5  (новое строительство) | 60 | 3 |

Согласно Правилам землепользования и застройки «Рябчинского сельского поселения» Дубровского района Брянской области, для зоны Ж1, отступ линии застройки от красной линии, проезда, улицы в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией.

На территории проекта межевания территории обнаружены линейные объекты инженерно-технического обеспечения (ВЛ 0,4кВ, сети водоснабжения, сети газоснабжения), для которых устанавливаются охранные зоны в соответствии с:

- Правилами охраны газораспределительных сетей (утв. постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878) с изменениями и дополнениями от 17 мая 2016 г.

- Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»(с доп. 21.12.2018).

- Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений принято по таблице 15 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89\*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2016 № 1034/пр). Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) сооружений до зданий и сооружений принято в соответствии с СП 62.13330.2011.

*Таблица 2*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Инженерные сети** | **Расстояние, м, по горизонтали (в свету) от подземных сетей до** | | | |
| **фундаментов зданий и  сооружений** | **фундаментов ограждений предприятий,  эстакад, опор контактной  сети и связи, железных дорог** | **бортового**  **камня улицы, дороги (кромки проезжей**  **части, укрепленной полосы обочины)** | **наружной  бровки  кювета  или  подошвы  насыпи  дороги** |
|
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| Водопровод и  напорная  канализация | 5 | 3 | 2 | 1 |
| Самотечная канализация (бытовая и дождевая) | 3 | 1,5 | 1,5 | 1 |
| Дренаж | 3 | 1 | 1,5 | 1 |
| Сопутствующий  дренаж | 0,4 | 0,4 | 0,4 | - |
| Кабели силовые всех  напряжений и кабели  связи | 0,6 | 0,5 | 1,5 | 1 |
| Каналы,  коммуникационные  тоннели | 2 | 1,5 | 1,5 | 1 |

Охранная зона воздушных линий электропередачи и воздушных линий связи устанавливается «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Зона вдоль воздушных линий в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченная вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних проводов при не отклоненном их положении она составляет для воздушных линий до 1– 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий).

Согласно п.8 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» в охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

**2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ**

*Таблица 3*

| **Условный номер образуемого земельного участка** | **Площадь образуемого земельного участка, кв.м.** | **Возможные способы образования земельного участка** |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| 32:06:0060301:ЗУ1 | 3 711 | Образование земельного участка с разрешенным использованием «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (УРВИ) из неразграниченных муниципальных земель |

**3. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

*Таблица 4*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер образуемого земельного участка** | **Рекомендованное разрешенное использование земельного участка** | **Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории и градостроительным регламентом** | **Код\*** |
| 32:06:0060301:ЗУ1 | Для малоэтажной застройки | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (УРВИ) | 2.1.1 |

\* В соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

**4. ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКЕТРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ (В СЛУЧАЕ ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ))**

В связи с тем, что в границах, в отношении которых разрабатывается проект межевания территории, отсутствуют лесные участки, данные раздел не заполняется.

**5. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ**

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, приведен в таблице 5 (в местной системе координат МСК-32, зона 1).

*Таблица 5*

**Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории**

| **Наиме-нование точки** | **X (м)** | **Y (м)** |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| 1 | 525241 | 1315370 |
| 2 | 525293.5 | 1315398.3 |
| 3 | 525228.8 | 1315498.3 |
| 4 | 525179.2 | 1315468.5 |

**Каталог координат образуемого земельного участка 32:05:0060301:ЗУ1**

| **№** | **Х** | **У** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 525262.56 | 1315434.98 |
| 2 | 525242.91 | 1315458.04 |
| 3 | 525248.18 | 1315461.37 |
| 4 | 525245.36 | 1315465.62 |
| 5 | 525242.74 | 1315466.23 |
| 6 | 525234.85 | 1315475.31 |
| 7 | 525234.68 | 1315477.54 |
| 8 | 525231.12 | 1315482.42 |
| 9 | 525222.47 | 1315490.22 |
| 10 | 525202.12 | 1315477.56 |
| 11 | 525199.12 | 1315470.59 |
| 12 | 525191.03 | 1315464.66 |
| 13 | 525206.19 | 1315441.29 |
| 14 | 525206.97 | 1315441.71 |
| 15 | 525208.00 | 1315439.76 |
| 16 | 525207.39 | 1315439.44 |
| 17 | 525209.46 | 1315436.24 |
| 18 | 525221.97 | 1315415.48 |
| 19 | 525241.20 | 1315423.56 |
| 20 | 525241.96 | 1315426.41 |
| 21 | 525247.68 | 1315427.77 |
| 22 | 525257.50 | 1315432.53 |
|  |  |  |
| 23 | 525263.65 | 1315387.50 |
| 24 | 525255.27 | 1315419.59 |
| 25 | 525227.12 | 1315409.52 |
| 26 | 525241.72 | 1315375.65 |