

Проект межевания территории

**земельного участка для размещения
котельной, расположенной по адресу:
Ярославская область, Тутаевский район,
Константиновское с/п, п. Фоминское,
ул. Центральная, у дома 32**

2021 год

Содержание

№ п/п	Разделы проекта межевания территории	Номера листов
1	2	3
1	Графическая часть	3
	Схема расположения территории согласно Генеральному плану Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области	4
	Схема расположения территории согласно Правилам землепользования и застройки Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области	5
	Чертеж межевания территории	6
2	Текстовая часть	7
	Общая часть	8
	Цель разработки проекта	8
	Результаты работы	9
	Наименование, основные характеристики и назначение планируемого для размещения линейного объекта	9
	Исходные данные для подготовки проекта межевания	10
	Сведения об образуемых земельных участках и их частях	10
	Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка	11
	Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности	13
3	Материалы по обоснованию	14
4	Материалы по обоснованию. Пояснительная записка	16
	Определение местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным размерам земельных участков	17
	Обоснование способа образования земельных участков	17
	Обоснование определения размеров образуемых земельных участков	17
	Определение границ публичного сервитута, подлежащего установлению	17

1. Графическая часть

Схема расположения территории согласно Генеральному плану Константиновского сельского поселения

Тутаевского муниципального района Ярославской области

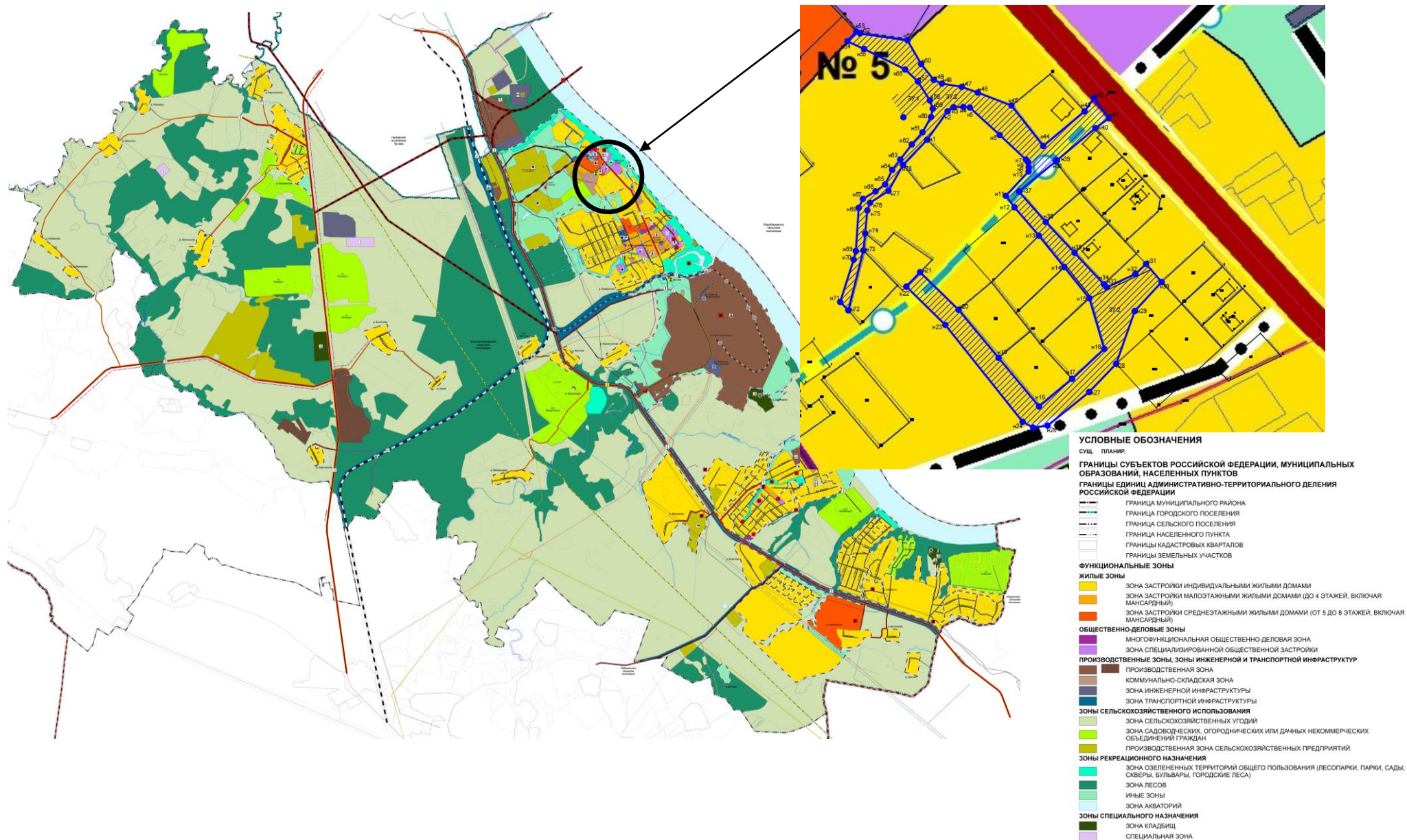
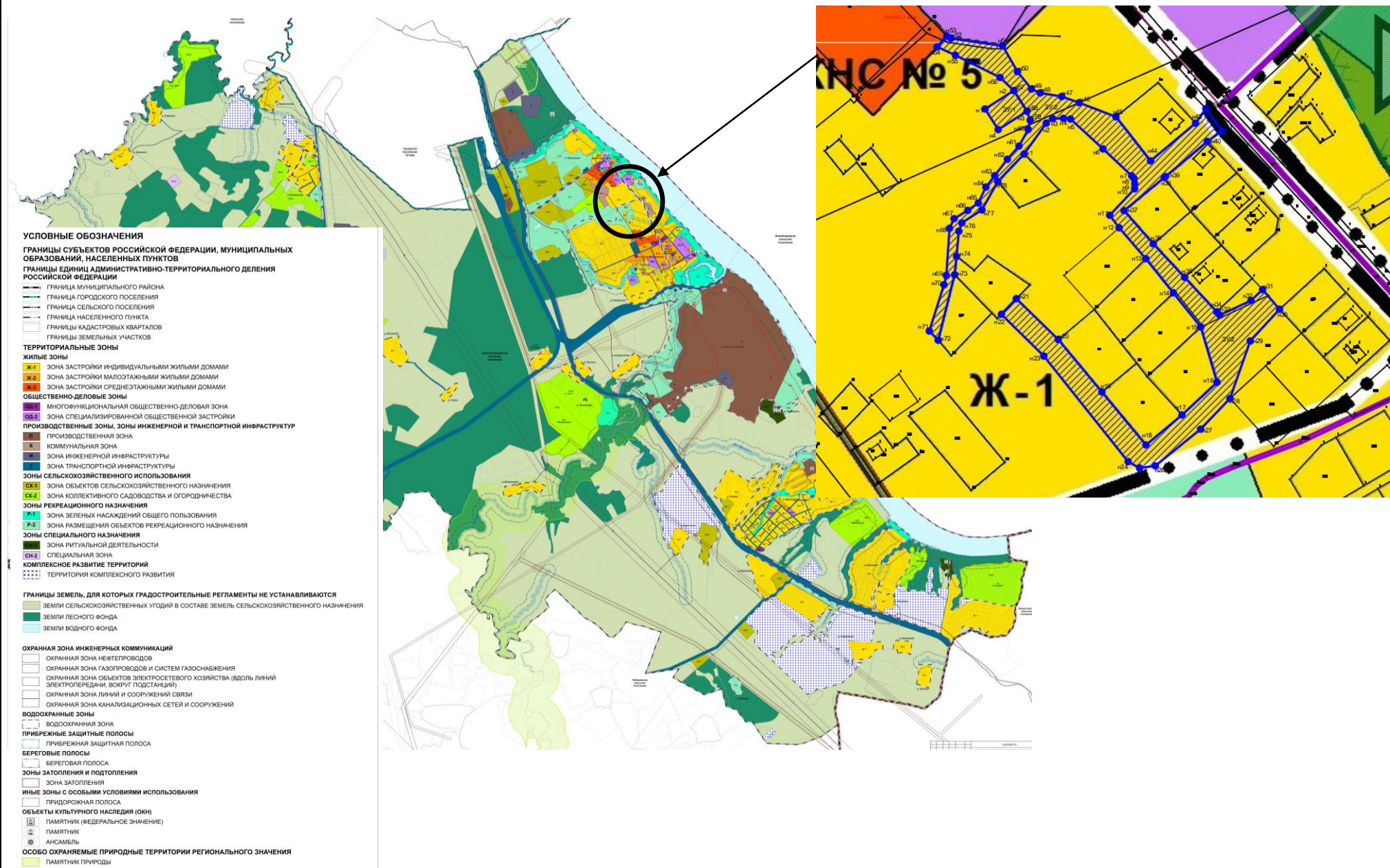






Схема расположения территории согласно Правилам землепользования и застройки Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области



Условные обозначения

	Границы земельных участков информация о которых внесены в ЕГРН
	Граница кадастровых кварталов
	Границы формируемых земельных участков
н72	Поворотные точки
	Водоохранная зона р. Волга



2. Текстовая часть

1.1 Общая часть

Проект межевания территории земельного участка для размещения котельной, расположенной по адресу: Ярославская область, Тутаевский район, Константиновское с/п, п. Фоминское, ул. Центральная, у дома 32, разработан в виде отдельного документа в соответствии с Решением от 28.03.2019 № 47-г "Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории Тутаевского муниципального района", Постановлением от 01.10.2021 № 734-п «О подготовке проекта межевания территории земельного участка для размещения котельной, расположенной по адресу: Ярославская область, Тутаевский район, Константиновское с/п, п. Фоминское, ул. Центральная, у д. 32.

При разработке использовалась следующая нормативно-правовая база:

1. "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями);
4. Федеральный закон от 08.11.2007 №257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (с изменениями на 27 декабря 2018 года);
5. Постановление Правительства РФ от 12.05.2017 №564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 2 сентября 2009 года №717 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса»;
7. Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке входящих в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;
8. Свод правил СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (актуализированная редакция)»;
9. Генеральный план городского поселения Тутаев Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержденный Решением Муниципального совета городского поселения Тутаев от 21.05.2008г. №20 (в ред. от 19.04.2018 г. №238);
10. Правила землепользования и застройки городского поселения Тутаев, утвержденные Решением Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 21.05.2008 №21 (в редакции решения Муниципального Совета городского поселения Тутаев от 19.12.2019 №56);
11. Требования государственных стандартов, соответствующих норм, правил и иных документов.

1.1.1 Цель разработки проекта межевания

Главная цель настоящего проекта – подготовка материалов по проекту межевания:

1. Выделение земельного участка для строительства здания котельной, а также элементов планировочной структуры (территория занятая линейным объектом и (или) предназначена для размещения линейного объекта; иных элементов);

					Проект межевания территории земельного участка для размещения котельной, расположенной по адресу: Ярославская область, Тутаевский район, Константиновское с/п, п. Фоминское, ул. Центральная, д. 32	Лист 8
				04. 2021		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

2. Формирование границ земельных участков, выделенных под строительство здание котельной, а также территорию общего пользования и их формирование в кадастровом квартале 76:21:021303, как объектов государственного кадастрового учета;

Для обеспечения поставленных целей необходима ориентация на решение следующих задач:

1. Выявление территории, занятой линейным объектом;
2. Анализ фактического землепользования;
3. Определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры территории проектирования;
4. Формирование границ земельных участков с учетом обеспечения требований сложившейся системы землепользования на территории муниципального образования.

1.1.2 Результаты работы

1. Определены территории, занятые линейным объектом;
2. Определены объекты, функционально связанные с проектируемым линейным объектом;
3. Выявлены границы сформированных земельных участков, границы зон с особыми условиями использования территории и границы зон размещения проектируемого линейного объекта;
4. Установлен вид разрешенного использования изменяемых земельных участков в соответствии с Генеральным планом и Правил землепользования и застройки Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района.

1.2 Наименование, основные характеристики и назначение планируемого для размещения линейного объекта

Согласно Генеральному плану Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержденный решением Муниципального Совета Тутаевского муниципального района Ярославской области от 24.06.2021 г. №120 – г «Об утверждении Генерального плана Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области» (далее- Генеральный план Константиновского сельского поселения), формируемые земельные участки 76:15:021303:ЗУ1, 76:15:021303:ЗУ2 располагаются в функциональной зоне «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», в границах населенного пункта п. Фоминское Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области, утвержденными Решением Муниципального Совета Тутаевского муниципального района от 24.06.2021 № 121 – г «Об утверждении Правил землепользования и застройки Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области» формируемые земельные участки 76:15:021303:ЗУ1, 76:15:021303:ЗУ2 расположены в территориальной зоне Ж – 1 «Зона индивидуальной жилой застройки».

Также в планировочном квартале, в котором планируется формирование земельных участков 76:15:021303:ЗУ1, 76:15:021303:ЗУ2 расположены многоквартирные жилые дома, в соответствии с земельным законодательством формирование земельных участков

Образование данных земельных участков осуществляется в соответствии с п. 4 ч. 3 ст.11.3 Земельного кодекса Российской Федерации.

Межевание территорий осуществляется применительно к территории, расположенной в квартале 76:21:021303.

					Проект межевания территории земельного участка для размещения котельной, расположенной по адресу: Ярославская область, Тутаевский район, Константиновское с/п, п. Фоминское, ул. Центральная, д. 32	Лист 9
				04. 2021		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

1.3 Исходные данные для подготовки проекта межевания

№ п/п	Наименование документа	Реквизиты документа
1	2	3
1	Правила землепользования и застройки Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района, утвержденные Решением Муниципального Совета Тутаевского муниципального района	утвержден решением Муниципального Совета Тутаевского муниципального района от 24.06.2021 г. № 121 – г
2	Генеральный план Константиновского сельского поселения Тутаевского муниципального района Ярославской области	утвержден Решением Муниципального совета Тутаевского муниципального района от 24.06.2021 г. № 120 – г
3	Сведения государственного кадастра недвижимости (ГКН) о земельных участках, границы которых установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.	

1.4 Сведения об образуемых земельных участках и их частях

1. Список образуемых земельных участков:

№ п/п	Номер земельного участка	Номер сущ. кадастрового квартала	Площадь участка в соответствии с проектом межевания, м2.	Сведения о правах	Категория земель	Вид разрешенного использования в соответствии с проектом межевания	Место-положение земельного участка
1	2	3	4	5	6	7	8
1	76:15: 021303 :ЗУ1	76:15:021303	400,32	Сведения отсутствуют	Земли населённых пунктов	Коммунальное обслуживание	Ярославская область, Тутаевский муниципальный район, Константиновское с/п, п. Фоминское
2	76:15: 021303 :ЗУ2	76:15:021303	11189,34	Сведения отсутствуют	Земли населённых пунктов	Земельные участки (территории) общего пользования	Ярославская область, Тутаевский муниципальный район, Константиновское с/п, п. Фоминское

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд: проектом межевания территории предусмотрено формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

					Проект межевания территории земельного участка для размещения котельной, расположенной по адресу: Ярославская область, Тутаевский район, Константиновское с/п, п. Фоминское, ул. Центральная, д. 32	Лист
				04. 2021		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		10

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): в цели подготовки проекта межевания территории не входит определение местоположения границ, образуемых и изменяемых лесных участков.

1.5 Координаты поворотных точек границ образуемого земельного участка

№ точки		Координаты	
		X	Y
Участок №1 с к.н. 76:15021303:3У1			
1	399080.01	1311355.96	
2	399092.73	1311375.90	
3	399078.45	131185.00	
4	399065.74	1311365.06	
Участок №2 с к.н. 76:15021303:3У2			
1.	399048,82	1311382,96	
2.	399070,18	1311398,35	
3.	399073,31	1311402,85	
4.	399073,50	1311410,22	
5.	399073,07	1311415,10	
6.	399052,38	1311437,62	
7.	399033,77	1311457,45	
8.	399031,80	1311459,08	
9.	399028,13	1311459,54	
10.	399024,85	1311459,44	
11.	399006,49	1311442,24	
12.	398997,80	1311448,81	
13.	398976,47	1311467,18	
14.	398952,77	1311486,26	
15.	398929,23	1311505,23	
16.	398890,99	1311516,47	
17.	398868,35	1311492,22	
18.	398847,62	1311467,30	
19.	398884,28	1311436,79	
20.	398920,56	1311406,62	
21.	398948,83	1311377,62	
22.	398938,09	1311367,15	
23.	398909,09	1311396,68	
24.	398836,05	1311454,95	
25.	398831,67	1311462,85	
Изм.	Лист	№ документа	Подпись
			Дата
			04. 2021

26.	398833,16	1311473,75
27.	398858,51	1311505,10
28.	398879,79	1311525,46
29.	398919,51	1311539,44
30.	398941,49	1311559,72
31.	398955,10	1311548,01
32.	398947,48	1311539,94
33.	398937,45	1311518,38
34.	398939,74	1311516,23
35.	398963,60	1311494,03
36.	398986,73	1311472,37
37.	399009,69	1311452,18
38.	399032,33	1311479,71
39.	399033,25	1311480,81
40.	399057,53	1311509,78
41.	399064,93	1311520,03
42.	399080,33	1311508,75
43.	399070,17	1311501,62
44.	399044,11	1311470,48
45.	399074,60	1311446,52
46.	399084,35	1311421,09
47.	399088,63	1311409,01
48.	399091,13	1311394,06
49.	399093,86	1311388,02
50.	399105,79	1311378,46
51.	399123,76	1311368,10
52.	399128,89	1311332,38
53.	399130,41	1311329,53
54.	399122,99	1311322,83
55.	399117,17	1311335,48
56.	399101,80	1311366,34
57.	399092,73	1311375,90
58.	399078,45	1311385,00
59.	399072,20	1311387,17
60.	399065,89	1311385,84
61.	399054,35	1311379,43
62.	399045,24	1311371,40
63.	399033,87	1311362,69
64.	399026,02	1311356,59
65.	399015,03	1311351,29
66.	399009,83	1311344,04
67.	399004,15	1311334,53
68.	398997,46	1311331,40
69.	398964,89	1311329,19

					Проект межевания территории земельного участка для размещения котельной, расположенной по адресу: Ярославская область, Тутаевский район, Константиновское с/п, п. Фоминское, ул. Центральная, д. 32	Лист
				04. 2021		12
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

70.	398958,38	1311327,57
71.	398926,42	1311317,40
72.	398920,10	1311323,54
73.	398965,32	1311334,89
74.	398978,13	1311336,26
75.	398995,46	1311337,86
76.	399001,21	1311339,89
77.	399010,21	1311353,80
78.	399029,84	1311364,79
79.	399048,82	1311382,96

Местоположение существующих объектов капитального строительства: объекты капитального строительства на формируемых земельных участках отсутствуют.

Границы особо охраняемых природных территорий: на территории формируемых земельных участков особо охраняемых природных территорий не расположено. Разработка схемы границ особо охраняемых природных территорий не требуется.

Границы территорий объектов культурного наследия: на территории формируемых земельных участков объектов культурного наследия не выявлено.

Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов: границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов на территории формируемых земельных участков не расположено.

1.6 Заключение о соответствии разработанной документации требованиям законодательства о градостроительной деятельности






Документация по межеванию территории выполнена на основании правил землепользования и застройки, генерального плана сельского поселения, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий.

На территории образуемых земельных участков не расположены: особо охраняемые природные территории, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, лесопарков, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов и частей лесотаксационных выделов.

					Проект межевания территории земельного участка для размещения котельной, расположенной по адресу: Ярославская область, Тутаевский район, Константиновское с/п, п. Фоминское, ул. Центральная, д. 32	Лист 13
				04. 2021		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

3. Материалы по обоснованию

Условные обозначения

	Границы земельных участков информация о которых внесены в ЕГРН
	Граница кадастровых кварталов
	Границы формируемых земельных участков
	Поворотные точки
	Водоохранная зона р. Волга



4.Материалы по обоснованию

Пояснительная записка

1. Определение местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным размерам земельных участков

Формирование земельных участков в кадастровых кварталах 76:15:021303 с условными номерами 76:15:021303:ЗУ1, 76:15:021303:ЗУ2 осуществляется в п. Фоминское, Константиновского сельского поселения, Тутаевского муниципального района Ярославской области.

Формирование участков осуществляется из земель государственной или муниципальной собственности. Категория земель: земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Константиновского сельского поселения, утвержденными Решением Муниципального Совета Тутаевского муниципального района от 24.06.2021 № 121 – г (далее ПЗЗ КСП) формируемые земельные участки с условными кадастровыми номерами 76:15:021303:ЗУ1, 76:15:021303:ЗУ2 расположены в территориальной зоне Ж – 1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

В соответствии с ПЗЗ КСП параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в территориальной зоне Ж – 1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»:

Для вида разрешенного использования «Коммунальное обслуживание (3.1)»: Минимальный и максимальный размеры земельных участков для размещения объектов капитального строительства устанавливаются с учетом задания на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами. Размеры земельных участков организаций, учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», Приложение Д «Нормы расчета учреждений, организаций и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков». Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков для всех вспомогательных строений не более 5 метров.

Для вида разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)» параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.

2. Обоснование способа образования земельных участков

Земельные участки формируются на территории, которая не обременена правами третьих лиц, с учетом категории земель и возможности размещения объектов капитального строительства.

3. Обоснование определения размеров образуемых земельных участков

На формируемом земельном участке с кадастровым номером 76:15:021303:ЗУ1 планируется строительство объекта капитального строительства – здание котельной. Ориентировочная площадь объекта – 200 кв.м., что составляет 50 процентов площади застройки формируемого земельного участка. Данный процент застройки не противоречит градостроительным требованиям, которые установлены на данной местности.

Согласно п.п.3 п.4 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ, действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. Следовательно, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не устанавливаются.

4. Определение границ публичного сервитута, подлежащего установлению

Данным проектом межевания территории не предусмотрено установление границ публичного сервитута.

					Проект межевания территории земельного участка для размещения котельной, расположенной по адресу: Ярославская область, Тутаевский район, Константиновское с/п, п. Фоминское, ул. Центральная, д. 32	Лист 17
				04. 2021		
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата		