

Әлмәт шәһәре Башкарма комитеты

«20» мая 2019 ел

№52

Кадастр номеры 16:45:020143:2319 булган
жир кишәрлегенә карата территорияне межаллау
проектын раслау турында

Россия Федерациясе Шәһәр төзелеше кодексы, «Россия Федерациясендә жирле үзидарә оештыруның гомуми принциплары турында» 2003 елның 6 октябрдәгә 131-ФЗ номерлы Федераль закон нигезендә, территориянең тотрыклы үсешен тәэмин итү һәм планлаштырылуы структура элементларын аерып чыгару максатларында, Әлмәт шәһәре башлыгының «Жәмәгать тыңлауларын билгеләү турында» 2019 елның 26 мартындагы 12 номерлы карары нигезендә узган жәмәгать тыңлаулары нәтижәләре бәяләмәләре беркетмәсе нигезендә («Альметьевский вестник» газетасында 2019 елның 8 маендагы 20 басмасы),

БАШКАРМА КОМИТЕТ КАРАР БИРӘ:

1. Кадастр номеры 16:45:020143:2319, Россия Федерациясе, Татарстан Республикасы, Әлмәт муниципаль районы, Әлмәт шәһәре, Гафиатуллин ур., 68 йорт адресы буенча урнашкан жир кишәрлегенә карата территорияне межаллау проектын расларга. (1 нче кушымта).

2. Район башкарма комитетының хокук идарәсенә (Ханнанова Ә.Б.) әлеге карарны «Альметьевский вестник» газетасында бастырып чыгарырга һәм Татарстан Республикасының рәсми хокукый мәгълүмат порталына (PRAVO.TATARSTAN.RU) урнаштырырга.

3. Әлеге карар рәсми басылып чыкканнан соң үз көченә керә.

4. Әлеге карарның үтәлешен тикшереп торуны төзелеш буенча башкарма комитет житәкчесе урынбасары А.А. Мөхәммәтжановка йөкләргә.

Шәһәр Башкарма комитеты житәкчесе

Л.Ф. Валеев

Приложение №1
УТВЕРЖДЕН
постановлением исполнительного комитета
города Альметьевска
от «20» август 2019 г. № 52

Проект межевания территории в отношении земельного
участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319



Альметьевский филиал Акционерного общества
«Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан»
(АФ АО «БТИ РТ»)

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 16:45:020143:2319, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РТ,
Г.АЛЬМЕТЬЕВСК, УЛ.ГАФИАТУЛЛИНА, Д.68

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
01-ПМТ/2019

г.Альметьевск 2019 г.



Альметьевский филиал Акционерного общества
«Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан»
(АФ АО «БТИ РТ»)

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С
КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 16:45:020143:2319, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РТ,
Г.АЛЬМЕТЬЕВСК, УЛ.ГАФИАТУЛЛИНА, Д.68

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
02-ПМТ/2018

Директор АФ АО «БТИ РТ»

Г.С.Жукова

Исполнитель:

А.И.Набиуллина



г.Альметьевск 2019 г.

Состав проекта межевания в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319, расположенного по адресу: РТ, г.Альметьевск, ул.Гафиатуллина, д.68

| Наименование материалов | |
|--|--|
| 1. Текстовые материалы | «Пояснительная записка» |
| 2. Графические материалы | |
| | Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд |
| Материалы по обоснования проекта. | Границы существующих земельных участков |
| | Границы зон с особыми условиями использования территорий |
| | Местоположение существующих объектов капитального строительства |

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| СОДЕРЖАНИЕ | 4 |
| ВВЕДЕНИЕ | 5 |
| ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ | 6 |
| ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ | 7 |
| ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ МЕЖЕВАНИЯ | 10 |
| ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ | 12 |
| КАТАЛОГ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ | 13 |

ВВЕДЕНИЕ

Территория проекта межевания расположена в границах микрорайона «Западные ворота» г.Альметьевск, Республики Татарстан. Территория проектирования ограничена улицами: Бигаш, Аминова, Гафиатуллина и Зарипова, расположена в границах кадастрового квартала 16:45:020143. Общая площадь территории в границах проектирования составляет 27573 кв. м.

Проект межевания территории разработан по заказу Управления образования Альметьевского муниципального района Альметьевским филиалом АО «БТИ РТ» на основании договора №141287 от 23.11.2018 г. и Постановления №27 от 13 марта 2009 г. Исполнительного комитета г.Альметьевск «О подготовке проекта межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319»

Проект межевания разработан 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, зон с особыми условиями использования территории, зон действия публичных сервитутов.

Для разработки проекта межевания использовалась следующая нормативно правовая документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N190-ФЗ

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N136-ФЗ

- Инструкция о порядке разработки. Согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации, утвержденной приказом Госстроя России от 29 октября 2002 г. № 150,

- Свод правил СП 42.13330.2001 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Утвержденным приказом Министерства регионального развития РФ от 28 декабря 2010 г. N820.

В границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами образование земельных участков, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории (ч.3 ст.11.3. Земельного кодекса Российской Федерации).

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя как графические, так и текстовые материалы.

Весь картографический и текстовый материал выдается на электронных носителях.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ:

Проект межевания территории разработан на основании документов территориального планирования:

1. Генеральный план города Альметьевска Альметьевского муниципального района РТ, утвержденным Решением Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 23.11.2006 г. №42 (с изменениями)

2. Правила землепользования и застройки, утвержденными решением Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 25.12.2009г. № 366(с изменениями), и следующих сведений:

- Кадастровые выписки о земельных участках
- Топографическая съемка земельного участка М 1:500
- Кадастровый план территории.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ

На территории проектирования существует установленная система геодезической сети для определения координат точек земной поверхности. Система координат – МСК-16, класс геодезической сети ОМС-2. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

По результатам натурных обследований и горизонтальной съемки в масштабе 1:500 выявлены особенности фактического использования территории, подлежащие учету при обосновании размеров и местоположения границ земельных участков.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки, рассматриваемые земельные участки расположены в двух зонах: зоне ЖЗ - зоне застройки многоэтажными жилыми домами выделенной для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности. Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.

Информация о разрешенном использовании земельных участков:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоквартирные жилые дома в 5-9 этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начальные и средние;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;
- отделения связи;
- аптеки;
- поликлиники общей площадью не более 600 кв.м;
- магазины товаров первой необходимости (общей площадью не более 400 кв.м);
- объекты обслуживания населения (предприятия по ремонту бытовой техники, парикмахерские, ателье, библиотеки и др.);
- почтовые отделения;
- телефонные и телеграфные станции;
- спортзалы, спортклубы (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50м), залы рекреации (с бассейном или без);
- спортивные площадки, теннисные корты (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи, встроенные в жилые дома;
- объекты инженерно-технического обеспечения (РП, ТП, ГРП, ЦТП и т.п.);
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для сбора мусора;
- парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома до 5 этажей;

- жилые дома для малосемейных гостиничного типа;
- гостиницы, общежития;
- офисы на 1-2 этажах жилых домов общей площадью не более 400 кв.м (кроме жилых домов, расположенных внутри жилых кварталов);
- интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- отделения, участковые пункты милиции;
- клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы);
- профессиональные объекты;
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- кафе, закусочные, бары, рестораны, в том числе на 1-2 этажах многоэтажных жилых домов;
- бани (при условии создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м);
- общественные туалеты;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- АЗС (только для легкового транспорта с количеством заправок не более 500 в сут.);
- авторемонтные мастерские (при условии исключения малярных и жестяных работ и создания санитарно-защитной зоны не менее 50 м);
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- площадки для выгула собак.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должны соответствовать показателям нижеприведенной таблицы.

| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости |
|--|------|---|
| | | Многоквартирные дома в 5-9 этажей |
| Предельные параметры земельных участков | | |
| Минимальная площадь | кв.м | 1800 |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда) | м | 48 |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков | | |

| | | |
|--|---|----|
| Максимальный процент застройки участка | % | 23 |
| Минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 3 |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка | м | 10 |
| Минимальный отступ строений от задней границы участка | м | 20 |
| Максимальная высота здания | м | 30 |
| | | |

ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ ТЕРРИТОРИИ МЕЖЕВАНИЯ

Проектом межевания территории определены площадь и границы земельного участка:

1. площадь 26798 кв.м, образуемого земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровыми номерами 16:45:020143:2319 и земель неразграниченной государственной собственности, местоположение: г.Альметьевск, ул.Гафиатуллина, д.68, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - дошкольное, начальное и среднее общее образование

При обосновании местоположения границ образуемого земельного участка учтены требования части 4 статьи 43 Градостроительного Кодекса РФ, особенности фактического использования и нормативные размеры земельных участков.

Основные характеристики участков, выделяемых в границах проектирования территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319, сведены в ведомости земельных участков в местной системе координат и приведены в таблице 2.

В границах проектируемой территории на кадастровый учёт поставлен 1 участок:

| Кадастровый номер | Вид разрешенного использования | Форма собственности |
|-------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| 16:45:020143:2319 | образование и просвещение | Постоянное (бессрочное) пользование |

Линии регулирования застройки определены в соответствии с Генеральным планом города Альметьевска Альметьевского муниципального района РТ, утвержденным Решением Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 23.11.2006 г. №42 (с изменениями). Правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 25.12.2009г. № 366 (с изменениями).

При выполнении проекта межевания было сформировано 1 земельный участок. В ходе проведения кадастровых работ, необходимо привести разрешенное использование земельного участка, числящейся в кадастре, в соответствие разрешенному использованию, согласно правилам землепользования и застройки Альметьевского муниципального района.

Участок №1 площадь 26798 кв.м, местоположение: г.Альметьевск, ул.Гафиатуллина, д.68, категория земель - земли населенных пунктов, разрешенное использование - дошкольное, начальное и среднее общее образование. Доступ на участок осуществляется с улицы Бигаши и улицы Гафиатуллина по территории общего пользования.

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В границах проектируемой территории отсутствуют:

- водоохранные и санитарно-защитные зоны,
- объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значения,
- особо охраняемые природные территорий федерального, регионального и местного значения,
- территории, подверженные риску возникновения ЧС природного, техногенного характера.

На территорию проектирования накладывается охранная зона:

- инженерных коммуникаций (Охранная зона нефтепровода от ГЗУ-16с до скв. 10004, 10005, 11345, 10006д) (ограничения в пределах охранной зоны установлены в соответствии Правилами охраны магистральных трубопроводов (Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. постановлением Федерального горного и промышленного надзора России от 24 апреля 1992 г. № 9) (утв. Заместителем Министра топлива и энергетики РФ 29 апреля 1992 г.) (в редакции постановления Федерального горного и промышленного надзора России от 23 ноября 1994 г. № 61)

- инженерных коммуникаций (Охранная зона распределительного газопровода с инв.№12002, ГРП) (ограничения в пределах охранной зоны установлены в соответствии Правилами охраны магистральных трубопроводов (Правила охраны магистральных трубопроводов (Ограничения в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей"))

КАТАЛОГ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Таблица 2

Ведомость координат поворотных точек формируемого земельного участка

| Номер участка | Площадь участка, кв.м | Назначение | Номер точки | Координаты | |
|---------------|-----------------------|---|-------------|------------|------------|
| | | | | X | Y |
| ЗУ:1 | 26798 | дошкольное, начальное и среднее общее образование | 1 | 378064.31 | 2314537.44 |
| | | | 2 | 378111.25 | 2314573.52 |
| | | | 3 | 378093.66 | 2314596.41 |
| | | | 4 | 377895.61 | 2314579.97 |
| | | | 5 | 377877.25 | 2314576.92 |
| | | | 6 | 377814.35 | 2314529.05 |
| | | | 7 | 377897.79 | 2314420.49 |
| | | | 8 | 377929.59 | 2314442.25 |
| | | | 9 | 378005.03 | 2314495.35 |
| | | | 1 | 378064.31 | 2314537.44 |

Проект межевания не является основанием на производство строительных работ, в том числе ограждения участка, а также на использование земельного участка. Площадь и границы земельных участков подлежат уточнению при оформлении земельно-правовых документов в момент проведения комплексных кадастровых работ.

Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319

Существующее положение



Ситуационный план



Условные обозначения

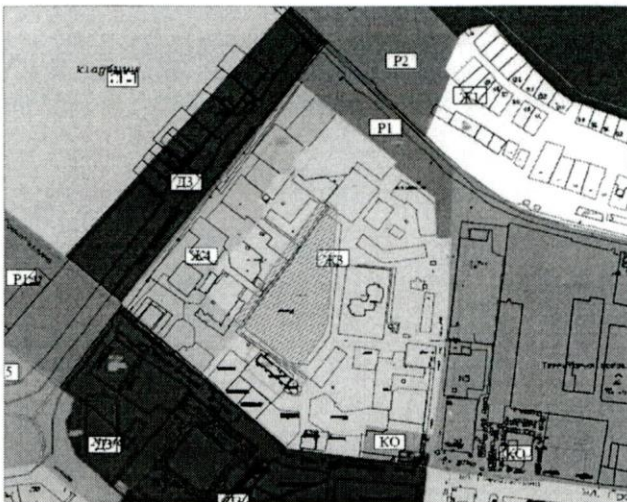
| | |
|--|---|
|  | - границы существующих земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет |
|  | - границы зон с особыми условиями использования территории |
|  | - граница проектируемой территории |
| 16:45:020143:426 | - кадастровый номер земельного участка |

Система координат МСК-16
Система высот Балтийская

| | | | | | |
|--|---------|------|--------|-------------|------|
| Заказчик: Управление образования Альметьевского муниципального района | | | | | |
| Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319 | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | №подп. | Подп. | Дата |
| Исполнитель | | | | | |
| Руководитель | | | | | |
| Графическая часть проекта межевания территории | | | | Стадия | Лист |
| | | | | ПМТ | 1 |
| | | | | | 4 |
| Существующее положение | | | | АО "БТИ РТ" | |

Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319

Выкопировка из правил землепользования и застройки



Генеральный план города Альметьевска Альметьевского муниципального района РТ, утвержденный Решением Альметьевского городского Совета Республики Татарстан от 31.05.2017 года №80
 Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Совета Альметьевского муниципального района Республики Татарстан от 25.12.2009 года №366.

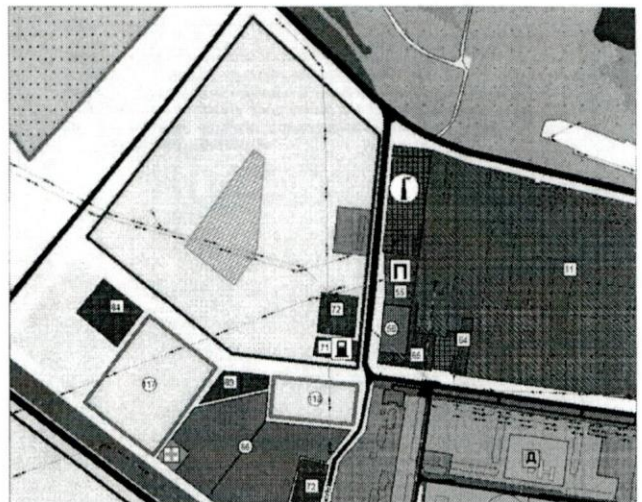
ЖЗ. Зона застройки многоэтажными жилыми домами в 5-9 этажей

Зона застройки многоэтажными жилыми домами ЖЗ выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов повышенной этажности. Допускается широкий спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки.

В границах проектируемой территории отсутствуют:

- объекты культурного наследия федерального, регионального и местного значения,
- особо охраняемые природные территории федерального, регионального и местного значения,
- территории, подверженные риску возникновения ЧС природного, техногенного характера.

Выкопировка из генерального плана



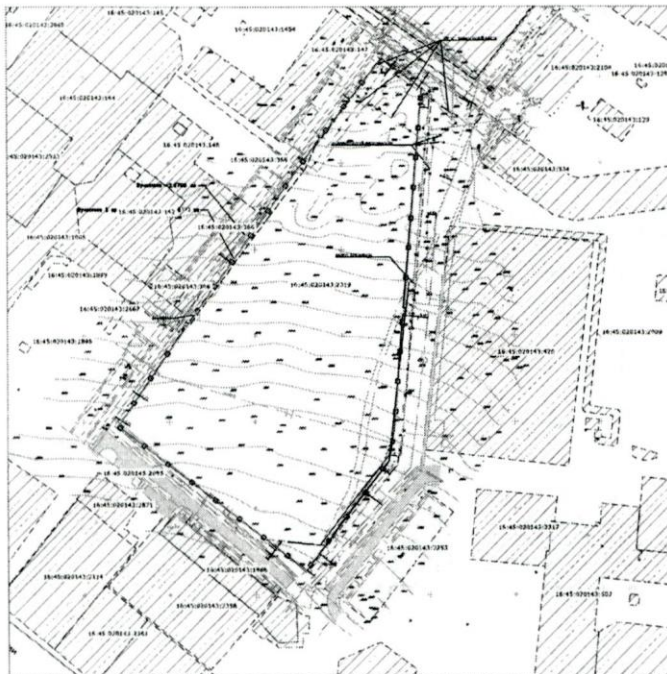
Условные обозначения

| | | |
|--|------------------------------------|--|
| | - граница проектируемой территории | Система координат МСК-16 Система высот Балтийская |
|--|------------------------------------|--|

| | | | | | |
|--|----------|------|------|-------------|------|
| Заказчик: Управление образования Альметьевского муниципального района | | | | | |
| Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319 | | | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | Авт. | Подп. | Дата |
| Исполнитель | | | | | |
| Руководитель | | | | | |
| Графическая часть проекта межевания территории | | | | Страница | Лист |
| | | | | ПМТ | 2 |
| Существующее положение | | | | АО "БТИ РТ" | |

Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319

Границы межевания территории на исполнительной съемке М 1:500



Общая площадь образуемого участка - 26 798 кв.м.

Земельный участок 16:45:020143:2319
 площадь - 26798 кв.м., местоположение: Республика Татарстан,
 Альметьевский муниципальный район, г Альметьевск, ул. Гафиатуллина, д. 68,
 категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование:
 Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего
 (полного) общего образования

Система координат МСК-16
 Система высот Балтийская

| | | | | | | | | | |
|--------------|----------|------|--------|------|------|--|-------------|------|--------|
| | | | | | | Заказчик: Управление образования Альметьевского муниципального района | | | |
| | | | | | | Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319 | | | |
| Изм. | Кол. уч. | Лист | Индок. | Обл. | Дата | Графическая часть проекта межевания территории | Стадия | Лист | Листов |
| Исполнитель | | | | | | | ПМТ | 3 | 4 |
| Руководитель | | | | | | Границы межевания территории на исполнительной съемке М 1:500 | АО "БТИ РТ" | | |

Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319

Рабочий чертеж межевания территории на исполнительной съемке М 1:500



Общая площадь образуемого участка - 26 798 кв.м.

Земельный участок 16:45:020143:2319

площадь - 26798 кв.м., местоположение: Республика Татарстан, Альметьевский муниципальный район, г Альметьевск, ул. Гафиатуллина, д. 68, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования

Система координат МСК-16
Система высот Балтийская

| | | | | | | | | | |
|------|----------|------|------|-------|------|--|--------|------|--------|
| | | | | | | Заказчик: Управление образования Альметьевского муниципального района | | | |
| | | | | | | Проект межевания территории в отношении земельного участка с кадастровым номером 16:45:020143:2319 | | | |
| Изм. | Коп. уч. | Лист | Фол. | Подп. | Дата | Графическая часть проекта межевания территории | Стадия | Лист | Листов |
| | | | | | | | ПМТ | 4 | 4 |
| | | | | | | Рабочий чертеж межевания территории на исполнительной съемке М 1:500 | | | |
| | | | | | | АО "БТИ РТ" | | | |