

Ахметов Ильдус Галиуллинович
ИНН 027810740217
ОГРНИП 318028000195318
тел. : 8 989 952 44 09
ahmetowildus@gmail.com
СРО-И-032-22122011

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

определения местоположения границ изменяемого земельного участка с кадастровым номером 02:69:010506:3071 расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Благовещенский район, г. Благовещенск, ул.Седова, д.107 Б.

Индивидуальный предприниматель



И.Г. Ахметов



Утвержден:

(наименование документа об утверждении, включая наименования органов государственной (муниципальной) власти,

принявших решение об утверждении проекта)

от « ___ » _____ 2023г. № _____

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

определения местоположения границ изменяемого земельного участка с кадастровым номером 02:69:010506:3071 расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Благовещенский район, г. Благовещенск, ул.Седова, д.107 Б.

г.Благовещенск 2023 год.

Содержание

№ п/п	Разделы проекта межевания территории	Номера листов
	Текстовая часть	
1.	Общие положения	4-5
2.	Формирование земельных участков	6-7
3.	Градостроительное обоснование на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства	7-9
4.	Пояснительная записка	9
	Графическая часть	
5.	Чертеж межевания территории №1(масштаб: 1:7000)	11
6.	Чертеж межевания территории №2(масштаб: 1:7000)	12
7.	Чертеж межевания территории	13

Изм.	Кол.уч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

Изм. № подл.

Подп. и дата

Взам. Инв. №

ПМТ

Лист

3

1. Общие положения

1.1 Введение

Проект межевания территории в целях:

1. Перераспределения земельного участка с кадастровым номером 02:69:010506:3071 с землями общего пользования выполнены согласно:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004г. №190-ФЗ;
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. №136-ФЗ;
- Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" от 24.07.2007г. №221-ФЗ;
- Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» 13.07.2015г. №218-ФЗ;
- Правил землепользования и застройки Благовещенский район г. Благовещенск Республики Башкортостан;
- Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности 123-ФЗ;

Картографический материал выполнен в геодезической системе координат МСК-02 Зона 1.

1.2. Цели разработки проекта

1. Установление правового регулирования земельных участков.
2. Установление границ застроенного земельного участка и границ незастроенного земельного участка для передачи в общее пользование.
3. Получить разрешение на отклонение от предельных параметров застройки земельного участка, в части сокращения минимального отступа строений от границ земельного участка.
4. Повышение эффективности использования территории населенного пункта.

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и вновь формируемого земельного участка проектируемого объекта. Подготовка проекта межевания подлежащей застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенного земельного участка, планируемого для предоставления в общее пользование (расширение части границ парковой зоны).

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

В соответствии со ст.43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата	ПМТ	Лист 4

элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

1.3. 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 МСК-02 Зона 1. Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

1.4. Структура территории, образуемая в результате межевания

В административном отношении участок изысканий находится в Благовещенском районе г. Благовещенск Республики Башкортостан.

Кадастровый квартал 02:69:010506.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Территориальная зона – Общественно-деловая (ОД).

1.5. Публичные сервитуты и иные обременения

На проектируемом участке на момент составления проекта отсутствуют территории общего пользования (автомобильные дороги, тротуары, газоны и др.), также отсутствуют элементы водопроводного хозяйства, элементы канализационного и энергетического хозяйства.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Обременения в границах проектирования (охранные зоны линейных объектов инженерной инфраструктуры) отсутствуют. В пределах границ проектируемого земельного участка объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов культурного наследия на чертеже межевания территории не отображены.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Копуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ПМТ	Лист
							5

2. Формирование земельного участка

Параметры проектируемого земельного участка в результате перераспределения:

02:69:010506:ЗУ1

Вид разрешенного использования «под объекты предпринимательства»

Общая площадь - 300 кв.м. Координаты поворотных точек ЗУ1:

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	693 384,38	1 359 176,97
н2	693 389,27	1 359 189,64
н3	693 384,65	1 359 191,40
н4	693 385,04	1 359 192,61
н5	693 380,68	1 359 194,33
н6	693 381,32	1 359 196,09
н7	693 376,67	1 359 197,83
н8	693 376,20	1 359 196,43
н9	693 371,79	1 359 198,14
н10	693 370,39	1 359 194,56
н11	693 368,57	1 359 195,29
н12	693 367,08	1 359 191,44
н13	693 366,76	1 359 191,55
н14	693 366,31	1 359 190,37
н15	693 368,51	1 359 189,48
н16	693 366,39	1 359 184,22
н1	693 384,38	1 359 176,97

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Колуч.	Лист	Недок	Подп.	Дата

ПМТ

застройки, устанавливать минимальные отступы с учетом сложившейся линии застройки.

В предлагаемом варианте (чертеж №2) показано, что строящееся здание расположено с отступом в 1-0,3 м от границы земельного участка смежной с землями, государственная собственность на которые не разграничена (в соответствии с ПЗЗ должна быть не менее 3 метра). Это предложено в целях более рационального использования земельного участка и увеличения полезной площади здания. При этом существующий земельный участок сдвигается в южную сторону, освобождая часть земельного участка с северной стороны под объекты общего пользования и расширения парковой зоны. Существующая застройка формирует единый фронт застройки и расположена без отступа от границы земельного участка. Размещение здания без отступа от красных линий является характерным для данной территории и позволяет четко закрепить углы формируемого квартала.

Размещение здания по границе земельного участка, никак не нарушает права владельцев соседних земельных участков и не нарушает строительных и санитарных норм, требований технических регламентов, а также требований пожарной безопасности.

Параметры разрешенного строительства, в зоне ОД, для объектов предпринимательства: максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%, минимальные отступы от границ земельного участка – РПН (регламентируется нормами противопожарной безопасности). Поскольку площадь земельного участка небольшая организовать парковочные места для автомобилей не представляется возможным. Планируется размещать стоянками для временного хранения автомобилей на территории общего пользования в непосредственной близости от здания.

3.2 Основания для изменения разрешенных параметров

Необходимость сокращения минимального отступа от границ земельного и увеличение максимального процента застройки участка до 70%, обусловлена следующими факторами:

- Небольшая площадь земельного участка.
- Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.
- Соблюдение целостности восприятия общего архитектурного облика улицы с увязкой реконструируемого объекта с существующим местоположением в сложившейся застройке.

Основные характеристики объектов капитального строительства, планируемых к размещению:

- Максимальная площадь застройки по ПЗЗ 60% - 180 м²;
- Площадь застройки — 210 м²;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

						ПМТ	Лист
Изм.	Копуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата		

Рекомендуемые параметры:

- коэффициент застройки земельного участка - 70%.
- минимальные отступы от границ земельного участка – 0,3м.

4. Пояснительная записка

Проект межевания территории земельного участка в Благовещенском районе г. Благовещенск Республики Башкортостан подготовлен на основании Постановления администрации ГП г. Благовещенск МР Благовещенского района Республики Башкортостан от «02» марта 2023 года № 058.

Проектируемый земельный участок образован из земельного участка с кадастровым номером 02:69:010506:3071 и земель гос. собственность на которые не разграничена.

Текстовые и графические материалы в составе Проекта межевания территории подготовлены в электронном виде в формате PDF.

Проект разработан на основании:

Генерального плана г. Благовещенск МР Благовещенского района Республики Башкортостан;

Карты градостроительного зонирования территории г. Благовещенск МР Благовещенского района Республики Башкортостан;

Правила землепользования и застройки г. Благовещенск МР Благовещенского района Республики Башкортостан;

Геодезической съемки испрашиваемой территории;

Сведений из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости.

Образуемый земельный участок расположен в границах г. Благовещенск МР Благовещенского района Республики Башкортостан. Доступ к образуемому земельному участку осуществляется за счет земель общего пользования.

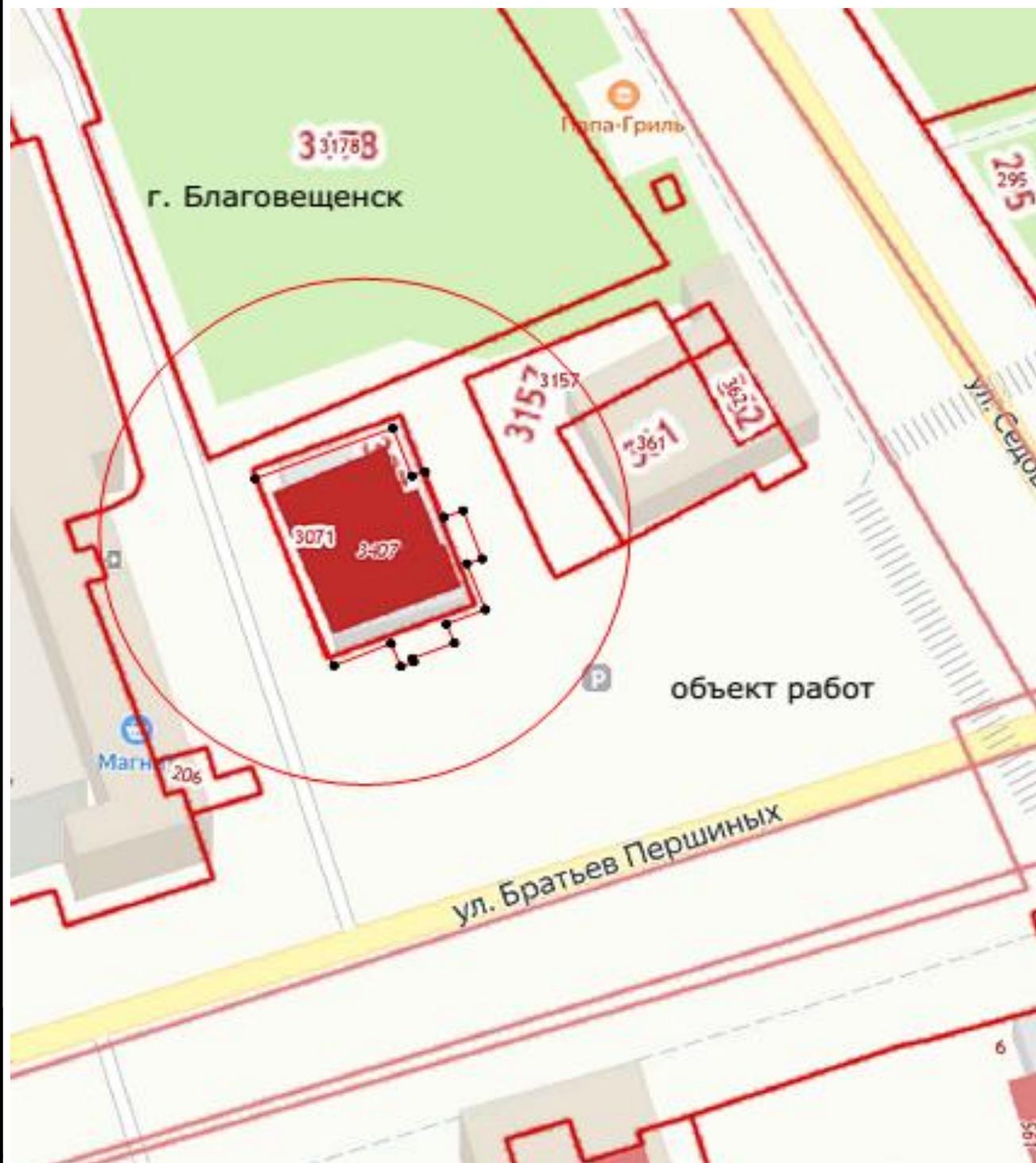
Границы и поворотные точки образуемого земельного участка отображены в графической части Проекта межевания территории на чертежах межевания территории №1, №2. Графические материалы проекта межевания территории разработаны в системе координат МСК-02.

На основании проведенного комплексного анализа проектируемой территории установлены границы образуемого земельного участка, нанесены зоны с особыми условиями использования территорий, красные линии, определены кадастровые кварталы и установлены смежные землепользователи.

Результатом проведенных работ является разработанный Проект межевания территории, который состоит из текстовой и графической частей, и подготовлен в виде отдельного документа.

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Копуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата	ПМТ	Лист

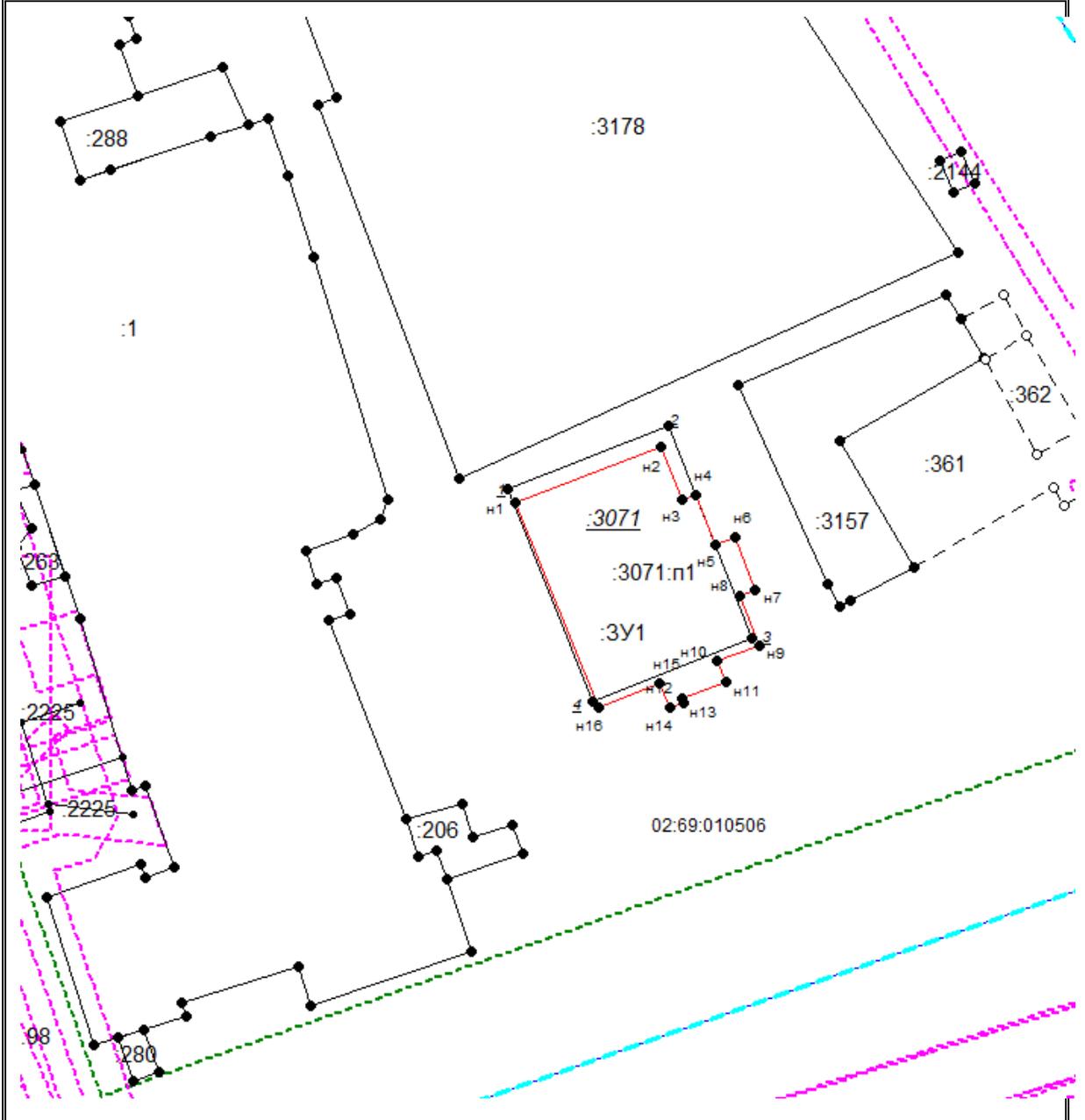


Инв. № подл.	Подл. и дата	Взам. Инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Копуч.	Лист	Недок	Подп.	Дата
------	--------	------	-------	-------	------

ПМТ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Чертеж межевания территории №1
Территориальная зона –ОД



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

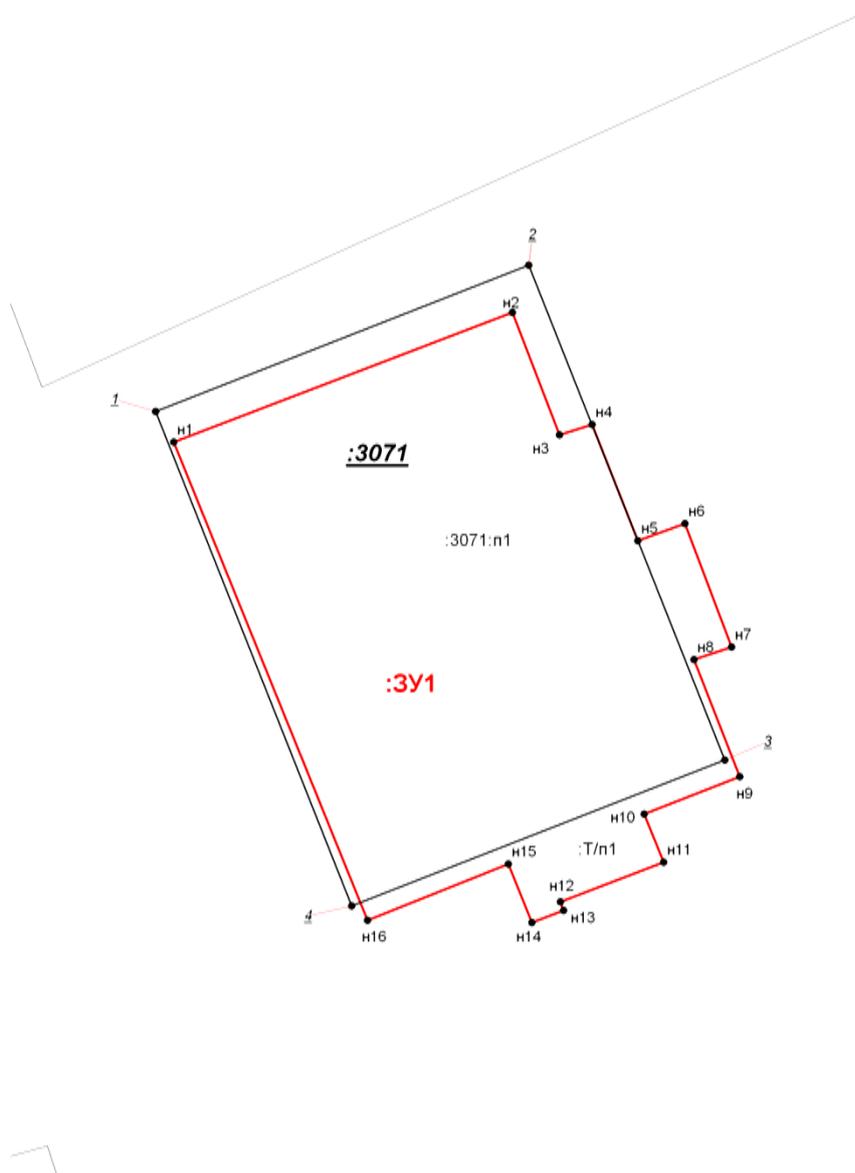
- :3У1 - Обозначение образуемого земельного участка
- - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточно для определения ее местоположения
- **n1** - Образуемая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- **1** - Существующая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- 02:69:010506 - Кадастровый номер квартала
- :3071 - Кадастровый номер земельного участка

Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. Инв. №	

Изм.	Копуч.	Лист	№ док	Подп.	Дата

ПМТ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Чертеж межевания территории №2
Территориальная зона –ОД



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

- :3У1 - Обозначение образуемого земельного участка
 - - Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточно для определения ее местоположения
 - **n1** - Образованная точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
 - **1** - Существующая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- 02:69:010506 - Кадастровый номер квартала
 :3071 - Кадастровый номер земельного участка

Ив. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. Ив. №	

Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подп.	Дата

ПМТ



