**Экз. № 1**

**Проект изменений в проект планировки и проект межевания**

 **территории 16 А микрорайона**

 **(местоположение)**

**Заказчик:** **Общество с ограниченной ответственностью "Материалстройсервис"**

 Индивидуальный предприниматель Г.В. Гаар

 **г. Бийск**

 **2024 г.**

Содержание

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
| Взам. инв. № |

|  |
| --- |
| Подпись и дата |

|  |
| --- |
| Инв. № подл. |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

| №п/п | II. Проект межевания территории | Стр. |
| --- | --- | --- |
|  |
| 1 | Введение. Описание территории проектирования | 1 |
| 2 | Расчет нормативных размеров земельных участков. | 3 |
| 3 | Выводы по проекту | 5 |
| 4 | Исходные данные | 7 |
| **Приложения** |
| 2 | Техническое задание на разработку проекта изменений в проект планировки и проект межевания территории 16 А микрорайона. |  |

Изм.

Кол. уч.

Лист № док.

Подпись

Дата

Лист

*1*

*1-2024-ПМ*

.

Разработал

*Гаар Г.В.*

*.*

**Пояснительная записка**

Стадия

Листов

7

ИП Гаар Г.В.

1. **Проект по внесению изменений в проект межевания территории**

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

2

1-2024-ПМ

 В составе проекта по внесению изменений в проект планировки территории микрорайона 16 А выполнен проект по внесению изменений в проект межевания территории.

**Основание работ:** Проект по внесению изменений в проект межевания территории 16 А микрорайона разработан в соответствии с техническим заданием на разработку проекта по внесению изменений в проект планировки и проекта межевания территории 16 А микрорайона, утвержденным начальником отдела архитектуры и градостроительства Администрации г. Бийска 15.01.2024г. Изменения, вносимые в ранее утвержденный постановлением Администрации города Бийска № 1088 от 17.04.2014г. проект планировки и проект межевания территории 16 А микрорайона, вызваны изменениями проекта планировки территории – изменена конфигурация многоэтажных (9 этажей) жилых домов, таким образом возникла необходимость формирования земельных участков для размещения проектируемых объектов.

**Нормативные документы, используемые при выполнении межевых работ:**

* Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
* Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
* Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 № 150 « Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
* СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\*» Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений;
* Приказ от 26.08.1998 № 59 «Об утверждении методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиуме»;
* Постановление Администрации Алтайского края от 09.04.2015 № 129 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Алтайского края»;
* Правила землепользования и застройки муниципального образования город Бийск (утверждены Думой города от 17.02.2012 №803, , Решением Думы города Бийска № 61 от 16.02.2023г. )
* Федеральный закон от 29.12.2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

- «Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства», «Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства», утвержденные Росземкадастром 17.02.2003г.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков в границах исходных земельных участков с кадастровыми номерами 22:65:016409:131, 22:65:016409:132.

 **Существующее использование территории**

 **по данным государственного кадастра недвижимости**

 Территория в границах проектирования расположена в границах земельных участков с кадастровыми номерами 22:65:016409:131, 22:65:016409:132.

**Сведения об установленных территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий, сервитута и обременениях**

Территория проектирования расположена в границах одной территориальных зон, установленных «Правилами землепользования и застройки муниципального образования город Бийск»:

ЖЗ -1 - Жилая подзона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше), с учреждениями и предприятиями повседневного использования, связанными с проживанием граждан, а также объектами инженерной и транспортной инфраструктурТерритория проектирования расположена:

- в зоне санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, в частности в зоне О 1б, в которой в соответствии с законодательством Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды. Перечень мероприятий и ограничения содержатся в Правилах землепользования и застройки и в данном Проекте не приводятся.

- в зоне ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях береговой линии, водоохранных зон и прибрежно-защитной полосы (в зоне О2).

- в зоне ограничения использования объектов недвижимости на территориях, подверженных риску возникновения ЧП природного и техногенного характера (в зоне О5).

**ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ.**

Красные линии являются опорным элементом для проектирования межевания внутриквартальной территории. Красные линии — линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

3

1-2024-ПМ

 В [градостроительных регламентах](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%BB%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82) в числе предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции [объектов капитального строительства](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9E%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82_%D0%BA%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0) устанавливаются минимальные отступы от границ земельных участков (в том числе от красных линий) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

В данном районе города Бийска красные линии установлены.

 **Расчет нормативных размеров земельных участков.**

Проектируемые жилые дома

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№пп | Наименование | Площадь застройки, м2 | Общая площадь квартир, м2 | **Проектируемый размер земельного участка, кв.м.** |
| 1 | Жилой дом пр. № 19 этажей | 1323 | 8265 | 3752 |
| 2 | Жилой дом пр. № 29 этажей | 1323 | 8265 | 3277 |
| 3 | Жилой дом пр. № 39 этажей | 1323 | 8265 | 3770 |

Проектом планировки приняты расчетные показатели заложенные:

- расчетная жилищная обеспеченность – 25 м2/чел. (Согласно приложения к решению Думы города Бийска 31.10.2017 № 19 о местных нормативах градостроительного проектирования муниципального образования города Бийска);

- расчетная численность населения – 3900 чел;

- расчетная плотность населения – 217чел/га;

- коэффициент застройки – 0,23

-площадь застройки общая – 41374 м2 ( в т.ч. 21540м2 –жилая застройка)

- коэффициент плотности застройки – 1,47

- количество квартир – 1480 кв.

 Результатом проекта межевания явилось формирование границ земельных участков жилой многоэтажной застройки. Работы выполнены с использованием топографических планов масштаба 1:500, корректура топоосновы сделана ИП Ларин М.А.

В результате выполненных работ составлен **проект межевания территории.**

Графическая часть проекта межевания территории выполнена в масштабе М 1:1000 и отображает:

 Существующая красная линия – установлена.

 Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений – установлены ранее проектом планировки, с учетом корректировки ранее утвержденного проекта межевания (Постановлением Администрации № 1944 от 08.09.2022г.)

Границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры.

Границы кадастрового квартала.

Территориальные зоны.

Границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН.

Границы образуемых и изменяемых земельных участков, утвержаемые в данном проекте.

Границы существующей охранной зоны теплосети, публичных сервитутов.

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

4

1-2024-ПМ

Обработка материалов геодезических измерений, вычисление проектных площадей земельных участка, подготовка документов настоящего отчета выполнена с помощью программного обеспечения Geocad System 5.1.

Результаты выполненных работ подлежат рассмотрению на публичных слушаниях.

 Настоящим проектом выполнено формирование границ земельных участков - под проектируемые объекты (многоквартирные жилые дома).

**Выводы по проекту**

Площадь территории, для которой разработан проект планировки имеет площадь – 1,5га.

В границах территории, для которой проектированием сформировано (образовано) 4 земельных участков.

Параметры территории проектирования и земельных участков приведены в таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **N п/п** Изм.Лист№ докум.ПодписьДатаЛист51-2024-ПМ | **Наименование показателей**  | **Кол-во ЗУ** | **Общая площадь, кв.м**  | **Вид разрешенного использования** |
| 1  | Площадь проектируемой территории – всего |  | **1,08 га** | --- |
| 2  | Территории (земельные участки) подлежащие межеванию | **2** | **---** | --- |
| 2.1 | **в том числе (изменяемые, уточняемые)** | **2** |  |  |
| 1 | - земельный участок с кадастровым номером 22:65:016409:131 |  | 7694 | многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 2 | - земельный участок с кадастровым номером 22:65:016409:132 |  | 3104 | многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
|  2.2 | **в том числе образуемые, утверждаемые в данном проекте:** | **3** |  |  |
| 1 | - земельный участок с условным номером :ЗУ1 ,образован путем перераспределения исходных ЗУ с КН 22:65:016409:131, 22:65:016409:132 |  | 3752 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 2 | - земельный участок с условным номером :ЗУ2 ,образован путем перераспределения исходных ЗУ с КН 22:65:016409:131, 22:65:016409:132 |  | 3277 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 3 | - земельный участок с условным номером :ЗУ3 ,образован путем перераспределения исходных ЗУ с КН 22:65:016409:131, 22:65:016409:132 |  | 3770 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |

Все образуемые земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков указан в соответствии с ПЗЗ Администрации города Бийска и вида разрешенного использования исходных земельных участков.

**Координаты территории проектирования**

 **в системе координат МСК-22**

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

6

1-2024-ПМ

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **X** | **Y** |
|  | 508645,36 | 3281013,84 |
|  | 508673,94 | 3280984,52 |
|  | 508717,67 | 3280939,68 |
|  | 508792,69 | 3281011,64 |
|  | 508749,78 | 3281056,95 |
|  | 508722,09 | 3281086,21 |
|  | 508700,94 | 3281066,26 |
|  | 508645,36 | 3281013,84 |

**Исходные материалы для выполнения работ**

1. Кадастровый план территории кадастрового квартала 22:65:016409 от 05.09.2022 № КУВИ-001/2022-151643035.
2. Топографическая съемка территории в границах территории проектирования в масштабе 1:500 в цифровом виде в местной системе координат.
3. Информация о красных линях и зон с особыми условиями (письмо отдела архитектуры и градостроительства от 16.10.2023 № 1375/01-09).,
4. Материалы «Проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона 16А, утвержденные постановлением Администрации города Бийска № 1088 от 17.04.2014г.

Изм.

Лист

№ докум.

Подпись

Дата

Лист

7

1-2024-ПМ