***ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ***



***НАСТОЯЩИЕ***

***ЗЕМЛЕМЕРЫ***

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**ФОРМИРУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, НА КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕН МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, БРЯНСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ФОКИНО, УЛИЦА КАЛИНИНА, ДОМ 15**

Директор В.Е. Азаров

Технический директор А.А. Губанов

Исполнитель В.Н. Дедовская

**Брянск 2022 г.**

**Содержание проекта:**

| №  п/п | Наименование документа |
| --- | --- |
|  | **Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории** |
| 1 | Общие сведения |
| 2 | Нормативно-техническая документация |
| 3 | Цель и задачи разработки Проекта |
| 4 | Сведения о проектируемой территории |
| 5 | Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом. |
|  | Графический материал: |
| 1 | Чертеж проекта межевания территории М :500 |
|  |  |
|  | **Материалы по обоснованию проекта межевания территории** |
|  | Графический материал: |
| 1 | Чертеж границ существующих земельных участков, объектов капитального строительства М 1:500 |

**Пояснительная записка**

**Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории**

**1. Общая часть**

Проект межевания территории, включающей земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Брянская область, г. Фокино, ул. Калинина, д. 15, кадастровый квартал 32:06:331101, (далее - Проект), разработан ООО «Настоящие Землемеры» в соответствии с договором от 25.01.2022 №01/-Ю/НЗ -22 и техническим заданием.

Основания:

- постановление администрации г. Фокино от 25.03.2022 №117-П «О разработке проекта межевания территории земельного участка»;

- выписка из Правил землепользоваия и застройки муниципального образования «городской округ « город Фокино», от 04.04.2022 № 725.

- письмо Управления по охране и сохранению историко-культурного наследия Брянской области от 17.03.2022 №1-2/503

Проект разработан в соответствии с действующим законодательством и нормативной документацией.

**2. Нормативно-техническая документация**

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N136-ФЗ;

- Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06. 2001 № 78-ФЗ;

- Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 28.07.2007 №221-ФЗ;

- СниП 11-04-2003 Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 07.03.2019 № 153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома»;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.08.2011 № 388 «Об утверждении требований к проекту межевания земельных участков»;

- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения»;

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 07.03.2019№153/пр «Об утверждении методических рекомендаций по проведению работ по формированию земельных участков, на которых асположены многоквартирные дома»;

- Закон Брянской области от 15.03.2007 №28-З «О градостроительной деятельности в Брянской области»;

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Брянской области, утверждённые постановлением администрации Брянской области 04.12.2012 №1121;

- Генеральный план муниципального образования «Городской округ «Город Фокино» Брянской области», утвержденный Решением Совета народных депутатов города Фокино от 29.11. 2012 №4-811;

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «городской округ «город Фокино», утверждённые Решением Совета народных депутатов города Фокино от 14.12.2012 № 4-823.

**3. Цель и задачи разработки Проекта**

**Целью разработки проекта** является установление границы земельного участка и формирование земельного участка, как объекта государственного кадастрового учета.

В силу части 1 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» № 189-ФЗ от 29 декабря 2004 года, постановления Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 года № 12-П, положения частей 2 и 5 статьи 16 во взаимосвязи с частями 1 и 2 статьи Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 3 и пунктом 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации как предусматривающие переход в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме сформированного и поставленного на кадастровый учет земельного участка под данным домом без принятия органами государственной власти или органами местного самоуправления решения о предоставлении им этого земельного участка в собственность и без государственной регистрации перехода права собственности на него признаны не противоречащими Конституции Российской Федерации, право собственности на образуемый земельный участок для эксплуатации многоквартирного дома, расположенного по адресу: Российская Федерация, Брянская область, г. Фокино, ул. Калинина, д. 15, возникает в связи с нахождением на данном земельного участке многоквартирного дома (в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 18 мая 2012 года № 289). Прохождение границ образуемого земельного участка обусловлено сложившейся архитектурной застройкой в границе кадастрового квартала 32:06:331101, сведения о котором содержатся в Едином государственном кадастре недвижимости (ЕГРН).

**Основными задачами проекта** межевания территории являются формирование границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и определение местоположения его границ, установления вида разрешенного использования образуемого земельного участка, соблюдения общественных, частных интересов и прав, затрагиваемых при формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Размер земельного участка в границах застроенных территорий устанавливается с учетом фактического землепользования, градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройкии указанных территорий.

Площадь земельного участка, на который разрабатывается Проект, составляет 1560 кв.м.

Структура землепользования в пределах территории разработанного Проекта обеспечивает условия для более эффективного использования и развития территории, включающей земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом.

Проект выполнен в соответствии с положениями статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N190-ФЗ.

**4. Сведения о проектируемой территории**

Территория, на которую разрабатывается проект, расположена по адресу: Российская Федерация, Брянская область, город Фокино, ул. Калинина, дом 15.

Проектируемая территория расположена в жилом квартале, ограниченным с запада - улицей Калинина, с севера - улицей Крупской, с востока - улицей Димитрова и юга - улицей Гайдара.

На формируемом земельном участке расположен двухэтажный многоквартирный дом. На момент составления настоящей документации многоквартирный дом является жилым, все коммуникации подключены.

По информации Управления по охране и сохранению историко-культурного наследия Брянской области Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации не содержит сведений в отношении многоквартирного дома, расположенного на проектируемой территории (письмо Управления по охране и сохранению историко-культурного наследия Брянской области от 17.03.2022 №1-2/503).

**5. Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.**

Проектирование границ и площади земельного участка учитывает объемно-композиционное и планировочное решение и выполнен на основании допустимых проектных показателей, установленных в Правилах землепользования и застройки территории муниципального образования «Городской округ «Город Фокино» Брянской области, утверждённых Решением Совета народных депутатов города Фокино от 14.12.2012 № 4-823.

Принцип проектирования площадей земельных участков и формирования их границ основан на необходимости создания благоприятной среды проживания, обеспечения гражданских прав, условий доступа к объектам, их содержания и обслуживания.

Формируемый земельный участок расположен в территориальной зоне Ж 3 **-** Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Границы проектируемого земельного участка приняты с учетом границ смежных земельных участков и границ благоустройства, сложившейся за годы эксплуатации зданий, с учетом доступа ко всем существующим участкам и образуемому земельному участку в кадастровом квартале 32:06:331101.

Проектом межевании территории предусматривается образование земельного участка с условным номером :ЗУ1, вид разрешенного использования: среднеэтажная жилая застройка (код вида - 2.5), площадь участка составляет 1560 кв.м.

Образуемый земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования: ул. Калинина.

Земельный участок относится к землям, государственная собственность на которые не разграничена.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Для образования земельного участка не требуется изъятие земель и земельных участков, не требуется перевод земель в иные категории.

Таблица 1

**Основные виды разрешенного использования недвижимости**

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | |
| Размещение и эксплуатация линейного объекта | 1.0-12.3 |
| Размещение защитных сооружений | 1.0-12.3 |
| Размещение информационных и геодезических знаков | 1.0-12.3 |
| Общее пользование территории | 12.0 |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |
| Магазины | 4.4 |
| Общественное питание | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости** | |
| Отсутствуют | |
| **Условно разрешенные виды использования недвижимости** | |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | 2.6 |
| Социальное обслуживание | 3.2 |
| Здравоохранение | 3.4 |
| Образование и просвещение | 3.5 |
| Культурное развитие | 3.6 |
| Религиозное использование | 3.7 |
| Общественное управление | 3.8 |
| Деловое управление | 4.1 |
| Торговые центры (Торгово-развлекательные центры) | 4.2 |
| Рынки | 4.3 |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| Развлечения | 4.8 |
| Обслуживание автотранспорта | 4.9 |
| Спорт | 5.1 |

Таблица 2.

**Параметры разрешенного строительного изменения**

**объектов недвижимости**

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные»
* НПБ 106-95 «Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования»;
* Другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | 3 |
|  | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа | м | 15 |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа | м | 20 |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат | м | 10 |
|  | Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции) | м | 10,5+n |
|  | Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) | м | 7,5 |
|  | Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) | м | 4 |
|  | Минимальная суммарная ширина боковых дворов |  | 8 |
|  | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
|  | Максимальная высота здания | м | 15 |
|  | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
|  | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
|  | Максимальный процент застройки земельного участка,  для малоэтажной блокированной застройки | % | 35  50 |
|  | Минимальная площадь земельного участка с основным видом разрешенного использования - Среднеэтажная жилая застройка | кв. м | 600 |
|  | Максимальный размер земельного участка | кв.м | - |

Максимальные и минимальные размеры земельного участка зоны Ж3 "Зона застройки среднеэтажными жилыми домами" в отношении всех видов разрешенного использования, за исключением вида разрешенного использования - среднеэтажная жилая застройка не установлены.

Таблица 3.

**Сведения об образуемом земельном участке**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №№  п/п | Номер земельного участка | Адрес участка | Площадь,  кв. м | Вид разрешен ного использова ния | Категория земель | Террито риальная зона |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | :ЗУ1 | Российская Федерация, Брянская область, город Фокино, улица Калинина, дом 15 | 1560 | Среднеэтажная жилая застройка | Земли населенных пунктов | Ж-3 |

Каталог координат характерных точек границы образуемого земельного участка приведен в Таблице 4.

Таблица 4.

**Каталог координат характерных точек границы земельного участка**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Обозначение земельного участка 32:06:331101:ЗУ1 | | |
| Обозначение характерных точек границы | Координаты, м  (местная система координат) | |
|  | Х | Y |
| н1 | 513218.38 | 2179136.88 |
| н2 | 513223.26 | 2179175.26 |
| н3 | 513190.02 | 2179179.50 |
| н4 | 513189.76 | 2179177.42 |
| н5 | 513187.77 | 2179177.67 |
| н6 | 513188.04 | 2179179.76 |
| н7 | 513183.10 | 2179180.39 |
| н8 | 513178.35 | 2179141.97 |
| н1 | 513218.38 | 2179136.88 |

**Графический материал**

1. Чертеж проекта межевания территории.

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

**Графический материал**

1. Чертеж границ существующих земельных участков, объектов капитального строительства М 1:500.