

Пояснительная записка

Проект внесения изменений в проект планировки и межевания территории в границах улиц Ленина, Титова, Гагарина, Фрунзе в городе Еманжелинск

Заказчик: Райс Эдуард Александрович

Проектная организация: МУП «Архитектурно-планировочное бюро»

Директор МУП «Архитектурно-планировочное бюро»

_____ В.А. Григорьев

Еманжелинск
2016

Состав проекта

1. Пояснительная записка
2. Графические материалы:
- 3.

№ листа	Наименование чертежей	Количество экземпляров	Масштаб
1	Схема расположения элемента планировочной структуры	4	1:25000
2	Чертеж планировки	4	1:1000
2	Схема использования территории в период подготовки проекта	4	1:1000
3	Схема организации улично-дорожной сети	4	1:1000
4	План красных линий	4	1:1000
5	Территории с особыми условиями использования	4	1:1000
6	План межевания территории	4	1:1000

Настоящий проект разработан с соблюдением всех действующих строительных норм и правил государственных стандартов и инструкций.

Состав и содержание проектных материалов выполнены в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ,
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» (утв. приказом Госстроя РФ от 29 октября 2002 г. N 150);
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «Об утверждении Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";
- строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами;

Проект межевания территории соответствует требованиям статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ., нормативам градостроительного проектирования Еманжелинского муниципального района.

Директор МУП «Архитектурно-планировочное бюро»

_____ В.А. Григорьев

Содержание

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. Положения по установлению границ земельных участков и особенностях межевания.....	4
2. Сведения по переводу земель в другую категорию, о разрешенном использовании земельных участков.....	6
3. Предложения по установлению сервитутов.....	8
4. Основные технико–экономические показатели проекта межевания.....	10
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	11

Приложения

Приложение № 1 (3 листа)	Копия свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, рег. № 109740063-04 от 8.11.2012 г, выданного Некоммерческим партнерством «Межрегиональное объединение организаций архитектурно-строительного проектирования».
Приложение № 2 (1 лист)	Копия Постановления администрации Еманжелинского городского поселения от 18.04.2016г. №118 «О внесении изменений в проект планировки и межевания территории квартала в границах улиц Ленина, Титова, Гагарина, Фрунзе города Еманжелинск»
Приложение № 3 (2 листа)	Копия Задания №9 на внесение изменений в проект планировки и межевания территории квартала в границах улиц Ленина, Титова, Гагарина, Фрунзе города Еманжелинск

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания разработан МУП «Архитектурно-планировочное бюро» по договору с заказчиком Райс Эдуард Александрович. Проект выполнен на топографической съемке М 1:500 проектируемой территории, выполненной в 2009г. и соответствующей действительному состоянию местности на момент разработки проекта (2017г.). Инженерно-топографический план территории предоставлен отделом архитектуры и градостроительства администрации Еманжелинского муниципального района.

Основанием для выполнения проекта планировки является постановление администрации Еманжелинского городского поселения от 18.04.2016г. №118 «О внесении изменений в проект планировки и межевания территории квартала в границах улиц Ленина, Титова, Гагарина, Фрунзе города Еманжелинск» Проект выполнен на основании исходных данных:

1. Утвержденная градостроительная документация:
 - Генеральный план города Еманжелинск;
 - Схема градостроительного зонирования территории города;
2. Границы землевладений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности, данные о собственниках земельных участков сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Настоящий проект межевания является документом, в котором предлагается решение вопроса по межеванию территории, расположенной под существующим диспетчерским пунктом такси по ул. Титова, №2в, в городе Еманжелинск, связанного с реализацией планов по реконструкции.

Подготовка документации по межеванию территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, установления границ земельных участков, предназначенных для размещения существующих объектов, в том числе подлежащего реконструкции, в увязке с существующими отводами, застройкой и использованием территории, а также выделение земель общего пользования и границ сервитутов.

1. Положения по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

Подготовка проекта межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Основной задачей проекта межевания территории является:

- изменение границ территории, занимаемой диспетчерским пунктом такси на праве собственности с учетом ее планируемого расширения;
- внесение предложения по установлению границ зон с особыми условиями использования в границах существующих охранных зон.

Действующая система землепользования.

Границы землевладений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности, данные о собственниках земельных участков сформированы на основании кадастровых планов территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленных филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Челябинской области.

Территория в границах проектирования расположена в кадастровом квартале: 74:28:0101009.

На территории проектирования на кадастровом учете сформированы и поставлены на кадастровый учет участки - 74:28:0101009:10, 74:28:0101009:20, 74:28:0101009:2, 74:28:0101009:21, 74:28:0101009:22.

Объекты культурного наследия на проектируемой территории отсутствуют.

Площадь территории до проектирования диспетчерский пункт такси – 91±1 кв.м, разрешенное использование: для эксплуатации диспетчерского пункта такси с торговым павильоном и остановочным комплексом. На участке расположено нежилое здание остановочного комплекса и диспетчерский пункт такси.

Порядок формирования границ земельных участков.

1. Увеличение площади земельного участка диспетчерского пункта такси с целью осуществления реконструкции существующего диспетчерского пункта такси, расположенного на нем, предусматривается за счет свободных земель неразграниченной государственной собственности. В соответствии с действующими местными нормативами градостроительного проектирования поселений Еманжелинского муниципального района.

Таблица №1

Описание территории диспетчерского пункта такси с учетом ее увеличения Площадь – 562,04 кв.м		
№ точки	X	Y
1	561131.799	2318037.649
2	561139.703	2318054.362
3	561131.545	2318058.220
4	561116.268	2318065.445
5	561106.102	2318043.947
6	561121.716	2318037.435
7	561123.641	2318041.507
1	561131.799	2318037.649

2. Увеличение площади земельного участка детской школы искусств с целью исправления кадастровой ошибки, предусматривается за счет свободных земель неразграниченной государственной собственности. В соответствии с действующими местными нормативами градостроительного проектирования поселений Еманжелинского муниципального района.

Таблица №2

Описание территории детской школы искусств с учетом ее увеличения Площадь – 908,61 кв.м		
№ точки	X	Y
1	561055.114	2318099.685
2	561069.931	2318131.958
3	561046.711	2318142.618
4	561031.827	2318110.376
1	561055.114	2318099.685

2. Сведения по переводу земель в другую категорию, о разрешенном использовании земельных участков

Мероприятия по переводу земель в другую категорию не предусматриваются.

Разрешенное использование проектируемого земельного участка 1: для эксплуатации диспетчерского пункта такси с торговым павильоном и остановочным комплексом (остается без изменений)

На основании проекта межевания территории необходимо определить местоположение границ земельного участка на местности на период реконструкции существующего диспетчерского пункта такси и для дальнейшей эксплуатации.

На период реконструкции и эксплуатации предусматривается отчуждение земель в постоянное пользование путем заключения соглашения с администрацией Еманжелинского городского поселения о перераспределении земель в соответствии со ст. 39.27 Земельного кодекса РФ

3. Предложения по установлению публичных сервитутов

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ: публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта РФ, органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Согласно исходным данным существующих границ зон действия публичных сервитутов на проектируемой территории нет.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком. Под земельным участком в правовом смысле понимается только сформированный и поставленный на государственный кадастровый учет земельный участок. Границы частей земельных участков, которыми проектом межевания территории предусматривается беспрепятственное пользование для ремонта и обслуживания существующей подземной канализации посредством границ зон с особыми условиями использования

4. Основные технико–экономические показатели проекта межевания

Таблица №3

№ п/п	Наименование показателя	Фактическая площадь, кв.м	Расчетная площадь, кв.м
1	Площадь проектируемой территории, территория диспетчерского пункта такси и остановочного комплекса	91±1	562,04
2	Площадь территории детской школы искусств	538,00	908,61