

Проект межевания территории квартала,
ограниченного улицами Луговая, Набережная-
1, пер. Первомайский

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект межевания территории
Основная часть

3/2023-ПМТ

Исполнитель:



Коваленко Е.П.

Содержание

Наименование	Лист
Основная часть проект межевания территории	
Текстовая часть	
Состав проекта. Содержание	2
Пояснительная записка	3
Основные положения	3
Общая характеристика объекта	3
Описание предлагаемых проектных решений	4
Ведомость координат поворотных точек границ красных линий	5
Экспликация земельных участков фактического землепользования	7
Ведомость координат поворотных точек границ изменяемых ЗУ	8
Экспликация земельных участков образованных путем перераспределения	9
Ведомость координат поворотных точек границ земельных участков образованных путем перераспределения	9
Графическая часть	
Чертеж межевания территории М 1:1000	
Чертеж отображающий линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения ОКСов М 1:1000	
Чертеж по обоснованию проекта межевания территории М 1:1000	

Пояснительная записка

Основные положения

Проект межевания в отношении территории (далее ПМТ) расположенной по адресу: городской округ «город Березники», г. Усолье, элемент планировочной структуры в кадастровом квартале № 59:37:0621101, квартал, ограниченный улицами Луговая, Набережная-1, пер. Первомайский, разработан в рамках выполнения договора №28/06-23/1 от 28 июня 2023г, а так же в соответствии подпунктом «а» пункта 4 постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Целью разработки проекта межевания территории является установление красных линий в пределах проектируемой территории и определение местоположения границ фактического землепользования и изменяемых (реестровых ошибок в местоположении), образуемых (путем перераспределения) земельных участков.

При подготовке проекта межевания была использована следующая нормативная документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 N 575 (ред. от 29.12.2022) "Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию"
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98;
- Генеральный план муниципального образования «город Березники» утвержденный Решением Березниковской городской думы №123 от 28.07.2021г. (ред. с изм. и доп. Решением Березниковской городской думы №508 от 16.11.2023).
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Березники» Пермского края утвержденные постановлением администрации города от 13.08.2021г. № 01-02-1044
- Изменения в правила Землепользования и застройки муниципального образования «город Березники» Пермского края утвержденные постановлением администрации города от 08.11.2022-01-02-1956, 05.07.2022-01-02-1101, 30.11.2023-01-021-921.

При разработке проекта использованы следующие исходные данные:

1) Кадастровый план территории:

КК № 59:37:0621101 от 09.07.2023г. №КУВИ- 001/2023-157743546.

Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки с кадастровыми номерами: 59:37:0621101:145, 59:37:0621101:1401, 59:37:0621101:198, 59:37:0621101:1502, 59:37:0621101:148, 59:37:0621101:166, 59:37:0621101:172, 59:37:0621101:203, 59:37:0621101:25, 59:37:0621101:202, , 59:37:0000000:3008.

Общая характеристика объекта проектирования

Проектируемая территория является территорией кадастрового квартала в границах населенного пункта город Усолья, г.о. Город Березники.

Местоположение территории представлено на рисунке 1.

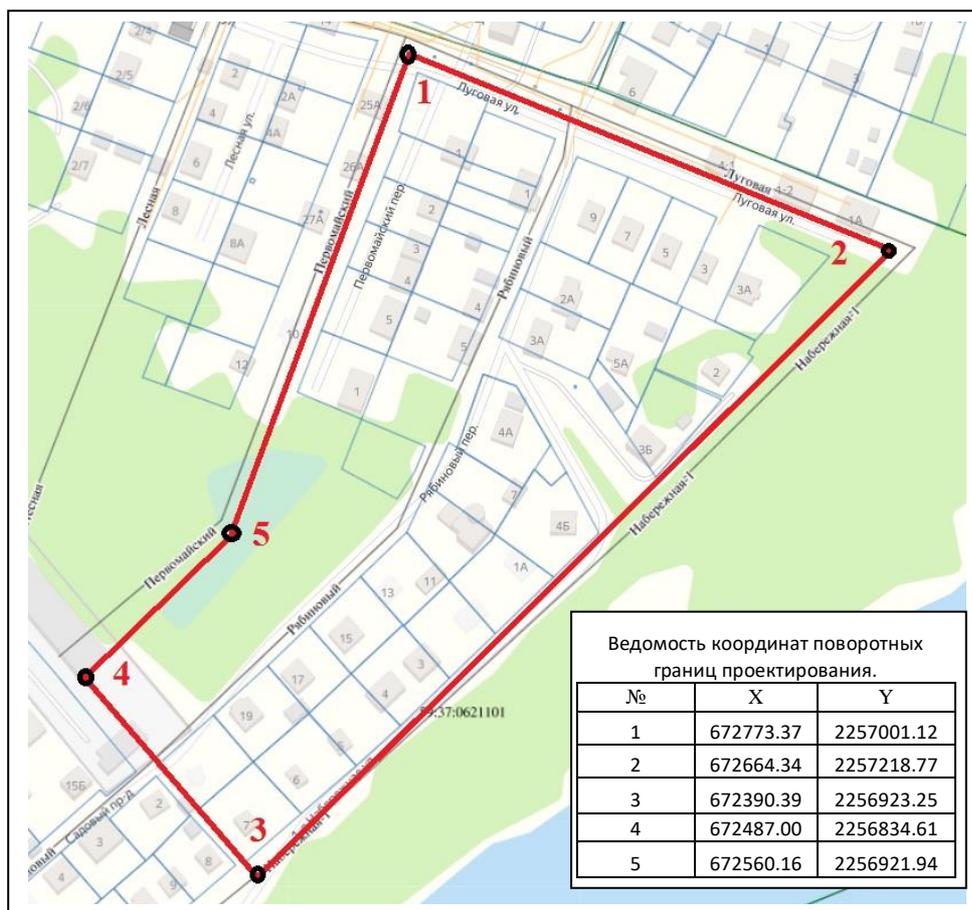


Рис.1 Местоположение территории проектирования

Площадь территории в утвержденных границах проектирования составляет 6 га.

Граница территории в утвержденных границах проектирования является застроенной, имеется сложившееся землепользование, представлено в основном занимаемые индивидуальными жилыми домами. В границах ПМТ отсутствуют лесные участки, границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов, особо охраняемые природные территории, территории объектов культурного наследия, а также границы территорий, в отношении которой утверждены иные проекты межевания, площадь проектирования находится в не подрабатываемой территории, и отнесена к территориальной зоне Ж5 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами (для территории города Усолье)). ПМТ подготавливается для последующих запроектованных кадастровых работ.

В границах проектируемой территории определено общее количество объектов исследования - участков 10, в количество которых входят участки с реестровыми ошибками в определении местоположения границ, образуемые земельные участки и участки участвующие в перераспределении.

Подробная информация о земельных участках, расположенных в границах проектируемой территории, приведены ниже пояснительной записке.

Описание предлагаемых проектных решений

С учетом произведенных измерений и результата анализа имеющихся документов об объектах недвижимости, расположенных в кадастровом квартале 59:37:0621101 проектом межевания предлагается:

1. Установить красную линию в квартале ограниченном ул. Луговая, пер. Рябиновый,

до земельного участка с кад.№ 59:37:0621101:1583 и далее по пер.Рябиновый, Координаты поворотных точек границ красных линий приведены в таблице 1 «Ведомость координат поворотных точек границ красных линий»;

2. Установить красную линию в квартале ограниченном пер. Рябиновый, проезд вдоль земельных участков с кад.№59:37:0621101:1401 и 59:37:0621101:1502, ул. Набережная-1 и далее вдоль земельных участков с кад.№59:37:0621101:125 и 59:37:0621101:210, Координаты поворотных точек границ красных линий приведены в таблице 2 «Ведомость координат поворотных точек границ красных линий»;

3. Установить красную линию в квартале ограниченном ул. Луговая, ул. Набережная-1 и далее вдоль земельных участков с кад.№59:37:0621101:1401 и 59:37:0621101:1502, пер. Рябиновый. Координаты поворотных точек границ красных линий приведены в таблице 3 «Ведомость координат поворотных точек границ красных линий»;

4. Установить местоположение границ и площадей земельных участков с кадастровыми номерами:

- 59:37:0621101:1401, 59:37:0621101:198, 59:37:0621101:1502, 59:37:0621101:148, 59:37:0621101:166, 59:37:0621101:172, 59:37:0621101:203, 59:37:0621101:25, 59:37:0621101:202, 59:37:0000000:3008, путем исправления реестровой ошибки в соответствии с фактическим местоположением использования на местности (**10 земельных участков**). Координаты земельных участков приведены в табл. № 4; табл. № 4.1;

5. Образованием земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (**3 земельных участка**). Координаты земельных участков приведены в таблице № 5.

6. Доступ к образуемым земельным участкам обеспечивается посредством земельных участков; земель общего пользования и земель улично-дорожной сети.

Данные по образуемым и изменяемым земельным участкам приведены в таблицах "Экспликация земельных участков" и "Ведомость координат", графическая часть отображена на чертеже межевания территории.

Ведомость координат поворотных точек границ устанавливаемых **красных линий**

табл.1

№	X	Y
1	2257001.56	672770.05
2	2257034.15	672757.27
3	2257067.74	672741.66
4	2257047.97	672693.88
5	2257030.29	672651.55
6	2257017.88	672621.79
7	2257014.59	672623.13
8	2257005.88	672598.74
9	2256994.56	672581.66
10	2256981.99	672565.19
11	2256961.36	672544.28
12	2256936.94	672520.99
13	2256872.39	672462.42
14	2256844.94	672494.35
15	2256921.73	672563.13
16	2256941.58	672617.63
17	2256989.27	672740.08

табл.2

№	X	Y
18	2257031.14	672626.37
19	2257047.15	672620.47
20	2257063.52	672593.17
21	2257086.27	672551.33
22	2257065.55	672530.24
23	2257038.46	672502.66
24	2257017.09	672482.04
25	2256993.66	672459.76
26	2256920.20	672394.81
27	2256875.49	672444.21
28	2256927.77	672492.14
29	2256948.53	672511.31
30	2256971.88	672533.58
31	2256993.34	672555.33
32	2257006.79	672572.95
33	2257019.26	672591.76

табл.3

№	X	Y
34	2257078.45	672737.60
35	2257212.17	672675.19
36	2257112.32	672576.73
37	2257080.49	672623.57
38	2257037.56	672643.36

Экспликация земельных участков фактического землепользования (изменяемых границ ранее внесенных в ЕГРН)

табл.4

№ п/п	№ по ПМТ	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Вид права	Вид разрешенного использования	Площадь по документу, кв.м.	Площадь по ПМТ, кв.м	Примечание
1	4	59:37:0621101:198	Пермский край, г. Усолье, пер. Рябиновый, 7	Общая долевая собственность	Индивидуальное жилищное строительство	920	894	Исправление РО
2	5	59:37:0621101:1401	Пермский край, г.о. город Березники, г. Усолье, пер. Рябиновая, уч. № 4а	-	Для индивидуального жилищного строительства	1500	1481	Исправление РО
3	6	59:37:0621101:1502	Пермский край, городской округ Город Березники, г. Усолье, пер. Рябиновый	Собственность	Индивидуальное жилищное строительство (код 2.1)	1391	1366	Исправление РО
4	7	59:37:0621101:166	Пермский, край, г. Усолье, ул. Набережная -1, 1а	Собственность	Для продолжения строительства жилого дома	1136	1165	Исправление РО
5	8	59:37:0621101:148	Пермский край, г. Усолье, пер. Рябиновый, 9	Собственность	Под индивидуальное жилищное строительство	929	917	Исправление РО
6	9	59:37:0621101:203	Пермский край, г. Усолье, ул. Набережная-1, 2	Общая долевая собственность	Для индивидуального жилищного строительства	976	1024	Исправление РО
7	10	59:37:0621101:172	Пермский край, г. Усолье, пер. Рябиновый, 11	Собственность	Индивидуальное жилищное строительство	920	952	Исправление РО
8	11	59:37:0621101:202	Пермский край, г. Усолье, ул. Набережная-1, 3	Собственность	Для индивидуального жилищного строительства	1092	1065	Исправление РО
9	12	59:37:0621101:25	Пермский край, г. Усолье, пер. Рябиновый, 13	Собственность	для индивидуального жилищного строительства	1000	974	Исправление РО
10	13	59:37:0000000:3008	Пермский край, г.о. город Березники, г Усолье, пер Рябиновый, з/у 10	Аренда	для строительства жилых домов	841	841	Исправление РО

Ведомость координат поворотных точек границ изменяемых земельных участков

табл. № 4.1

№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y	№	X	Y
59:37:0621101:198 (4)			59:37:0621101:1502 (6)			59:37:0621101:148 (8)			59:37:0621101:202 (11)		
1	672591.97	2257019.39	1	672581.47	2257056.29	1	672572.95	2257006.79	1	672507.38	2256994.60
2	672572.79	2257050.68	2	672573.84	2257063.85	2	672551.16	2257037.97	2	672482.24	2257016.98
3	672551.16	2257037.97	3	672579.82	2257070.48	3	672547.83	2257035.45	3	672461.13	2256995.24
4	672572.95	2257006.79	4	672551.54	2257085.92	4	672529.16	2257016.87	4	672485.76	2256970.87
1	672591.97	2257019.39	5	672530.66	2257065.45	5	672552.19	2256996.19	1	672507.38	2256994.60
59:37:0621101:1401 (5)			6	672551.16	2257037.97	1	672572.95	2257006.79	59:37:0621101:25 (12)		
1	672625.90	2257031.51	7	672572.79	2257050.68	59:37:0621101:203 (9)			1	672530.63	2256974.42
2	672620.37	2257047.09	8	672581.23	2257055.91	1	672529.16	2257016.87	2	672507.38	2256994.60
3	672593.03	2257063.30	9	672581.13	2257056.08	2	672502.91	2257038.27	3	672485.76	2256970.87
4	672579.82	2257070.48	1	672581.47	2257056.29	3	672482.24	2257016.98	4	672508.16	2256951.24
5	672573.84	2257063.85	59:37:0621101:166 (7)			4	672507.38	2256994.60	1	672530.63	2256974.42
6	672581.47	2257056.29	1	672551.16	2257037.97	1	672529.16	2257016.87	59:37:0000000:3008 (13)		
7	672581.13	2257056.08	2	672530.66	2257065.45	59:37:0621101:172 (10)			1	672609.52	2256976.48
8	672581.23	2257055.91	3	672502.91	2257038.27	1	672552.19	2256996.19	2	672597.80	2257005.26
9	672572.79	2257050.68	4	672529.16	2257016.87	2	672529.16	2257016.87	3	672593.00	2257002.08
10	672591.97	2257019.39	5	672547.83	2257035.45	3	672507.38	2256994.60	4	672581.66	2256994.56
11	672606.09	2257024.59	1	672551.16	2257037.97	4	672530.63	2256974.42	5	672570.10	2256985.74
12	672614.30	2257027.22				1	672552.19	2256996.19	6	672583.67	2256966.38
1	672625.90	2257031.51							7	672604.60	2256974.57
									1	672609.52	2256976.48

Экспликация земельных участков образованных путем перераспределения

табл. 5

№ п/п	№ по ПМТ	Кадастровый номер ЗУ участвуемого в перераспределении	Местоположение земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь перераспределения, кв. м	Примечание
1	1	59:37:0621101:25	Пермский край, г. Усолье, пер. Рябиновый, 13	Для индивидуального жилищного строительства – код 2.1	130	образованием земельного участка КН с землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности (1 этап после до РО – 1000 кв.м., после испр.РО – 974 кв.м., 2 этап перераспределение из 974 кв.м. в 1104 кв.м.)*
2	2	59:37:0621101:172	Пермский край, г. Усолье, пер. Рябиновый, 11	Для индивидуального жилищного строительства – код 2.1	124	образованием земельного участка КН с землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности (1 этап после до РО – 920 кв.м., после испр.РО – 952 кв.м., 2 этап перераспределение из 952 кв.м. в 1076 кв.м.)*
3	3	59:37:0621101:148	Пермский край, г. Усолье, пер. Рябиновый, 9	Для индивидуального жилищного строительства – код 2.1	46	образованием земельного участка КН с землями, находящихся в государственной или муниципальной собственности (1 этап после до РО – 929 кв.м., после испр.РО – 917 кв.м., 2 этап перераспределение из 917 кв.м. в 963 кв.м.)*

* - перераспределение земельных участков возможно после соответствующих внесении изменений в Генеральный план муниципального образования «Город Березники» Пермского края

Ведомость координат поворотных точек границ земельных участков **образованных путем перераспределения**

табл. 5.1

№ по ПМТ	№	X	Y	№ по ПМТ	№	X	Y	№ по ПМТ	№	X	Y
1	1			2	2			3	3		
	1	672533.58	2256971.88		1	672555.33	2256993.34		1	672572.95	2257006.79
	2	672530.63	2256974.42		2	672552.19	2256996.19		2	672552.19	2256996.19
	3	672508.16	2256951.24		3	672530.63	2256974.42		3	672555.33	2256993.34
	4	672511.31	2256948.53		4	672533.58	2256971.88		1	672572.95	2257006.79
	1	672533.58	2256971.88		1	672555.33	2256993.34				

