**СОДЕРЖАНИЕ ТОМА**

**Текстовая часть проекта межевания**

**Основная часть.**

[Содержание тома](#__RefHeading___Toc372184301) 1

[ВВЕДЕНИЕ](#__RefHeading___Toc372184302) 2

[1. Общие положения](#__RefHeading___Toc372184303) 3

[2. Структура территории, образуемая в результате межевания](#__RefHeading___Toc372184304) 4

[3. Планировочные характеристики объектов межевания](#__RefHeading___Toc372184305) 5

[4.Нормативы площади земельных участков……](#__RefHeading___Toc372184305)…………….…………………….6

5.Предложения по установлению публичных сервитутов………………………...6

[6. Каталог координат земельных участков](#__RefHeading___Toc372184305) 7

**ВВЕДЕНИЕ**

Проект межевания территории в районе ул. Телеграфная в п. Горняцкий Ростовской области разработан на основании Постановления администрации Белокалитвинского городского поселения №85 от 29 января 2018г.

При разработке проекта межевания использованы следующие документы:

* Топографическая съемка в масштабе 1:500;
* Градостроительный кодекс РФ;
* СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*
* Местные нормативы градостроительного проектирования Горняцкого сельского поселения, утвержденные Решением Собранием депутатов Белокалитвинского района от 28.02.18 № 213;
* Положения генерального плана муниципального образования Горняцкого сельского поселения Белокалитвинского района Ростовской обл., утвержденного Решением Собранием депутатов Горняцкого сельского поселения от 07.11.2012 г. № 05;
* Правила землепользования и застройки Горняцкого сельского поселения, утвержденного Решением Собранием депутатов Горняцкого сельского поселения от 07.11.2012 г. № 06;
* Сведения об учтенных в Государственном кадастре недвижимости земельных участках, расположенных на территории проектирования.

Разработка проекта осуществлена в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ, нормативно-правовых актов Правительства РФ, Госстроя России, Правительства Ростовской области.

В задачи проекта межевания входит:

- анализ фактического землепользования на территории проектирования;

- определение в соответствии с нормативными требованиями площадей земельных участков исходя из фактически сложившейся планировочной структуры района проектирования;

- формирование границ застроенных земельных участков с учетом функционального назначения объектов застройки в территориальной зоне;

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

# 1. Общие положения

Проектируемый квартал с застроенной территорией площадью 0,5 га расположен в западной части п. Горняцкий. Квартал ограничен:

• с севера, востока и юга - территория индивидуальной жилой застройкой ;

• с запада – проезжая часть ул. Советская и территория индивидуальной жилой застройки.

Проектируемая территория расположена согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения в зоне : Ж1.( ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ).

Проектируемая территория расположена в границах населенного пункта – п. Горняцкий.

Климат:

Климатические условия района строительства умеренно-континентальные, являются благоприятными для градостроительной деятельности:

1. среднегодовая температура воздуха +3,50С;
2. средняя температура января -6,70С;
3. средняя температура июля +17,70С;
4. безморозный период 177 дней в году;
5. глубина снежного покрова 50-70 см;
6. преобладающее направление ветров южного и юго-западного направлений, скорость ветра в среднем составляет 4,0 м/сек;
7. глубина промерзания почвы 80-100 см;
8. среднегодовое количество осадков 550 мм, из которых 70% выпадает в теплый период года.

На территории проектирования существует установленная местная система геодезической сети специального назначения для определения координат точек земной поверхности с использованием спутниковых систем. Опорная межевая сеть определена для территории муниципального образования с определением контрольных пунктов полигонометрии.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

Проект межевания выполнен на топографической основе выполненной инженерами-геодезистами МУП «Архитектурно-планировочное бюро» в МСК-61 в 2018 г.

**2.Структура территории, образуемая в результате межевания**

Границы земельных участков устанавливаются по красным линиям, внутриквартальным проездам и другим границам.

Настоящим проектом межевания предусмотрено установление границ земельных участков, предназначенных для предоставления в долевую собственность физическим лицам под существующими многоквартирными домами.

Формируемые земельные участки, расположены в кадастровом квартале 61:47:0020203, на землях населенного пункта, в районе пересечения улиц Футбольная и Советская. Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации жилых домов, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

Проектом межевания предусмотрено формирование следующих земельных участков:

* **Земельный участок №1** (ЗУ 1 на чертеже межевания территории), формируемый земельный участок, с учетом фактического землепользования, площадью 1270,00м2, разрешенным использованием - личное подсобное хозяйство.
* **Земельный участок №2** (ЗУ 2 на чертеже межевания территории). Проектом формирование земельного участка с учетом фактического землепользования, площадью 1000,0 м2, разрешенным использованием - под многоквартирный жилой дом не выше 2х этажей.

Выделение земельных участков для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения на территории в границах настоящего проекта межевания не предусмотрено.

Земельные участки под инженерные сети на территории внутриквартальной застройки не выделяются.

Эксплуатация сетей будет осуществляться на землях общего пользования.

**3. Планировочные характеристики объектов межевания**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ по проекту** | **Категория земель** | **Разрешенное**  **использование** | **Местоположение, адрес** | **Площадь участка, м2** | |
| **Норматив.** | **Проект.** |
| ЗУ 1 | Земли населенного пункта | Личное подсобное хозяйство | Ростовская область, Белокалитвинский  район, п. Горняцкий, ул. Телеграфная, 1б | 600-10000 | 1270,00 |
| ЗУ 2 | Земли населенного пункта | Многоквартирные жилые дома не выше 2-х этажей | Ростовская область, Белокалитвинский  район, п. Горняцкий, ул. Телеграфная, 1 | Не менее 1000 | 1000,00 |

**4. Нормативы площади земельных участков**

Согласно местных нормативов градостроительного проектирования и правилам землепользования и застройки Горняцкого сельского поселения, минимальный размер земельного участка для малоэтажного многоквартирного дома составляет 1000 м2. Максимальный размер - не нормируется.

Размеры земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства составляют – 600-10000 м2.

Площадь многоквартирного жилого дома и соответствует предельным параметрам правил землепользования и застройки Белокалитвинского городского поселения, а также местным нормативам градостроительного проектирования Белокалитвинского городского поселения.

**5. Предложения по установлению публичных сервитутов**.

Публичный сервитут (право ограниченного пользования чужим земельным участком) устанавливается в соответствии со ст. 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

– прохода или проезда через земельный участок;

– использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

– размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

– проведения дренажных работ на земельном участке;

– временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

Охранные зоны от инженерных сетей устанавливаются в соответствии с действующими законодательными актами в размере:

– линии электропередачи кабельные 0,4 кВ – 2 метра по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей;

- газопровод низкого давления - 2 метра от оси нитки.

В местах, где инженерные сети проходят по земельному участку или в непосредственной близости от границ земельных участков устанавливаются сервитуты, обязывающие владельцев этих участков использовать территорию сервитута с учетом требований безопасности и сохранности инженерных коммуникаций и предоставления беспрепятственного доступа к ним представителей соответствующих служб для инспекции и ремонта.

Зоны сервитутов установлены в пределах охранных зон и зон санитарной охраны соответствующих инженерных сетей.

**6. Ведомости координат земельных участков**

ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (МСК-61 ЗОНА 2)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Координаты поворотных  точек земельного участка ЗУ 1.  Площадь 1270,00 м2 | | |
| № точки на плане | Координата X | Координата Y |
| 1 | 539 748,92 | 2 295 939,84 |
| 2 | 539 752,81 | 2 295 957,83 |
| 3 | 539 756,90 | 2 295 979,95 |
| 4 | 539 753,99 | 2 295 980,47 |
| 5 | 539 748,48 | 2 295 981,47 |
| 6 | 539 739,75 | 2 295 983,08 |
| 7 | 539 740,95 | 2 295 988,72 |
| 8 | 539 725,92 | 2 295 991,59 |
| 9 | 539 724,89 | 2 295 978,56 |
| 10 | 539 721,75 | 2 295 952,24 |
| 11 | 539 724,87 | 2 295 947,13 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Координаты поворотных  точек земельного участка ЗУ 2.  Площадь 1000,00 м2 | | |
| № точки на плане | Координата X | Координата Y |
| 1 | 539 756,90 | 2 295 979,95 |
| 2 | 539 757,04 | 2 295 979,92 |
| 3 | 539 757,54 | 2 295 983,01 |
| 4 | 539 758,20 | 2 295 987,08 |
| 5 | 539 757,41 | 2 295 987,23 |
| 6 | 539 761,97 | 2 296 010,83 |
| 7 | 539 728,95 | 2 296 020,23 |
| 8 | 539 726,98 | 2 296 004,80 |
| 9 | 539 725,92 | 2 295 991,59 |
| 10 | 539 740,95 | 2 295 988,72 |
| 11 | 539 739,75 | 2 295 983,08 |
| 12 | 539 748,48 | 2 295 981,47 |
| 13 | 539 753,99 | 2 295 980,47 |