**Муниципальное Предприятие**

**«Архитектура и Градостроительство»**

**г. Семилуки Воронежская область**



ул. Ленина, г. Семилуки, Воронежской области, 396901 тел. (47372) 23130

**Заказчик:** Администрация городского поселения –

город Семилуки Семилукского муниципального района

Воронежской области

**Проект межевания территории квартала,**

**ограниченного улицами: Дзержинского, Гагарина, Комсомольская, Чапаева**

Директор МП «Архитектура и

Градостроительство» Ю.С. Алексеенко

г. Семилуки 2015

**Содержание**

1. **Текстовая часть:**

1.1 Введение

1.2 Анализ существующего положения

1.3 Проектное решение

1.4 Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования, неиспользуемых территорий и условий предоставления земельных участков.

* 1. Выводы и рекомендации

1. **Графическая часть**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Лист** | **Масштаб** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1. | Фактическое использование территории ( чертеж) | ПМ-1 | 1:1000 |
| 2. | Проект межевания территории ( основной чертеж) | ПМ-2 | 1:1000 |

**Проект межевания территории квартала, ограниченного улицами: Дзержинского, Гагарина, Комсомольская, Чапаева**

**1.1 Введение**

Работа выполнена в соответствии с требованиями технического задания, в том числе в соответствии с требованиями, установленными Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 22.07.2008г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также иными действующими нормативными документами.

Работа выполнена на основании следующих исходных данных:

- откорректированная топографическая основа М 1:1000;

- сведения ГКН о земельных участках, прошедших государственный кадастровый учет ( кадастровый план территории на кадастровый квартал 36:28:0102015 № 36-00/5001/2015-350793 от 11.08.2015г;

- Генеральный план города Семилуки, утвержденный решением Совета народных депутатов городского поселения – город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области от 13.05.2010г. №8 «Об утверждении генерального плана города Семилуки»

- Правила землепользования и застройки городского поселения - город Семилуки, утвержденными решением Совета народных депутатов городского поселения – город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области от 23.6.2010г. №14 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского поселения – город Семилуки»;

- сведения филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Воронежской области об объектах недвижимого имущества ( кадастровые паспорта зданий №36-00/5001/2015-385867 от 02.09.2015г., №36-00/5001/2015-384921 от 02.09.2015г., №36-00/5001/2015-385215 от 02.09.2015г., №36-00/5001/2015-385310 от 02.09.2015г., №36-00/5001/2015-385194 от 02.09.2015г., №36-00/5001/2015-385220 от 02.09.2015г., №36-00/5001/2015-385246 от 02.09.2015г.,№36-00/5001/2015-385326 от 02.09.2015г.,№36-00/5001/2015-385255 от 02.09.2015г., №36-00/5001/2015-385126 от 02.09.2015г.).

**1.2 Анализ существующего положения**

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в центральной части города Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области, ограниченная улицами: Дзержинского, Гагарина, Комсомольской и Чапаевой.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского поселения – город Семилуки, утвержденными решением Совета народных депутатов городского поселения – город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области от 23.6.2010г. №14 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского поселения – город Семилуки», территория расположена в зоне Ж2 – зоне многоэтажной застройки.

**Проект межевания территории квартала, ограниченного улицами: Дзержинского, Гагарина, Комсомольская, Чапаева**

Территория межевания ограничена красными линиями магистральных улиц городского значения: ул.Дзержинского, ул. Гагарина, ул. Комсомольской и ул. Чапаевой.

Рассматриваемая территория расположена в границах одного квартала с кадастровым номером 36:28:0102015.

Площадь межевания территории в согласованных границах составляет 72432 кв.м, в том числе в границах красных линий улиц – 59966 кв.м.

На рассматриваемой территории ранее образовано 28 земельных участков, из них 6 участка являются « временными», 22 участка являются «учтенными» в данных ГКН.

Площадь всех ранее образованных земельных участков – 30038 кв.м, в том числе в границах проекта межевания – 30038 кв.м, в границах красных линий – 29992 кв.м.

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Опорный план ( схема использования и состояние территории в период подготовки проекта планировки)» и в кадастровом плане территории № 36-00/5001/2015-350793 от 11.08.2015г., квартал -36:28:0102015.

Сложившаяся жилая застройка в границах проекта межевания территории сформирована в период 70-х годов прошлого столетия и представлена в основном типовыми пятиэтажными жилыми домами с объектами первичного обслуживания населения. Дальнейший период развития территории представлен жилым домом этажностью 5 этажей ( 2012г.), объектами торговли, образования, инженерной инфраструктуры, спортивными объектами, объектами административно-делового и общественного назначения.  
 Благоустройство существующих территорий представлено озелененными дворовыми территориями, дорогами и проездами, требующими капитального ремонта и модернизации, исходя из современных потребностей населения. Ширина существующих проездов минимальная и не соответствует современным требованиям с учетом достигнутого уровня автомобилизации, в результате чего дворовые территории загромождены автомобилями и металлическими боксовыми гаражами.  
  
 Существующее кадастровое деление территории выполнено без соблюдения требований безопасности, без определения минимальных размеров земельных участков, необходимых для каждого объекта в соответствии с современными потребностями.

*Границы ранее существующих земельных участков и зон действия обременений и ограничений их использования отображены на чертеже 1( чертеж фактического использования территории).*

**1**.**3 Проектное решение**

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам под размещение объектов капитального строительства.

**Проект межевания территории квартала, ограниченного улицами: Дзержинского, Гагарина, Комсомольская, Чапаева**

Площади, размеры и границы земельных участков жилой застройки определены в соответствии с Методическими указаниями по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, утвержденными Приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 26 августа 1998 года N 59.

Проектом межевания определены границы земельных участков для эксплуатации существующих и планируемых инженерных коммуникаций, границы земельных участков для обеспечения требований безопасности проживания, беспрепятственного доступа к жилым зданиям в соответствии с действующими нормативами.  
  
Параметры охранных зон инженерных сетей приняты в соответствии с нормативной документацией:  
  
- для самотечной канализации, для ливневой канализации, для теплоснабжения - 3 м в обе стороны от сети;  
  
- для напорной канализации, водопровода - 5 м в обе стороны от сети;  
  
- для электроснабжения - 1 м в обе стороны от сети;  
  
- для кабелей связи - 2 м в обе стороны от сети.

Основными планировочными и транспортными осями проектируемой территории являются улицы: Дзержинского, Гагарина, Комсомольская и Чапаева.

**1.4 Планировочное обоснование местоположения границ земельных участков существующих зданий, сооружений, территорий общего пользования, неиспользуемых территорий и условий предоставления земельных участков.**

При обосновании местоположения границ земельных участков в соответствии части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ учтены, как особенности фактического использования, так и расчетного обоснования размеров земельных участков.

Жилому дому по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Комсомольская, 18 выделяется участок №1 размером 0,251га, что меньше нормативно необходимого размера территории. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Жилому дому по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Чапаева, 37 выделяется участок №2 размером 0,244га, что меньше нормативно необходимого размера территории. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Жилому дому по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Чапаева, 35 выделяется участок №3 размером 0,293га, что меньше нормативно необходимого размера территории. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

**Проект межевания территории квартала, ограниченного улицами: Дзержинского, Гагарина, Комсомольская, Чапаева**

Жилому дому по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Чапаева, 33 выделяется участок №4 размером 0,349 га, что меньше нормативно необходимого размера территории. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Участок №5 выделяется площадью 0,216 га по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул.Чапаева, 33а, что соответствует границам земельного участка, сведения о котором ранее были внесены в ГКН с кадастровым номером 36:28:0102015:32 для проектирования и строительства детской спортивной хоккейной площадки. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Участок №6 выделяется площадью 0,0,005 га по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул.Чапаева, 33а, что соответствует границам земельного участка, сведения о котором ранее были внесены в ГКН с кадастровым номером 36:28:0102015:34 для **установки павильона стационарного пункта проката спортинвентаря.** *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Жилому дому по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Дзержинского, 13 выделяется участок №7 размером 0,305 га, что незначительно меньше нормативно необходимого размера территории. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Жилому дому по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Дзержинского, 11 выделяется участок №8 размером 0,406 га, что незначительно меньше нормативно необходимого размера территории. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Территория участка №9 размером 0,435 га выделяется для строительства двух многоквартирных домов по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Гагарина. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Жилому дому по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Гагарина, 34 выделяется участок №10 размером 0,245 га, что значительно меньше нормативно необходимого размера территории. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки. Часть территории участка площадью 0,004га находится в зоне с особыми условиями использования территории – охранной зоной ШРП.*

Жилому дому по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Гагарина, 36 выделяется участок №11размером 0,245 га, что значительно меньше нормативно необходимого размера территории. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки. Часть территории участка площадью 0,012га находится в зоне с особыми условиями использования территории – охранной зоной ШРП.*

Участок №12 размером 0,250 га выделяется для эксплуатации здания торго-бытового назначения по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул.Дзержинского, 9. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

**Проект межевания территории квартала, ограниченного улицами: Дзержинского, Гагарина, Комсомольская, Чапаева**

Участок №13 по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Гагарина, 36-А/1 площадью 0,02 га выделяется под  **установку летнего кафе с площадкой.**  Границы участка соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 36:28:0102015:3 , сведения о которых внесены в ГКН. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Жилому дому по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Гагарина, 38 выделяется участок №14 размером 0, 314 га, что соответствует нормативно необходимого размера территории. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Для эксплуатации Детского сада №3 по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Гагарина, 40 определен участок №15 площадью 0,504 га. Участок определен с учетом фактических границ землепользования, ограниченных ограждением ( забором).Граница земельного участка установлена в соответствии с земельным законодательством. Кадастровый номер участка 36:28:0102015:14*. Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Жилому дому по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Комсомольская,14, выделяется участок №16 размером 0,231 га, что значительно меньше нормативно необходимого размера территории необходимого . *Необходима корректировка границы.* Однако фактической возможности выделить участок, соответствующий нормативной необходимой площади, не представляется возможным. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Жилому дому по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Комсомольская,16, выделяется участок №17 размером 0,074 га, что соответствует границам земельного участка, сведения о котором ранее были внесены в ГКН, и значительно меньше нормативно необходимого размера территории. *Необходима корректировка границы.* Однако фактической возможности выделить участок, соответствующий нормативной необходимой площади, не представляется возможным. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Территория общего пользования ( участок №18), представляет собой участки зеленых насаждений, проездов, проходов, стоянок общей площадью 2,912 га. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.* На данном земельном участке расположена трансформаторная подстанция. Границы земельного участка под ТП не установлены в соответствии с земельным законодательством. Охранная зона установлена в соответствии с постановлением Правительства РФ №160 от 24.02.2009г. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров. *Площадь участка ограниченного пользования, занятого охранной зоной ТП составляет 0,058га. Часть территории участка площадью 0,038га находится в зоне с особыми условиями использования территории – охранной зоной ШРП.*

**Проект межевания территории квартала, ограниченного улицами: Дзержинского, Гагарина, Комсомольская, Чапаева**

Участок №19 по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Гагарина, 38к площадью 0,004га выделяется под объектами торговли. Границы участка соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 36:28:0102015:4 , сведения о которых внесены в ГКН. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Участок №20 по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Дзержинского, 11м, площадью 0,005га выделяется под проектирование и строительство входной группы. Границы участка соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 36:28:0102015:396 , сведения о которых внесены в ГКН. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Участок №21 по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Дзержинского, 11к,№1 площадью 0,001га выделяется под **установки павильона социально - информационной и торговой сети "Все для всех".** Границы участка соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 36:28:0102015:35 , сведения о которых внесены в ГКН. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Участок №22 по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Дзержинского, 11б площадью 0,002га выделяется под **обслуживания торгового павильона.** Границы участка соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 36:28:0102015:133 , сведения о которых внесены в ГКН. *Территория участка полностью находится в зоне разработки проекта межевания, но расположена за границей красной линии.*

Участок №23 по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Дзержинского, 11а площадью 0,008 га выделяется под **обслуживания киоска.**  Границы участка соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 36:28:0102015:30 , сведения о которых внесены в ГКН. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Участок №24 по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Дзержинского, 11-Б/1 площадью 0,002га выделяется под **обслуживания торгового павильона.** Границы участка соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 36:28:0102015:141 , сведения о которых внесены в ГКН. *Территория участка полностью находится в зоне разработки проекта межевания, но расположена за границей красной линии.*

Участок №25 по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Дзержинского, 13-К площадью 0,001 га выделяется для размещения  **киоска.**  Границы участка соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 36:28:0102015:142 , сведения о которых внесены в ГКН. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Участок №26 по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Дзержинского, 13-Л площадью 0,001 га выделяется для размещения  **киоска.**  Границы участка соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 36:28:0102015:143 , сведения о которых внесены в ГКН. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

**Проект межевания территории квартала, ограниченного улицами: Дзержинского, Гагарина, Комсомольская, Чапаева**

Участок №27 по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Гагарина, 36-Д площадью 0,024 га выделяется для обслуживания мини-кафе с баром**.**  Границы участка соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 36:28:0102015:2, сведения о которых внесены в ГКН. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Участок №28 по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Гагарина, 36-Г площадью 0,012 га выделяется для обслуживания здания магазина**.**  Границы участка соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 36:28:0102015:29 , сведения о которых внесены в ГКН. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Участок №29 по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. Гагарина, 36-ГР площадью 0,001 га выделяется для установки ШРП**.**  Границы участка соответствуют границам земельного участка с кадастровым номером 36:28:0102015:384 , сведения о которых внесены в ГКН. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

*Границы установленных земельных участков и зон действия обременений и ограничений их использования отображены на чертеже 2( чертеж межевания территории).*

**1.5 Выводы и рекомендации**

1. В данных ГКН не содержится информация о жилых домах по ул. Комсомольская, 14; ул. Комсомольская, 16.
2. Планировочные особенности территории межевания не позволяют выделить всем зданиям нормативно необходимые участки.