**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 части территории квартала,**

**ограниченной улицами: 9 Января, 25 лет Октября, полосой**

**отвода железной дороги (кадастровый номер 36:28:0104021:1),**

**многоквартирным жилым домом № 15 и нежилым зданием №13 по ул. 9 Января в**

**городском поселении – город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области**

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 |

**1.1 Введение**

Работа выполнена в соответствии с требованиями технического задания, утвержденного постановлением администрации городского поселения – город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области №408 от 02.09.2015г., 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 36:28:0104016 № 36-00/5001/2015-350796 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 №36-00/5001/2015-389338 от 04.09.2015г., №36-00/5001/2015-389068 от 04.09.2015г., №36-00/5001/2015-388899 от 04.09.2015г., №36-00/5001/2015-38796 от 04.09.2015г., №36-00/5001/2015-388789 от 04.09.2015г., №36-00/5001/2015-388763 от 04.09.2015г., №36-00/5001/2015-388662 от 04.09.2015г.,№36-00/5001/2015-388610 от 04.09.2015г.,№36-00/5001/2015-388549 от 04.09.2015г., №36-00/5001/2015-388230 от 04.09.2015г, №36-00/5001/2015-388228 от 04.09.2015г);

- Проектная документация многоквартирного жилого дома по ул. 8 Марта, 9 в г. Семилуки Воронежской области, разрешение на строительство №RU 36528101-50-15г. от 09.07.2015г.и градостроительный план данного земельного участка;

- Ситуационный план размещения хозяйственных построек ( гаражи, сараи) по ул. 9 Января, 1-б;

- Ситуационный план размещения объектов недвижимости по адресу: г. Семилуки, ул. 8 Марта, 9-А;

- Ситуационный план размещения объектов недвижимости по адресу: г. Семилуки, ул. 8 Марта, 6-а.

**1.2 Анализ существующего положения**

Проектируемая территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточной части города Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области, ограниченная улицами: 9 Января, 25 лет Октября, полосой отвода железной дороги ( кадастровый номер 36:28:0104021:1), многоквартирными жилыми домами №13,№15 по ул. 9 Января, в городском поселении – город Семилуки Семилукского муниципального района Воронежской области.

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 и зоне Р1 – зоне Р1 – зоне озелененных территорий общего пользования.

Территория межевания ограничена красными линиями магистральных улиц городского значения: ул. 9 Января и ул. 8 Марта, полосой отвода железной дороги (кадастровый номер 36:28:0104021:1), а так же многоквартирными жилыми домами №13,№15 по ул. 9 Января . Рассматриваемая территория расположена в части границы одного квартала с кадастровым номером 36:28:0104016.

Площадь межевания территории в согласованных границах составляет 39000 кв.м, в том числе в границах красных линий улиц – 36843 кв.м.

На рассматриваемой территории ранее образовано 31 земельный участок, сведения о которых были внесены в ГКН.

Площадь всех ранее образованных земельных участков – 30038 кв.м, в том числе в границах проекта межевания – 18186 кв.м, в границах красных линий – 18186 кв.м.

Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Чертеж фактического использования территории» и в кадастровом плане территории № 36-00/5001/2015-350796 от 11.08.2015г., квартал -36:28:0104016.

Сложившаяся жилая застройка в границах проекта межевания территории сформирована в период 30-х 60-х годов прошлого столетия и представлена в основном типовыми двух - трехэтажными жилыми домами с объектами первичного обслуживания населения: многоквартирный жилой дом по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 9 Января, 7 площадью 1375 кв.м с кадастровым номером 36:28:0104016:64; многоквартирный жилой дом по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 9 Января, 5 площадью 1060 кв.м с кадастровым номером 36:28:0104016:65; многоквартирный жилой дом по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 9 Января, 3 площадью 2180 кв.м с кадастровым номером 36:28:0104016:66; многоквартирный жилой дом по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 8 Марта, 1 площадью 1500 кв.м с кадастровым номером 36:28:0104016:68; многоквартирный жилой дом по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 8 Марта, 3 площадью 1510 кв.м с кадастровым номером 36:28:0104016:58; многоквартирный жилой дом по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 8 Марта, 5 площадью 1950 кв.м с кадастровым номером 36:28:0104016:59; многоквартирный жилой дом по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 8 Марта, 7 площадью 1755 кв.м с кадастровым номером 36:28:0104016:69.

В границах проекта межевания территории расположены два земельных участка, фактически занимаемые индивидуальными жилыми домами с разрешенным использованием – индивидуальное жилищное строительство. Участок с кадастровым номером 36:28:0104016:21 площадью 1192 кв.м по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 8 Марта, 2; участок с кадастровым номером 36:28:0104016:22 площадью 1170 кв.м по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 8 Марта, 4.

На территории разрабатываемого проекта межевания расположено здание котельной на земельном участке с кадастровым номером 36:28:0104016:80 площадью 200 кв.м по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 9 Января, 1/1. На земельном участке с кадастровым номером 36:28:0104016:366 площадью 802 кв.м,, с разрешенным использованием – для бытового обслуживания по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 9 Января, 1 расположено нежилое здание.

При проведении анализа существующего положения территории было выявлено, что площадь под земельными участками, границы которых уже установлены в соответствии с Земельным законодательством РФ, занимаемые объектами под индивидуальное гаражное строительство, хозяйственными постройками, гаражами составляет 556 кв.м.

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.

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. 9 Января, 7 с кадастровым номером 36:28:0104016:64 выделяется участок размером 0,14га, что меньше нормативно необходимого размера территории и что соответствует границам земельного участка, сведения о котором ранее были внесены в ГКН. 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. 9 Января, 5 с кадастровым номером 36:28:0104016:65;выделяется участок размером 0,11га, что меньше нормативно необходимого размера территории и что соответствует границам земельного участка, сведения о котором ранее были внесены в ГКН. 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. 9 Января, 3 с кадастровым номером 36:28:0104016:66 выделяется участок размером 0,22а, что меньше нормативно необходимого размера территории, и что соответствует границам земельного участка, сведения о котором ранее были внесены в ГКН. 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. 8 Марта, 1 с кадастровым номером 36:28:0104016:68 выделяется участок размером 0,15 га, что меньше нормативно необходимого размера территории и соответствует границам земельного участка, сведения о котором ранее были внесены в ГКН. Однако фактической возможности выделить участок, соответствующий нормативной необходимой площади, не представляется возможным. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Жилому дому выделяется участок площадью 0,15 га по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 8 Марта, 3 с кадастровым номером 36:28:0104016:58, что меньше нормативно необходимого размера территории, и соответствует границам земельного участка, сведения о котором ранее были внесены в ГКН . Однако фактической возможности выделить участок, соответствующий нормативной необходимой площади, не представляется возможным. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Жилому дому выделяется участок площадью 0,20 га по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 8 Марта, 5 с кадастровым номером 36:28:0104016:59, что меньше нормативно необходимого размера территории, и соответствует границам земельного участка, сведения о котором ранее были внесены в ГКН. 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. 8 Марта, 7 с кадастровым номером 36:28:0104016:69, размером 0,18 га, что значительно меньше нормативно необходимого размера территории, и соответствует границам земельного участка, сведения о котором ранее были внесены в ГКН. Однако фактической возможности выделить участок, соответствующий нормативной необходимой площади, не представляется возможным. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Земельному участку с кадастровым номером 36:28:0104016:400, расположенному по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 8 Марта, 9 под проектирование и строительство многоквартирного жилого дома выделяется участок площадью 0,22 га ( разрешение на строительство №RU 36528101-50-15г. от 09.07.2015г.). *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Постановлением администрации Семилукского муниципального района Воронежской области №575 от 25.05.2015г. утвержден градостроительный план земельного участка, расположенного по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 8 Марта, 9. Кроме земельного участка, который уже был предоставлен под строительство многоквартирного дома с кадастровым номером 36:28:0104016:400, градостроительным планом предусмотрено выделение дополнительного земельного участка площадью 0,07га под благоустройство, и три дополнительных участка общей площадью 0,0127га для размещения зданий, строений, сооружений. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Согласно плана размещения хозяйственных построек (гаражей, сараев) М 1:500, которым ранее на основании постановления администрации города Семилуки Семилукского района Воронежской области №36 от 29.01.2004г. присвоен адрес: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 9 Января, 1-Б, при проведении работ по проекту межевания территории, выделяется участок площадью 0,098 га. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Согласно ситуационному плану объектов недвижимости, утвержденному главой администрации городского поселения – город Семилуки, ранее был выделен земельный участок, фактически занимаемый индивидуальными гаражами и хозяйственными постройками по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 8 Марта, 6-а площадью 0,073 га. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Согласно ситуационному плану объектов недвижимости, утвержденному главой администрации городского поселения – город Семилуки, ранее был выделен земельный участок, фактически занимаемый индивидуальными гаражами и хозяйственными постройками по адресу: Воронежская область, Семилукский район, г. Семилуки, ул. 8 Марта, 9-а площадью 0,097 га. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Земельный участок, прилегающий к участкам с кадастровыми номерами 36:28:0104016:68 и 36:28:0104016:58, фактически занят сквером. Его площадь определена с учетом фактических границ земельного участка ( ограждения) и составляет 0,18 га. *Территория участка полностью находится в зоне регулирования застройки.*

Территория общего пользования, представляет собой участки зеленых насаждений, проездов, проходов, стоянок. *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 0,05 га.*

*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. Планировочные особенности территории межевания не позволяют выделить всем зданиям нормативно необходимые участки.