**Общество с ограниченной ответственностью «Метаплан»**

630007, г. Новосибирск, ул. Октябрьская, д. 42, оф. 519

Эл. почта: [metaplan@bk.ru](mailto:metaplan@bk.ru) , раб. тел.: +7 (383) 277-01-10

ИНН/КПП 5407954634/540701001

ООО «Метаплан» член Ассоциации «Гильдия проектировщиков Сибири» от 04.10.2017 СРО-П-51-5407954634-04102017-00197

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Проект межевания территории**

**многоквартирного жилого дома №18**

**по улице Ленина в г. Бердске Новосибирской области**

*Текстовая часть*

|  |  |
| --- | --- |
| Директор ООО «Метаплан» | А. Е. Рублевский |
| Главный градостроитель проекта | К. Ю. Бровкин |

г. Новосибирск – 2019 г.

**Авторский коллектив**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Должность | Ф.И.О. | Подпись |
| 1 | Директор | А. Е. Рублевский |  |
| 2 | Главный градостроитель проекта | К. Ю. Бровкин |  |
| 3 | Градостроитель | Ю. П. Лазарева |  |
| 4 | Кадастровый инженер | А. А. Ваганов |  |

**Перечень графических и текстовых материалов**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование | Шифр | № листа |
| Утверждаемая часть | | | |
| 1 | Чертеж межевания территории. М 1:1000 | ПМ-1-2019 | 1 |
| 2 | Текстовая часть проекта межевания | - | - |
| Материалы по обоснованию | | | |
| 3.1 | Чертеж, отображающий местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:1000 | МО ПМ-1-2019 | 1 |
| 3.2 | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000 | МО ПМ-2-2019 | 2 |

**Содержание**

Введение………………………………………………………………………………………………...5

1. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания………7

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования……………………………………………………………………………….8

3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд………………………………………………………………………………10

4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории………………………………………………………………………………12

Приложение 1…………………………………………………………………………………………13

# Введение

Целью подготовки проекта межевания территории, в соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) является выделение элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Основная задача проекта межевания территории - установка границ образуемых земельных участков.

Основные направления градостроительного развития территории, в том числе размещение объектов местного значения, определены генеральным планом города Бердска, утвержденным решением седьмой сессии Совета депутатов города Бердска от 21.09.2006 № 133. В проекте также учтены решения проекта генерального плана города Бердска, разработанного АО «СибНИИградостроительства» в 2018 году и находящегося на стадии утверждения.

Предложения по размещению объектов местного значения и благоустройства территории в настоящем проекте разработаны в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования города Бердска, утвержденными решением Совета депутатов города Бердска от 15.04.2010 № 658.

Границы территории проекта межевания территории заданы администрацией города Бердска. Графическая часть проекта межевания территории подготовлена в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, а также с использованием топографического плана М 1:500, выданным администрацией города Бердска в рамках настоящей работы.

**Характеристика современного использования планируемой территории.** Территория проекта межевания расположена вдоль улицы Ленина города Бердска Новосибирской области и представляет собой часть застроенного жилого микрорайона, сформированного в советский период, а так же часть улицы Суворова. Территория ограничена с северо-востока существующей улицей Ленина, являющейся магистральной улицей городского значения, с юго-востока жилым микрорайоном. С юго-запада и северо-запада территория ограничена существующей жилой застройкой. Площадь территории 0,86 га.

В настоящее время на территории расположен 5-этажный многоквартирный жилой дом с одноэтажной пристройкой к нему, используемой для размещения кафе «У Елены». Наглядное представление о фактическом использовании территории дает фрагмент космоснимка, представленный на .



Рисунок 1. Фрагмент космоснимка территории проекта межевания

Территория не размежевана. Существующая улично-дорожная сеть сложилась на основании прежних проектных решений по формированию микрорайонного типа застройки. Улица Ленина входит в состав магистральных улиц, образующих планировочный каркас города, имеет асфальтовое покрытие проезжей части шириной 12 м. Вдоль улицы обустроен тротуар шириной 3 м. Улица Суворова имеет асфальтовое покрытие проезжей части и тротуаров. Ширина проезжей части составляет 9 м, ширина тротуаров от 1,3 до 1,9 м.

Пешеходное движение на территории организовано по тротуарам и дорожкам с твердым покрытием. Основные пешеходные потоки наблюдаются вдоль улицы Ленина.

По улице Ленина проходят 6 маршрутов автобусов и 5 маршрутных такси. По улице Суворова – автобус и маршрутное такси. Местоположение существующих объектов капитального строительства и элементов благоустройства отражено на чертеже МО ПМ-1-2019.

От инженерных сетей водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и электроснабжения в границах территории проектирования устанавливаются нормативные охранные зоны шириной 2-5 метров в зависимости от мощности линейного объекта. Указанные зоны графически представлены на чертеже МО ПМ-2-2019. Особо охраняемые природные территории в границах проекта планировки не установлены. Объекты культурного наследия в границах проекта планировки не выявлены.

Проектное решение по определению границ формирующих земельных участков основаны на требованиях местных нормативов проектирования города Бердска по обеспеченности объектов площадками благоустройства и парковочных мест. Результаты расчётов приведены в приложении 1.

# 1. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Граница территории, в отношении которой утвержден проект межевания, закоординирована в с системе координат МСК НСО. Перечень координат поворотных точек границы территории проектирования представлен в . Поворотные точки отражены на .

Таблица 1. Перечень координат поворотных точек

границы территории проекта межевания

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер точки п/п | Координаты | |  |
| X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 458361,76 | 4208655,37 |
| 2 | 458334,22 | 4208719,74 |
| 3 | 458326,40 | 4208737,96 |
| 4 | 458324,29 | 4208734,57 |
| 5 | 458275,38 | 4208706,51 |
| 6 | 458272,79 | 4208711,19 |
| 7 | 458191,06 | 4208661,91 |
| 8 | 458191,80 | 4208660,58 |
| 9 | 458184,85 | 4208656,76 |
| 10 | 458184,27 | 4208657,82 |
| 11 | 458171,05 | 4208649,84 |
| 12 | 458176,97 | 4208639,36 |
| 13 | 458180,83 | 4208641,51 |
| 14 | 458182,56 | 4208638,77 |
| 15 | 458247,02 | 4208674,75 |
| 16 | 458248,95 | 4208671,36 |
| 17 | 458266,16 | 4208641,17 |
| 18 | 458283,67 | 4208645,21 |
| 19 | 458290,65 | 4208641,20 |
| 20 | 458298,56 | 4208637,37 |
| 21 | 458321,84 | 4208633,87 |

Рисунок 2. Поворотные точки границы территории проекта межевания

# 2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Проектом межевания территории образованы три земельных участка. Их перечень с указанием площади и возможных способов образования приведен в . Настоящим проектом межевания предлагается, снять с кадастрового учета земельный участок с номером 54:32:010494:35.

Таблица 2. Перечень образуемых земельных участков

| Условный номер ЗУ | Номер кадастрового квартала | Площадь ЗУ, кв. м | Возможные способы образования земельного участка |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 5 |
| ЗУ-1 | 54:32:010494 | 4781,42 | Путем образования земельного участка из состава земель города Бердск |
| ЗУ-2 | 54:32:010494 | 657,31 | Путем образования земельного участка из состава земель города Бердск |
| ЗУ-3 | 54:32:000000 | 3143,36 | Изменение границ первого контура многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 54:32: 000000:3406 |
| ИТОГО: | | 21490 |  |

Образуемые земельные участки закоординированы в с системе координат МСК НСО. Перечень координат поворотных точек границ образуемых земельных участков представлен в . Поворотные точки отражены на рисунках 3, 4 и 5.

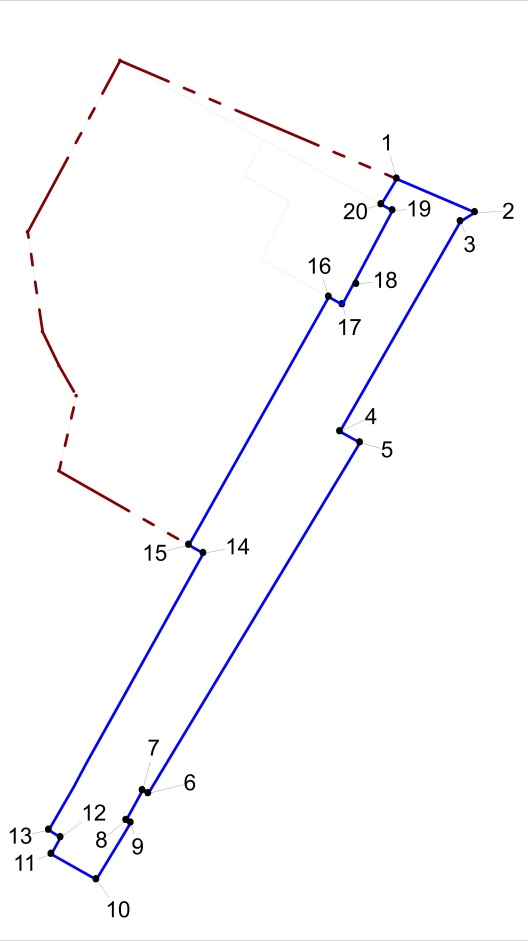
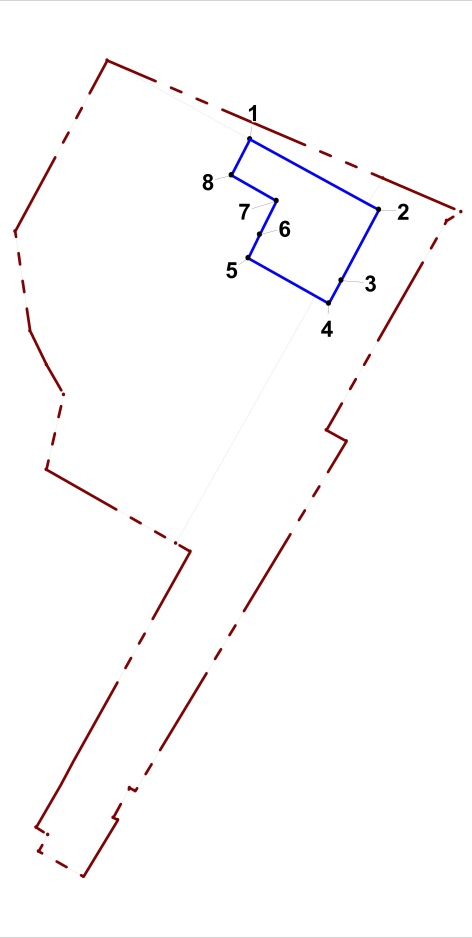


Рисунок 3. Поворотные Рисунок 4. Поворотные Рисунок 5. Поворотные

точки ЗУ-1 точки ЗУ-2 точки ЗУ-3

Таблица 3. Перечень координат поворотных точек образуемых земельных участков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер точки п/п | Координаты | |
| X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| Условный номер земельного участка – ЗУ-1 | | |
| 1 | 458361,76 | 4208655,37 |
| 2 | 458343,34 | 4208688,66 |
| 3 | 458334,94 | 4208684,37 |
| 4 | 458328,94 | 4208694,86 |
| 5 | 458321,04 | 4208690,96 |
| 6 | 458315,56 | 4208688,26 |
| 7 | 458306,73 | 4208703,93 |
| 8 | 458248,95 | 4208671,36 |
| 9 | 458266,16 | 4208641,17 |
| 10 | 458283,67 | 4208645,21 |
| 11 | 458290,65 | 4208641,20 |
| 12 | 458298,56 | 4208637,37 |
| 13 | 458321,84 | 4208633,87 |
| Условный номер земельного участка – ЗУ-2 | | |
| 1 | 458343,34 | 4208688,66 |
| 2 | 458326,84 | 4208718,76 |
| 3 | 458310,34 | 4208709,96 |
| 4 | 458304,95 | 4208707,09 |
| 5 | 458315,56 | 4208688,26 |
| 6 | 458321,04 | 4208690,96 |
| 7 | 458328,94 | 4208694,86 |
| 8 | 458334,94 | 4208684,37 |
| Условный номер земельного участка – ЗУ-3 | | |
| 1 | 458334,22 | 4208719,74 |
| 2 | 458326,40 | 4208737,96 |
| 3 | 458324,29 | 4208734,57 |
| 4 | 458275,38 | 4208706,51 |
| 5 | 458272,79 | 4208711,19 |
| 6 | 458191,06 | 4208661,91 |
| 7 | 458191,80 | 4208660,58 |
| 8 | 458184,85 | 4208656,76 |
| 9 | 458184,27 | 4208657,82 |
| 10 | 458171,05 | 4208649,84 |
| 11 | 458176,97 | 4208639,36 |
| 12 | 458180,83 | 4208641,51 |
| 13 | 458182,56 | 4208638,77 |
| 14 | 458247,02 | 4208674,75 |
| 15 | 458248,95 | 4208671,36 |
| 16 | 458306,73 | 4208703,93 |
| 17 | 458304,95 | 4208707,09 |
| 18 | 458310,34 | 4208709,96 |
| 19 | 458326,84 | 4208718,76 |
| 20 | 458328,28 | 4208716,13 |

# 3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд

Границы территории общего пользования на территории проектирования установлены красными линиями в соответствии с ч. 2 п. 2 ст. 43 ГрК РФ. Поворотные точки красных линий приведены в и отражены на .

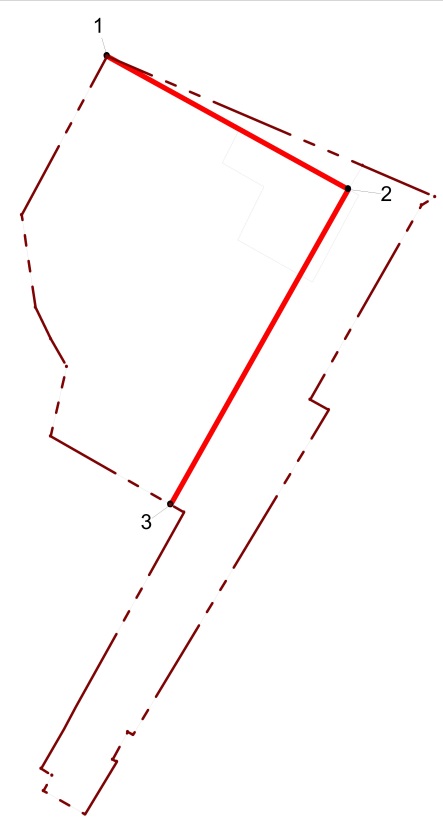


Рисунок 6. Поворотные точки красных линий

Таблица 4. Перечень координат поворотных точек красных линий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер точки п/п | Координаты | |
| X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 458361,76 | 4208655,37 |
| 2 | 458326,84 | 4208718,76 |
| 3 | 458248,95 | 4208671,36 |

Образуемый земельный участок с условным номером ЗУ-3 отнесен к территориям общего пользования. Перечень координат поворотных точек границ участка представлен в . Поворотные точки отражены на рисунке 5.

На территории образуемого земельного участка с условным номером ЗУ-1 устанавливается публичный сервитут для обеспечения проезда к многоквартирному жилому дому по адресу: ул. Ленина, д. 16а с улицы Суворова. Его координаты в системе МСК НСО приведены в и на .

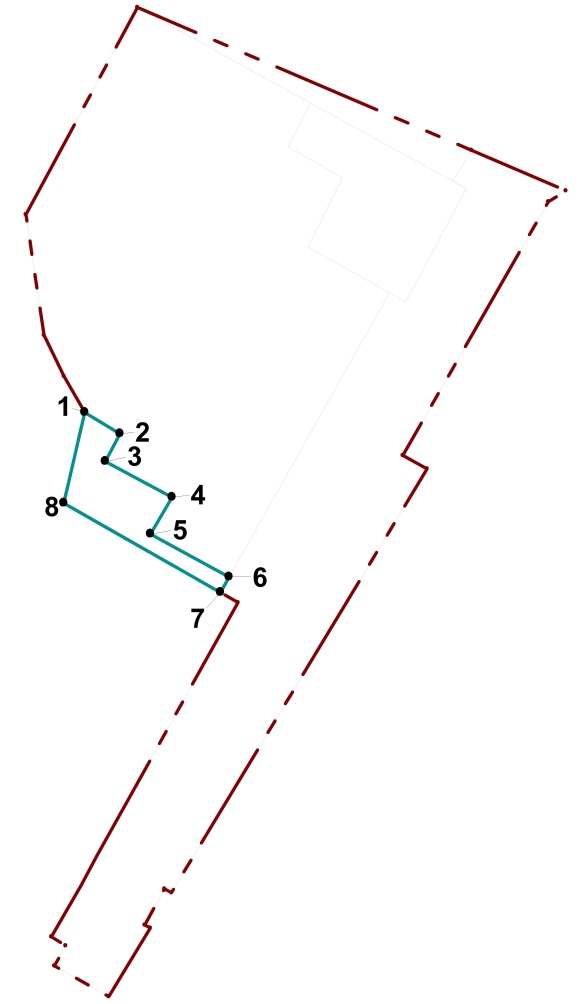


Рисунок 7. Поворотные точки публичного сервитута

Таблица 5. Перечень координат поворотных точек публичного сервитута

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер точки п/п | Координаты | |
| X | Y |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | 458283,67 | 4208645,21 |
| 2 | 458279,52 | 4208652,01 |
| 3 | 458274,22 | 4208649,15 |
| 4 | 458267,29 | 4208662,05 |
| 5 | 458260,21 | 4208657,88 |
| 6 | 458251,92 | 4208673,04 |
| 7 | 458248,95 | 4208671,36 |
| 8 | 458266,16 | 4208641,17 |

# 4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Перечень земельных участков, образуемых настоящим проектом межевания, с указанием вида разрешенного использования в соответствии с проектом межевания территории приведен в .

Таблица 6. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков, в соответствии с проектом межевания территории

| Условный номер ЗУ | Вид разрешенного использования |
| --- | --- |
| 1 | 2 |
| ЗУ-1 | Многоквартирный дом со встроенными помещениями объектов, обслуживающих жилую застройку |
| ЗУ-2 | Предприятие общественного питания (ресторан, кафе, столовая) |
| ЗУ-3 | Улица, зеленые насаждения, подземные коммуникации, светофорные объекты, дорожные знаки, остановочные пункты общественного транспорта, объекты рекламы и временные объекты в соответствии с нормативными и санитарными требованиями |

Приложение 1

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование** | **Принято по ПМ** | | **Норматив** | | **Нормативный документ** | **Примечание** |
| **Минимальный отступ от застройки красной линии** | 6 м | | 6 м | | ПЗЗ |  |
| **Площадь образуемых участков** | | | | | | |
| **Площадь участка ЗУ-1** | 4781,42 м2 | | не меньше 3258 м2 | | ПЗЗ |  |
| **Площадь участка ЗУ-2** | 657,31 м2 | | не меньше 308 м2 | | ПЗЗ |  |
| **Площадь участка ЗУ-3** | 3143,36 м2 | | - | | - | Площадь ЗУ указана только в границах первого контура многоконтурного земельного участка с кадастровым номером 54:32: 000000:3406 |
| **Расчетные показатели допустимого уровня обеспеченности в области жилищного строительства** | | | | | | |
| **Площадки общего пользования, в том числе:** | | | | | | |
| **Парковки** | 30 машино-мест; 385,35 м2 | | 27-30 машино-мест | | Местные нормативы градостроительного проектирования города Бердска Новосибирской области | 0,5м.м./кв. (для кв. с S<40м2); 1м.м./кв. (для кв.>40 м2). При учете, что в здании 80 кв. (53кв.<40м2; 27кв.>40м2.(≈60м.м.)). Обеспеченность принимается в границах ЗУ для жилых домов не менее 50% от расчетного количества |
| **Озеленение** | 1552,87 м2 | | 1440 м2 | | 6м2/чел. При учете, что в жилом доме живут ≈240 чел. |
| **Площадки, в том числе:** | **принятая площадь** | **принятое расстояние** | **мин. площадь** | **мин. расстояние до окон** |  |
| **Площадки для выгула собак** | - | - | 24 м2 | 40 м | 0,1м2/чел. |
| **Площадки для игр детей** | 170,42 | 17 м | 168 м2 | 12 м | 0,7м2/чел. |
| **Площадки для отдыха взрослого населения** | 48 м2 | 30 м | 24 м2 | 10 м | 0,1м2/чел. |
| **Физкультурно-спортивные площадки** | 241,9 м2 | 17 м | 240 м2 | 10-40 м | 1м2/чел. |
| **Хозяйственные площадки (контейнерные)** | 15,54 м2 | 20 м | 14,4 м2 | 20 м | 0,06м2/чел. |
| **Расчетные показатели допустимого уровня обеспеченности в области предприятий общественного питания** | | | | | | |
| **Парковки** | 4 машино-места; 44 м2  (в переделах ЗУ)  3 машино-места, 30м2  (за пределами ЗУ) | | 10 машино-мест | | СП-42 «Градостроительство» | 1 м.м. на 4-5 посетителей |