



РЕГИОНАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ГеоКадaстрИнформ

Региональное автономное объединение «ГеоКадaстрИнформ»
ОГРН 1133256007983 ИНН 3257005133 КПП 325701001
РФ, 241023, Брянская обл., г.Брянск, ул. Степная, д. 13, пом. 12
Тел./факс (4832) 599-333, e-mail: gki32@gki32.ru

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛЫМ ДОМОМ
ПО УЛ. ЦЕНТРАЛЬНОЙ В С. РЯБЧИ
ДУБРОВСКОГО РАЙОНА БРЯНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Заказчик:

Администрация Дубровского района

Директор ООО «РАО«ГеоКадaстрИнформ»

Смирнов Р.С.

Главный инженер

Лазаренкова Е.В.

Исполнитель

Ушаткина Д.А.



Брянск 2021г.

СОДЕРЖАНИЕ

Том 1. Основная часть проекта межевания

	Введение	3
1	Характеристика фактического использования территории	5
2	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, возможные способы их образования	8
3	Виды разрешенного использования образуемых земельных участков	8
4	Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков))	9
5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости	9

Введение

Проект межевания территории под многоквартирным жилым домом по ул. Центральной, расположенном в с. Рябчи, Рябчинского сельского поселения, Дубровского района, Брянской области, выполнен ООО «РАО«ГеоКадастрИнформ» на основании договора № 88 от 01.11.2021 с администрацией Дубровского района.

Проект межевания территории выполнен в соответствии:

- с элементами планировочной структуры, функциональным зонированием территории, планировочными и транспортно-коммуникационными связями, установленными Генеральным планом муниципального образования «Рябчинского сельского поселения» Дубровского муниципального района Брянской области, утвержденного решением Рябчинского сельского Совета народных депутатов (с изм. от 27.12.2019 № 29);

- градостроительным регламентом территориальных зон, установленным Решением Дубровского районного Совета народных депутатов от 23.12.2013 № 115 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Рябчинское сельское поселение» Дубровского муниципального района Брянской области (с изменениями от 27.12.2019 №30);

Подготовка проекта выполнена в соответствии с действующими законодательными и нормативными документами:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016)(с изм. и доп. от 02.07.2021);

2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп. от 02.07.2021);

3. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 01.07.2021);

4. «СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (утв. Приказом Минстрой России от 30.12.2020 № 904/пр);

5. «СП 137.13330.2012. Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам»;

6. «СП 124.13330.2012. Свод правил. Тепловые сети. Актуализированная редакция СНиП 41-02-2003» (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 280);

7. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 30.09.2021);

8. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 30.04.2021);

9. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон») (ред. от 21.12.2018);

10. Постановление Администрации Брянской области от 04.12.2012 № 1121 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Брянской области»;

11. Решение Дубровского районного Совета народных депутатов от 23.12.2013 № 115 «Об утверждении Правил землепользования и застройки «Рябчинское сельское поселение» Дубровского муниципального района Брянской области (с изм. от 27.12.2019 № 30);

12. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 № 10995) (ред. от 25.04.2014);

13. «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2016 № 1034/пр).

14. «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (утв. приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. № 288);

15. «СП 31.13330.2012. Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*. С изменением № 1» (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/14) (ред. от 30.12.2015);

16. «СП 32.13330.2018. Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.03-85. С изменением № 1» (утв. Приказом Минстрой России от 25.12.2018 № 860/пр) (ред. от 26.06.2019);

17. «СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001»;

18. «СП 62.13330.2011. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 27.12.2010 № 780) (ред. от 10.12.2012) (ред. от 03.12.2016 № 878/пр);

19. «СП 131.13330.2020. Свод правил. Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*»;

20. МДС 11-16.2002. Методические рекомендации по составлению раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства предприятий, зданий и сооружений (на примере проектов строительства автозаправочных станций)» (утв. МЧС РФ 12.09.2001).

1. ХАРАКТЕРИСТИКА ФАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

В административном отношении проектируемый участок находится в границах с.Рябчи Дубровского района Брянской области. В границах проектирования размещен многоквартирный жилой дом, доступ к которому осуществляется через неразграниченные муниципальные земли (ул. Центральная).

По результатам натурных обследований, изучения исходной документации, выявлены особенности фактического использования территории (сложившаяся застройка, существующие землепользования), которые следует учитывать при обосновании размеров и местоположения границ земельного участка и условия его предоставления.

При определении параметров выделяемого земельного участка соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков территориальных зон, установленные «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 №1034/пр.).

Показатели плотности застройки территориальных зон для застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности согласно СП 42.13330.2016 не могут превышать:

- коэффициент застройки – 0,4;
- коэффициент плотности застройки – 0,8.

В соответствии с территориальными зонами в составе Правил землепользования и застройки Рябчинского сельского поселения Дубровского района Брянской области (утв. решением Дубровского районного Совета народных депутатов от 23.12.2013 № 115 (ред. от 27.12.2019 № 30) на территории проекта межевания территории установлена следующая территориальная зона:

Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона для проживания отдельных семей в отдельно стоящих домах усадебного типа и блокированных домах с правом ведения ограниченного личного подсобного хозяйства (содержание домашнего скота и птицы), и индивидуальной трудовой деятельности с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

В настоящий момент на образуемом земельном участке расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 32:05:0060302:68 с назначением: «Многоквартирный дом» и зарегистрированы квартиры (32:05:0060302:88 и 32:05:0060302:87). Поэтому проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка с видом разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка». Согласно Правилам землепользования и застройки, в зоне Ж1 данный вид разрешенного использования относится к условно разрешенным, поэтому необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования ЗУ (ст. 39 Градостроительного кодекса РФ).

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне Ж1

Таблица 1

Наименование вида разрешенного использования	Минимальная площадь ЗУ (кв.м)	Минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС (м)	Максимальный процент застройки (%)	Предельное количество этажей
Условно разрешенные виды использования				
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	20 000	5 (новое строительство)	60	3

Согласно Правилам землепользования и застройки «Рябчинского сельского поселения» Дубровского района Брянской области, для зоны Ж1, отступ линии застройки от красной линии, проезда, улицы в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией.

На территории проекта межевания территории обнаружены линейные объекты инженерно-технического обеспечения (ВЛ 0,4кВ, сети водоснабжения, сети газоснабжения), для которых устанавливаются охранные зоны в соответствии с:

- Правилами охраны газораспределительных сетей (утв. постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878) с изменениями и дополнениями от 17 мая 2016 г.

- Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»(с доп. 21.12.2018).

- Расстояния по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений принято по таблице 15 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89*» (утв. Приказом Минрегиона РФ от 30.12.2016 № 1034/пр). Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) сооружений до зданий и сооружений принято в соответствии с СП 62.13330.2011.

Таблица 2

Инженерные сети	Расстояние, м, по горизонтали (в свету) от подземных сетей до			
	фундаментов зданий и сооружений	фундаментов ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог	бортового камня улицы, дороги (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины)	наружной бровки кювета или подошвы насыпи дороги

1	2	3	4	5
Водопровод и напорная канализация	5	3	2	1
Самотечная канализация (бытовая и дождевая)	3	1,5	1,5	1
Дренаж	3	1	1,5	1
Сопутствующий дренаж	0,4	0,4	0,4	-
Кабели силовые всех напряжений и кабели связи	0,6	0,5	1,5	1
Каналы, коммуникационные тоннели	2	1,5	1,5	1

Охранная зона воздушных линий электропередачи и воздушных линий связи устанавливается «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон». Зона вдоль воздушных линий в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченная вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних проводов при не отклоненном их положении она составляет для воздушных линий до 1– 2 м (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий).

Согласно п.8 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» 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, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях

(указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

2. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ О ПЛОЩАДИ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ ИХ ОБРАЗОВАНИЯ

Таблица 3

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Возможные способы образования земельного участка
1	2	3
32:06:0060301:3У1	3 711	Образование земельного участка с разрешенным использованием «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (УРВИ) из неразграниченных муниципальных земель

3. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Таблица 4

Условный номер образуемого земельного участка	Рекомендованное разрешенное использование земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка в соответствии с проектом межевания территории и градостроительным регламентом	Код*
32:06:0060301:3У1	Для малоэтажной застройки	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (УРВИ)	2.1.1

* В соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

4. ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ (В СЛУЧАЕ ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ))

В связи с тем, что в границах, в отношении которых разрабатывается проект межевания территории, отсутствуют лесные участки, данные раздел не заполняется.

5. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории, приведен в таблице 5 (в местной системе координат МСК-32, зона 1).

Таблица 5

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории

Наименование точки	X (м)	Y (м)
1	2	3
1	525241	1315370
2	525293.5	1315398.3
3	525228.8	1315498.3
4	525179.2	1315468.5

Каталог координат образуемого земельного участка 32:05:0060301:ЗУ1

№	X	Y
1	525262.56	1315434.98
2	525242.91	1315458.04
3	525248.18	1315461.37
4	525245.36	1315465.62
5	525242.74	1315466.23
6	525234.85	1315475.31

№	X	Y
7	525234.68	1315477.54
8	525231.12	1315482.42
9	525222.47	1315490.22
10	525202.12	1315477.56
11	525199.12	1315470.59
12	525191.03	1315464.66
13	525206.19	1315441.29
14	525206.97	1315441.71
15	525208.00	1315439.76
16	525207.39	1315439.44
17	525209.46	1315436.24
18	525221.97	1315415.48
19	525241.20	1315423.56
20	525241.96	1315426.41
21	525247.68	1315427.77
22	525257.50	1315432.53
23	525263.65	1315387.50
24	525255.27	1315419.59
25	525227.12	1315409.52
26	525241.72	1315375.65



32:05:0060301



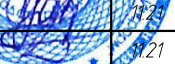
:46

:3У1(2)

:3У1(1)

Условные обозначения

- :3У1
- условный номер образуемого земельного участка
- граница территории проекта межевания территории
- граница образуемого земельного участка, :3У1
- :11
- кадастровый номер земельного участка
- 32:05:0060301
- кадастровый номер квартала
- граница кадастрового квартала
- граница земельного участка по сведениям ЕГРН

				«Проект межевания территории под многоквартирным жилым по ул.Центральная в с. Рядчи Дубровского района Брянской области »			
				Брянская область, Дубровский район, с. Рядчи, ул. Центральная			
Должность	Ф. И. О.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
					ПМ	1	1
Директор	Смирнов Р.С.		12.1	Чертеж межевания территории (М 1:1000)	ООО "РАО"ГеоКадастрИнформ"		
Гл. Инженер	Лазаренкова Е.В.		12.1				
Исполнитель	Ушаткина Д.А.		12.1				