



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 №6
ПО УЛ. 60 ЛЕТ ОКТЯБРЯ В РП. ДУБРОВКА
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))	8
5	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат, используемой для ведения единого государственного реестра недвижимости	9

Том 2. Материалы по обоснованию проекта межевания

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

ПРИЛОЖЕНИЯ

Введение

Проект межевания территории под многоквартирным жилым домом № 6 по ул. 60 лет Октября, расположенном в рп.Дубровка, Дубровского района, Брянской области, выполнен ООО «РАО«ГеоКадастрИнформ» на основании договора № 13 от 12.04.2021 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 Дубровского городского поселения утвержденного постановлением Администрации Дубровского района(с изм. от 20.03.2019 №187);

- градостроительным регламентом территориальных зон, установленным Решением Дубровского районного Совета народных депутатов от 26.02.2013 № 24 «Об утверждении Правил землепользования и застройки «Дубровского городского поселения» Дубровского муниципального района Брянской области (с изменениями от 26.12.2019 «57-7);

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., вступил в силу от10.01.2021);

2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступил в силу от 10.01.2021);

3. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от вступил в силу от 02.01.2021);

4. «СП 59.13330.2012. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (утв. Приказом Минрегиона России от 27.12.2011 № 605) (ред. от 21.10.2015);

5. «СП 35-102-2001. Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам» (одобрен Постановлением Госстроя РФ от 16.07.2001 № 71);

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 29.12.2020);

8. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (ред. от 27.12.2018);

9. Распоряжение Правительства РФ от 03.07.1996 № 1063-р «О социальных нормативах и нормах» (ред. от 23.06.2014);

10. 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);

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

12. Решение Дубровского районного Совета народных депутатов от 26.02.2013 № 24 «Об утверждении Правил землепользования и застройки «Дубровского городского поселения» Дубровского муниципального района Брянской области (с изм. от 26.12.2019);
13. 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);
14. Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.06.2011 № 84 «Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения», (вместе с «СанПиН 2.1.2882-11.Санитарные правила и нормы....») (Зарегистрировано в Минюсте РФ 31.08.2011 № 21720)
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).
16. «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);
17. «СП 34.13330.2012. Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*» (утв. Приказом Минрегиона России от 30.06.2012 № 266);
18. «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);
19. «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);
20. «СП 59.13330.2016. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001» (утв. Приказом Минстрой России от 14.11.2016 № 798/пр) (ред. от 15.05.2017);
21. «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);
22. «СП 131.13330.2018. Свод правил. Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99*» (утв. Приказом Минстрой России от 28.11.2018 № 763/пр);
23. 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 рп.Дубровка Дубровского района Брянской области. В границах проектирования размещен двухэтажный многоквартирный жилой дом, доступ к которому осуществляется через неразграниченные муниципальные земли (ул. 60 лет Октября).

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 «Дубровского городского поселения» Дубровского муниципального района Брянской области (утв. решением Дубровского районного Совета народных депутатов от 26.02.2013 № 24 (ред. от 26.12.2019) на территории проекта планировки установлена следующая территориальная зона:

Ж-2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона предназначена для застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами, блокированной жилой застройкой, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне Ж-2

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
Основные виды разрешенного использования				
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	1000	6 (новое строительство)	40	4

Согласно Правилам землепользования и застройки «Дубровского городского поселения» Дубровского муниципального района Брянской области, для зоны Ж2, 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 теплоснабжения), 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 (кроме 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
32:05:0110210:3У1	1 179	Образование земельного участка с разрешенным использованием «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» 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 планировки территории и градостроительным регламентом	Код*
32:05:0110210:3У1	Для малоэтажной застройки	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	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, ИСПОЛЪЗУЕМОЙ 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).

Таблица 5

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

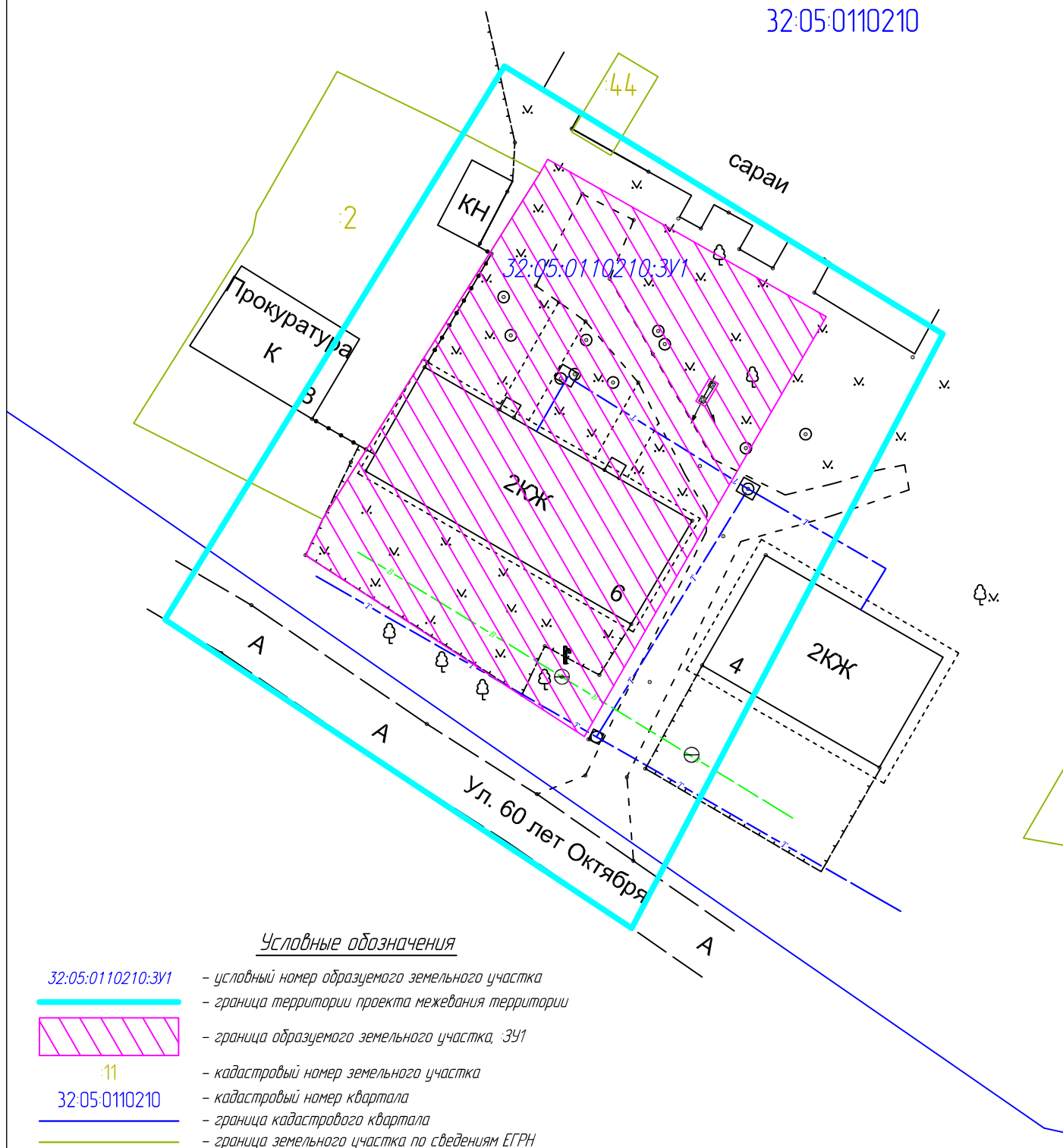
Наименование точки	X (м)	Y (м)
1	2	3
1	539206.06	1317463.16
2	539254.27	1317492.75
3	539230.96	1317530.95
4	539179.18	1317503.84

Каталог координат образуемого земельного участка 32:05:0110210:ЗУ1

№	X	Y
1	539246.17	1317496.53
2	539232.45	1317520.8
3	539195.88	1317499.72
4	539211.65	1317475.43
5	539214.8	1317476.9
6	539244.97	1317495.84
7	539225.09	1317509.44
8	539227.08	1317510.61
9	539226.62	1317511.41
10	539224.62	1317510.24



32:05:0110210



Условные обозначения

32:05:0110210:3У1

- условный номер образуемого земельного участка
- граница территории проекта межевания территории



- граница образуемого земельного участка, :3У1

11

- кадастровый номер земельного участка

32:05:0110210

- кадастровый номер квартала
- граница кадастрового квартала
- граница земельного участка по сведениям ЕГРН

				«Проект межевания территории под многоквартирным жилым домом №6 по ул. 60 лет Октября в рп. Дубровка Дубровского района Брянской области»			
				Брянская область, Дубровский район, рп. Дубровка, ул. 60 лет Октября, д.6			
Должность	Ф. И. О.	Подпись	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
					ПМ	1	1
Директор	Смирнов Р.С.		04.21	Чертеж межевания территории (М 1:500)	ООО "РАО"ГеоКадастрИнформ"		
Гл. Инженер	Лазаренкова Е.В.		04.21				
Исполнитель	Ушаткина Д.А.		04.21				