

Основная часть проекта планировки, совмещенного с проектом межевания.

Проект межевания территории является одним из видов документации по планировке территории.

В соответствии с требованиями части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный Кодекс) проект межевания территории в границах кадастровых кварталов 43:30:370112 и 43:30:070111, по адресу Российская Федерация, Кировская обл., Слободской м. р-н, Стуловское с.п., д. Кассины в границах территориальной зоны Ж-1 «Зона индивидуальной жилой застройки и блокированной жилой застройки» подготовлен ООО «МК Азимут» на основании:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ
- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- РНГП Кировской области, утверждены постановлением Правительства Кировской области
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования «Бобинского сельского поселения»
- Правила землепользования и застройки Бобинского сельского поселения
- Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";
- ФЗ-221 от 24.06.2007г. «О государственном кадастре недвижимости».
- ФЗ-218 от 13.07.2015г. «О государственной регистрации недвижимости»
- Топографической съемки подготовленной ООО «МК Азимут»
- Распоряжения администрации Бобинского с/п
- Задания на разработку документации по планировке территории.



Основные задачи проекта

Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и возможности образования земельных участков.

Цель разработки проекта: определение координат поворотных точек и местоположения границ образуемых земельных участков. Проект межевания территории подготавливается для последующего выполнения кадастровых работ по подготовке межевого плана на образуемые земельные участки, с целью постановки земельных участков на государственный кадастровый учет.

В соответствии с ч. 3 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории является обязательной в случае, если необходимо образование земельных участков и такое образование в соответствии с земельным законодательством осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории.

Поскольку в границах рассматриваемой территории не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, в соответствии с ч. 5 ст. 41 Градостроительного Кодекса Российской Федерации допускается подготовка проекта межевания без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного Кодекса.

Данный проект межевания подготавливается с целью образования земельных участков :ЗУ1 - :ЗУ11 путем перераспределения земельного участка с кадастровыми номером 43:30:000000:1556, находящегося в частной собственности, и земельного участка с кадастровым номером 43:30:370112:_____, находящегося в муниципальной собственности.

На период подготовки проекта межевания территория проектирования является частично застроенной. В границах образуемых земельных участков на обследуемой территории имеются существующие объекты, а именно:

- на образуемом земельном участке :ЗУ8 расположено сооружение линии ВЛ-10кВ.
- на образуемом земельном участке :ЗУ11 расположено сооружение с кадастровым номером 43:00:000000:16493 (участок сети передачи данных "Коттедж").

Характеристика проектируемой территории

Общая планировочная структура проектируемой территории, расположена в северной части населённого пункта д. Кассины Бобинского с.п. Территория проектирования представляет собой земельные участки с кадастровыми номерами

43:30:000000:1556 и 43:30:370112:____. Площадь проектирования – 0,4га. Категория земель – земли населенных пунктов.

В соответствии с Правилами землепользования территория проектирования размещена в территориальной зоне **Ж-1** - зона индивидуальной жилой застройки и блокированной жилой застройки усадебного типа

Зона предназначена для размещения и функционирования жилых домов усадебного типа и их реконструкций, состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов, усадебных блокированных жилых домов (с количеством блок-секций не более десяти) с приквартирными земельными участками, для реконструкции существующих эксплуатируемых жилых домов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды разрешенного использования земельного участка, код	Виды разрешенного использования объекта капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Жилая застройка (код 2.0); Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Индивидуальный жилой дом	1) Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м. Максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м. Минимальный размер образуемого земельного участка(ширина)-15м. Установленные предельные максимальные размеры земельных участков (предельная минимальная и максимальная площадь земельного участка) могут не учитываться при уточнении границ ранее учтённых земельных участков. 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 5 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Минимальное расстояние от границы земельного участка до: основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. 3) В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м. 4) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра. 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Примечание: 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. 2. В процент застройки включается площадь занятая основным

		строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования. Иные показатели: 1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы соседнего земельного участка. 2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы. 3. Требования к ограждению земельных участков: высота ограждения должна быть не более 2 м.
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)	Индивидуальный жилой дом	1) Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м. Максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м. Минимальный размер образуемого земельного участка(ширина) – 15 м. 2) Установленные предельные максимальные размеры земельных участков (предельная минимальная и максимальная площадь земельного участка) могут не учитываться при уточнении границ ранее учтённых земельных участков. 3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 5 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Минимальное расстояние от границы земельного участка до: основного строения – 3 м, хозяйственных и прочих строений – 1 м, отдельно стоящего гаража – 1 м. В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м. 4) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра. 5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Примечание: 1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка. 2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования. Иные показатели: 1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы соседнего земельного участка. 2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы. 3. Требования к ограждению земельных участков:

		высота ограждения должна быть не более 2 м;
Блокированная жилая застройка (код 2.3)	Блокированные жилые дома	1) Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальная площадь земельного участка – 150 кв.м. Максимальная площадь земельного участка – 600 кв.м. Минимальный размер земельного участка – 6 м. Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. Установленные предельные максимальные размеры земельных участков (предельная минимальная и максимальная площадь земельного участка) могут не учитываться при уточнении границ ранее учтённых земельных участков. 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений со стороны красной линии улиц – 5 м, со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. Минимальное расстояние от границы земельного участка до основного строения: со стороны земельных участков смежных блоксекций – 0 м; со стороны иных смежных земельных участков – 3 м. Количество блоков до 10. 3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). 4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.
Обслуживание жилой застройки (код 2.7) Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0) Коммунальное обслуживание (код 3.1) Социальное обслуживание (код 3.2) Здравоохране ние (код 3.4) Образование и просвещение (код 3.5)	Отделение почты, Фельдшерско- акушерские пункты; амбулаторно- поликлинически е учреждения; здание офиса врача общей практики; Аптека; детские сады, иные объекты до- школьного образования; общеобразовате льные школы (начальные и средние), музыкальные школы. библиотека; клуб; дом культуры; музеи, выставочные	1) Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальные размеры земельного участка 15м. Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. Минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м. Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв. м. Установленные предельные максимальные размеры земельных участков (предельная минимальная и максимальная площадь земельного участка) могут не учитываться при уточнении границ ранее учтённых земельных участков. 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки; Расстояние до проезжей части автомобильных дорог общего пользования и до мест хранения легковых автомобилей – не менее 10 м. 3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3 этажа 4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. 5) Норма расчета автостоянок Размещение автостоянок всех видов в границах земельного участка данного объекта. Примечание:

Культурное развитие (код 3.6)	залы. Спортивная и детские площадка, физкультурно-оздоровительные комплексы	Проектирование детских и спортивных площадок рекомендуется вести в зависимости от вида специализации площадки. Площадки рекомендуется оборудовать сетчатым ограждением высотой 2,5-3 м, а в местах примыкания спортивных площадок друг к другу - высотой не менее 1,2 м.
Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Противопожарные водоемы, резервуары, гидранты; Площадки для мусоросборников	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе максимальная площадь, а также минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению.
Магазины (код 4.4)	Магазины, торговой площадью до 200 кв. м	1) Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 18 м. Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. - минимальная площадь земельного участка – 300 кв.м. - максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.; 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от границы земельного участка – 3 м, - со стороны красной линии улиц – 5 м, - со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. 3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 1. 4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. 5) Нормы расчета автостоянок Размещение автостоянок всех видов в границах земельного участка данного объекта.
Гостиничное обслуживание (код 4.7) Туристическое обслуживание (код 5.2.1)	Гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов	1) Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальная площадь земельного участка - 500 кв.м., Максимальная площадь земельного участка — 5000 кв.м. Минимальные размеры земельного участка 15м. 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от границы земельного участка - 3 м, - со стороны красной линии улиц - 5 м, - со стороны красной линии односторонних проездов - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. 1) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Общая площадь здания не более 600 кв.м. Максимальное количество надземных этажей - 2 этажа. 4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка — 50%. 5) Нормы расчета автостоянок Размещение автостоянок всех видов в границах земельного участка данного объекта.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды разрешенного использования земельного участка, код	Виды разрешенного использования объекта капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	Многоквартирный дом	1) Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 20 м. Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. - минимальная площадь земельного участка – 625 кв. м. - максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м.. 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - со стороны красной линии улиц - 5 м, - со стороны линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. 3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений. Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный). 4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %. 5) Норма расчета автостоянок Размещение автостоянок всех видов в границах земельного участка данного объекта.
Магазины (код 4.4)	Магазины, павильоны торговой площадью до 100 кв. м	5) Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 18 м. Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. - минимальная площадь земельного участка – 324 кв.м. - максимальная площадь земельного участка – 500 кв.м.; 6) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - от границы земельного участка – 3 м, - со стороны красной линии улиц – 5 м, - со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. 7) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 2. 8) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. 5) Норма расчета автостоянок Размещение автостоянок всех видов в границах земельного участка данного объекта.
Общественное питание (код 4.6)	Кафе, закусочные, столовые	1) Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 20 метров. Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению. минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м, максимальная площадь земельного участка – 3000 кв.м; 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

		- со стороны красной линии улиц – 5 м, - со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м. - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. 3)Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальное количество этажей – 3. 4)Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. 5)Норма расчета автостоянок Размещение автостоянок всех видов в границах земельного участка данного объекта.
Бытовое обслуживание (код 3.3)	Пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания	1) Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальный размер земельного участка – 20 метров. минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м максимальная площадь земельного участка – 1000 кв.м 2)Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: - со стороны красной линии улиц - 5 м, - со стороны красной линии однополосных проездов - 3 м, - от границы земельного участка - 3 м. Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки. 3)Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Отдельно стоящие здания. Максимальное количество этажей – 3. Размещение автостоянок всех видов в границах земельного участка данного объекта. 4)Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
Отдых (рекреация) (код 5.0)	Аллеи, скверы, лесозащитные полосы	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе максимальная площадь, а также минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению. Примечание: Не допускается размещение объектов капитального строительства.
Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Объекты коммунальной инфраструктуры – КНС, ГРПШ отопительные котельные (в т. ч. пристраиваемые), жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы и пр.	1) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Этажность – не более 1 этажа. Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению. Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе максимальная площадь, а также минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению.

Ведение огородничества (код13.1)	Огороды без права возведения объектов капитального строительства	1 Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь: Минимальные размеры и площадь земельных участков не подлежат установлению. Максимальная площадь- 400 кв.м. Максимальный размер не подлежит установлению 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. Без права возведения объектов капитального строительства. 3) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Максимальная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению. 4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 0 %.
--	---	---

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды разрешенного использования земельного участка, код	Виды разрешенного использования объекта капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования	Сады, огороды	1) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: Расстояние до границы соседнего земельного участка от стволов высокорослых деревьев – не менее 4 м.; средне рослых – не менее 2 м.; от кустарника – не менее 1 м. 2) Максимальный процент застройки в границах земельного участка: не более 80 % площади земельного участка. Иные предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе максимальная площадь, а так же предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежат установлению.
В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования	Встроенный в жилой дом гараж	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе максимальная площадь, а также минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению. Примечание: Не более чем на 2 легковые машины.

В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования	Отдельно стоящий гараж на земельном участке для строительства индивидуального жилого дома	1) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Высота, в том числе с хозяйственным помещением на 2 этаже, от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м., до конька скатной крыши – 6 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе максимальная площадь, а также минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению. Примечание: Не более чем на 2 легковые машины 1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы соседнего земельного участка. 2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы. 3. Требования к ограждению земельных участков: высота ограждения должна быть не более 2 м.
	Строения для содержания домашних животных (коз, собак, кроликов, птицы и т.д.) на земельном участке для строительства индивидуального жилого дома	1) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Этажность - не более 1 этажа: высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3 м., до конька скатной крыши – 4,5 м. 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: Расстояние до границы соседнего земельного участка не менее 5 м. Изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м. от входа в дом. Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе максимальная площадь, а также максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению. Примечание: 1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы соседнего земельного участка. 2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы. 3. Требования к ограждению земельных участков: высота ограждения должна быть не более 2 м

	Индивидуальные бани на земельном участке для строительства индивидуального жилого дома, блокированных и одноэтажных многоквартирных домов	1) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Этажность – не более 2 этажей: высота от уровня земли: до верха плоской крыши – не более 6 м; до конька скатной крыши – не более 7 м. 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: Расстояние до границы соседнего земельного участка не менее 5 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе максимальная площадь, а также максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению. Примечание: 1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы соседнего земельного участка. 2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы. 3. Требования к ограждению земельных участков: высота ограждения должна быть не более 2 м
В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования	Хозяйственные постройки (постройки для хранения инвентаря, топлива, кормов и других хозяйственных нужд) на земельном участке для строительства индивидуального жилого дома, блокированных и одноэтажных многоквартирных домов	1) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: Расстояние до границы соседнего земельного участка не менее 5 м. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается. Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе максимальная площадь, а также предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению. Примечание: 1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы соседнего земельного участка. 2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы. 3. Требования к ограждению земельных участков: высота ограждения должна быть не более 2 м
	Теплицы, оранжереи	1) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений Этажность – не более 1 этажа. Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению. 2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: Расстояние до границы земельного участка не менее 3 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе максимальная площадь, а также максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению.

	Площадки для мусоросборников	1) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: Расстояние до границы соседнего земельного участка не менее 5 м. Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе максимальная площадь, а также предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению. Примечание: Наличие твердого покрытия.
	Элементы благоустройства разрешенных видов использования объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе максимальная площадь, а также минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению.
	Противопожарные водоемы, резервуары, гидранты	
	Открытая стоянка в составе земельного участка многоквартирного дома	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе максимальная площадь, а также минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению. Примечание: В пределах земельных участков многоквартирных жилых домов. Только для легковых автомобилей. Высота, в том числе с хозяйственным помещением на 2 этаже, от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м., до конька скатной крыши – 6 м. Наличие твердого покрытия.
В соответствии с основными и условно разрешенными видами использования	Сети инженерно-технического обслуживания	Предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, в том числе максимальная площадь, а также минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежат установлению.

Для образуемого земельного участка **:ЗУ1** из основных видов разрешенного использования территориальной зоны Ж-1 выбран вид разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)».

1) Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Минимальная площадь земельного участка – 600 кв.м.

Максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

Минимальный размер образуемого земельного участка (ширина) – 15 м.

2) Установленные предельные максимальные размеры земельных участков (предельная минимальная и максимальная площадь земельного участка) могут не учитываться при уточнении границ ранее учтенных земельных участков.

3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

со стороны красной линии улиц – 5 м,

со стороны красной линии однополосных проездов – 3 м.

Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки.

Минимальное расстояние от границы земельного участка до:

основного строения – 3 м,

хозяйственных и прочих строений – 1 м,

отдельно стоящего гаража – 1 м.

В случае, если строение вспомогательного использования пристроено к основному строению либо сблокировано с основным строением, минимальное расстояние от границы земельного участка до такого строения – 3 м.

4) Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений

Максимальное количество этажей – 3 (включая подземный, подвальный, цокольный, технический, мансардный).

Максимальная высота строений и сооружений вспомогательного использования, при размещении их на расстоянии от 1 до 3 метров от границ земельного участка – 3 метра.

5) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

Примечание:

1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

2. В процент застройки включается площадь занятая основным строением, а также всеми строениями и сооружениями вспомогательного использования.

Иные показатели:

1. В случае, если строение или сооружение вспомогательного использования размещено на расстоянии от 1 до 3 метров от границы земельного участка, уклон крыши у такого строения (сооружения) должен быть направлен в противоположную сторону от границы соседнего земельного участка.

2. Размещение строений или сооружений вспомогательного использования вдоль границ смежного земельного участка на расстоянии до 3 метров, допускается не более чем на 50 % длины этой границы.

3. Требования к ограждению земельных участков:

высота ограждения должна быть не более 2 м;

Для образуемых земельных участков **:3У2 - :3У11** из основных видов разрешенного использования территориальной зоны Ж-1 выбран вид разрешенного использования «Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)»

1)Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь:

Минимальные размеры земельного участка 15м.

Максимальные размеры земельного участка не подлежат установлению.

Минимальная площадь земельного участка – 100 кв. м.

Максимальная площадь земельного участка - 30000 кв. м.

Установленные предельные максимальные размеры земельных участков (предельная минимальная и максимальная площадь земельного участка) могут не учитываться при уточнении границ ранее учтённых земельных участков.

2)Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.

Для застроенных земельных участков при реконструкции объектов допускается размещать объект по сложившейся линии застройки;

Расстояние до проезжей части автомобильных дорог общего пользования и до мест хранения легковых автомобилей – не менее 10 м.

3)Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений

Максимальное количество этажей – 3 этажа

4)Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

5)Норма расчета автостоянок

Размещение автостоянок всех видов в границах земельного участка данного объекта.

Примечание:

Проектирование детских и спортивных площадок рекомендуется вести в зависимости от вида специализации площадки.

Площадки рекомендуется оборудовать сетчатым ограждением высотой 2,5-3 м, а в местах примыкания спортивных площадок друг к другу - высотой не менее 1,2 м.

Параметры образуемых участков :3У1-:3У11 соответствуют градостроительным регламентам.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемого земельного участка осуществлялось в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установлен-

ными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами Правил.

В проекте межевания использовалась информация из Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках.

Земли в границах территории, в отношении которой разработан проект межевания, относятся к категории: земли населенных пунктов.

В границах проектируемой территории отсутствуют земельные участки и земли лесного фонда.

В границах проекта межевания особо охраняемые природные территории отсутствуют.

В границы проектируемой территории отсутствуют объекты культурного наследия.

Территории, подверженные риску возникновения ЧС природного и техногенного характера отсутствуют.

Образуемые земельные участки :ЗУ1 и :ЗУ11 имеют доступ к землям общего пользования.

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования проектом межевания не предусматривается. Образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд данным проектом межевания также не предусматривается.

Проектом межевания предусматривается установление красных линий и линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений. Линии отступа от красных линий установлены в размере 5 м.

Природные условия и местные условия строительства

Проектируемая территория соответствует со СНиП 23.01-99 «Строительная климатология» относится к району – I В климатического районирования.

Природные условия характеризуются следующими данными: климат района – умеренно-континентальный с умеренно-теплым летом и холодной снежной зимой. Среднегодовая температура воздуха составляет +3,1°C. Наиболее теплым месяцем в году является июль со среднемесячной температурой воздуха +17,9 °C, самым холодным – январь со среднемесячной температурой -22,1 °C. Длительность безморозного периода около 120 дней. Годовое количество осадков 500-600 мм. Господствуют ветры западных направлений: зимой - юго-западные, летом - северо-западные. Нормативная глубина промерзания грунтов – 1,7м.

Рельеф рассматриваемой территории умеренно-спокойный, благоприятный для строительства. Уклон равномерный.

Транспорт и улично-дорожная сеть

Территория планировки примыкает к существующей улице д. Заборье.

Благоустройство и озеленение

Места для хранения средств личного автотранспорта предусматриваются на территории образуемого участка. Территория проектируемого участка максимально озеленяется посадкой деревьев, кустарников, засевом газонов травами.

Охрана окружающей среды

В целях охраны окружающей среды вся свободная от застройки территория в границах образуемых земельных участков озеленяется и благоустраивается. Озеленение территории способствует очистке воздуха от загрязнений, шумозащите, улучшает микроклимат и санитарно-гигиенические условия. Бытовые отходы и мусор собираются в контейнер накопитель, который периодически очищается спецмашинами и вывозится на общегородскую свалку.

Проектируемая территория должна удовлетворять всем нормам и требованиям СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» без какого-либо отступления от них. Охрана окружающей природной среды в зоне размещения строительной площадки осуществляется в соответствии с действующими нормативными правовыми актами по вопросам охраны окружающей природной среды и рациональному использованию природных ресурсов. Производство строительно-монтажных работ должно проводиться согласно СанПиН 2.2.3.1384-03 «Гигиенические требования к организации строительного производства и строительных работ».

Проект межевания разрабатывается с учетом действующего законодательства в области охраны окружающей среды. Планировочная структура определена так, что не наносит вред окружающей среде.

Проект межевания

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков в соответствии с ч.5 ст.41 и п.1 ч.2 ст.43 Градостроительного кодекса.

Подготовка проекта межевания осуществляется применительно к подлежащей застройке территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учётом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действующих в период застройки.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) 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 и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом; 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);

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон

На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории

осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы публичных сервитутов.(в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 341-ФЗ)

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства, в т.ч. линейных;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

Согласно Правил землепользования и застройки и Генерального плана Бобинского с/п объекты культурного наследия и особо охраняемые природные территории на планируемой территории отсутствуют, в связи с чем чертежи «Границы особо охраняемых природных территории» и «Границы территорий объектов культурного наследия» не разрабатываются

Проектное решение:

1. Образуемые земельные участки:

Категория земель:

:ЗУ1-:ЗУ11 - Земли населенных пунктов

Территориальная зона:

:ЗУ1 - :ЗУ11 - Ж-1 «Зона индивидуальной жилой застройки и блокированной жилой застройки усадебного типа»

Разрешенный вид использования:

:ЗУ1- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (код 2.2)

:ЗУ2 - :ЗУ11 - Общественное использование объектов капитального строительства (код 3.0)

Местоположение:

:ЗУ1-:ЗУ11 – адрес в соответствии с ФИАС не устанавливался.

Проектное решение основано на топосъемке от 01.03.2024., выполненной ООО «МК Азимут».

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

Участок :ЗУ1 - :ЗУ11 образуется путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 43:30:000000:1556 и земельных участков с кадастровыми номерами 43:30:370112:_____

3. Существующие объекты капитального строительства:

На :ЗУ11 – сооружение с кадастровым номером 43:00:000000:16493