

ООО «Земля и Недвижимость»

ПРОЕКТ
межевания квартала
76:18:011123

**расположенного по адресу: Ярославская
область, г. Переславль-Залесский, севернее ул.
Менделеева.**

Пояснительная записка
Графическая часть

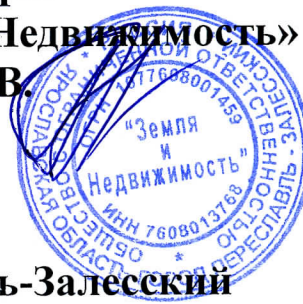
Заказ: 14.08.2018 -ПМТ

Заказчик: ООО «Универсалторг»

Исполнитель: ООО «Земля и Недвижимость»

Ген директор: Лукьяненко А.В.

Исп. Иванова В.П.



г. Переславль-Залесский
2019г

Техническое задание
на выполнение работ по разработке документации по планировке территории
(проекта межевания территории) в границах кадастрового квартала
76:18:011123 города Переславля-Залесского

№ п/п	Перечень основных требований	Содержание требований
	1	2
Общие требования		
1	Основание разработки	Постановление Администрации города Переславля-Залесского от №«О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории) в границах квартала 76:18:011123
2	Границы и площадь объекта проектирования	Территория расположена в границах кадастрового квартала 76:18:011123, по адресу: Ярославская область, г.Переславль-Залесский, севернее ул.Менделеева. Площадь планируемой территории ориентировочно составляет 58491 кв.м.
3	Земельные участки в границах проекта	76:18:000000:50, 76:18:011123:1, 76:18:011123:3, 76:18:011123:4, 76:18:011123:6, 76:18:011123:13, 76:18:011123:14, 76:18:011123:16, 76:18:011123:17, 76:18:011123:18, 76:18:011123:19, 76:18:011123:20, 76:18:000000:225, 76:18:000000:223, 76:18:000000:477.
4	Планировочные ограничения (границы охраняемых территорий, наличие СЗЗ, охранных, водоохраных, технических и др., красные линии регулирования застройки)	Согласно действующим правилам землепользования и застройки города Переславля-Залесского, утвержденным решением Переславль-Залесской городской Думы от 22.10.2009 №122 (в редакции решения от 28.03.2019 №22), в большей части проектируемая территория отнесена к территориальной зоне ОД-2 – зона общественно-деловой застройки, а также частично расположена в зоне Ж-4 – зона многоэтажной жилой застройки и в зоне Ж-1 – зона индивидуальной жилой застройки. Северная часть проектируемого квартала расположена в водоохранной зоне Галева потока.
5	Нормативные документы и требования нормативного характера	<ol style="list-style-type: none"> 1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ; 2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ; 3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; 4. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 5. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; 6. Местные нормативы градостроительного проектирования города Переславля-Залесского, утвержденные решением Переславль-Залесской городской Думы от 26.10.2017 №95;

		<p>7. Генеральный план города Переславля-Залесского, утвержденный решением Переславль-Залесской городской Думы от 12.03.2009 №26;</p> <p>8. Правила землепользования и застройки города Переславля-Залесского, утвержденные решением Переславль-Залесской городской Думы от 22.10.2009 №122;</p> <p>9. Правила благоустройства территории города Переславля-Залесского, утвержденные решением Переславль-Залесской городской Думы от 26.04.2018 №46;</p>
6	Цель разработки	<p>1. Установление границ земельных участков территории квартала, свободных от прав правообладателей.</p> <p>2. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков</p>
Состав материалов		
7	Основные требования к составу, содержанию и форме предоставляемых материалов	<p>Подготовка проекта межевания территории осуществляется в соответствии с результатами инженерных изысканий, на основании технических условий, в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования Ярославской области и города Переславля-Залесского, градостроительных регламентов, с учетом границ зон с особыми условиями использования территорий, с учетом документации по территориальному планированию и градостроительному зонированию.</p> <p>Подготовка графической части осуществляется:</p> <p>1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;</p> <p>2) с использованием цифровых топографических карт</p> <p>Упорядочить планировочную структуру территории в увязке с прилегающей территорией.</p> <p>Обеспечить подъезды и подходы ко всем объектам, расположенным на проектируемой территории.</p>
8	Состав и содержание проекта межевания территории	<p>Состав и содержание проекта межевания территории установлены статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>1. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:</p> <p>1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;</p> <p>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;</p> <p>3) вид разрешенного использования образуемых земельных</p>

		<p>участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом;</p> <p>4) 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.</p> <p>2. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:</p> <p>1) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;</p> <p>2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;</p> <p>3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;</p> <p>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;</p> <p>5) границы публичных сервитутов.</p>
Порядок подготовки и выполнения материалов		
9	Основные этапы разработки проекта планировки и проекта межевания территории	<p>Этап 1. Сбор и анализ исходных данных.</p> <p>Этап 2. Анализ существующего состояния и использования территории.</p> <p>Этап 3. Разработка проекта межевания территории.</p> <p>Этап 4. Согласование проекта межевания территории и корректировка материалов по замечаниям (в том числе по результатам рассмотрения проекта на публичных слушаниях).</p>
10	Формы представления материалов документации по планировке территории, требования к оформлению комплекта и передача материалов документации	<p>1. Текстовые материалы документации по планировке территории (межеванию территории) предоставляются Исполнителем на бумажном носителе в количестве 3-х экземпляров и в электронном виде в формате «docx» с возможностью копирования текста документа.</p> <p>2. Графические материалы документации по планировке территории (межеванию территории) предоставляются Исполнителем на бумажном носителе в количестве 3-х экземпляров и в электронном виде в системе координат</p>

		МСК-76 в формате «shp» для размещения в системе ИСОГД и в формате «pdf».
11	Согласование проекта	<p>Согласования выполняются Исполнителем в объёме, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Техническим заданием.</p> <p>Подрядчик обеспечивает техническое сопровождение процедуры согласования и защиту разработанного проекта в согласующих организациях, в том числе на координационном совете по вопросам градостроительной деятельности согласно указу Губернатора Ярославской области от 05.05.2017 № 156 по результатам согласований выполняет корректировку проектной документации.</p>

Содержание

Таблица 1

Раздел	Обозначение	Наименование	Стр.
	06-2015-ПМ	Проект межевания территории.	
1		Общие данные	2-3
2		Перечень и сведения о площади вновь образуемых земельных участков, способы их образования и виды разрешенного использования	4-5
3		Перечень и сведения о площади вновь образуемых земельных участков, которые отнесены к территориям общего пользования	6
4		Установление публичных сервитутов	6-7
5		Баланс площадей в квартале	7-8
6		Координаты границ вновь образованных земельных участков и сервитутов на них	8-14
7		Перечень используемых нормативно-технических документов	14
		Графическая часть.	
1		Кадастровый план территории квартала Существующий с топосъемкой	1 лист
2		Кадастровый план территории квартала существующий.	1 лист
3		Проект межевания квартала с красной линией.	1 лист
4		Проект межевания квартала с границами публичных сервитутов	1 лист

1. Общие данные

Подготовка проекта межевания территории квартала 76:18:011123 площадью 58491 кв.м осуществляется в рамках заключенного договора при использовании :
 -Топографической съемки территории квартала в масштабе 1:500, выполненной ООО «Земля и Недвижимость»
 - Кадастрового плана территории квартала (КПТ) от 28.08.2018 № 76-0-1-95 4001

Проект разработан в системе координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости МСК -76;

Проектом межевания территории устанавливаются границы земельных участков: - вновь образованных на неиспользуемой, свободной от прав территории квартала.

В настоящее время на территории квартала учтено в государственном кадастре недвижимости 15 земельных участков. Площадь квартала 58491 кв.м

Таблица 2

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Примечание
1	76:18:000000:50(1) и (2)	Учтенный. Улично-дорожная сеть	Часть земельного участка находится в соседнем квартале
2	76:18:011123: 1	Ранее учтенный Для эксплуатации магазина	Остается без изменения
3	76:18:011123:3	отсутствует	Остается без изменения
4	76:18:011123:4	Для общего пользования. Уличная сеть	<i>Рекомендуется изменить вид разрешенного использования</i>
5	76:18:011123:6	Временный Для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства	Без изменения
6	76:18:011123: 13	Для стоянок автотранспорта	Остается без изменения
7	76:18:011123:14	Временный , для стоянок автомобильного транспорта	Без изменения
8	76:18:011123:16	Временный , для стоянок автомобильного транспорта	Без изменения
9	76:18:011123:17	Временный , для стоянок автомобильного транспорта	Без изменения
10	76:18:011123:18	Временный , для стоянок автомобильного транспорта	Без изменения
11	76:18:011123:19	Учтенный Для размещения объектов торговли	Без изменения
12	76:18:011123:20	Учтенный Для размещения объектов торговли	Без изменения
13	76:18:000000:225	Для объектов жилой застройки	Часть земельного участка находится в соседнем квартале
14	76:18:000000:223	Улично-дорожная сеть	Часть земельного участка находится в соседнем квартале
15	76:18:000000:477	Временный . Для размещения газопроводов	Часть земельного участка находится в соседнем квартале

В результате выполнения проекта межевания территории квартала

- образованы 7 земельных участков из земель муниципальной собственности (:ЗУ1 - ЗУ 7)

- выделена часть земельного участка с кадастровым номером 76:18:000000:225,попадающая в квартал 76:18:011123 (для баланса площадей в квартале)

- выделена часть земельного участка с кадастровым номером 76:18:000000:223 попадающая в квартал 76:18:011123 (для баланса площадей в квартале);

- выделена часть земельного участка с кадастровым номером 76:18:000000:477 попадающая в квартал 76:18:011123 (для баланса площадей в квартале);

- установлена красная линия квартала ;

- отражены границы сервитутов в целях ремонта инженерных сетей (чзу) на вновь образованных земельных участках

2. Перечень и сведения о площади вновь образуемых земельных участков, способы их образования и виды разрешенного использования

Перечень вновь образуемых земельных участков

Таблица 3

№ п/п	Условный № ЗУ по плану межевания	Вид разрешенного использования ЗУ,	Местоположение ЗУ	Проектная площадь ЗУ, м2	Способ образования ЗУ
1	:ЗУ1	Для стоянок автомобильного транспорта	ул.Менделеева установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир -здание гипермаркета. Участок находится в среднем в 32.5 м от ориентира по направлению на северо-восток ..Почтовый адрес ориентира: Ярославская область,г.Перелавль-Залесский, ул.Менделеева,д.21	4501	Образуется из земель муниципальной собственности в соответствии с пп. 1 п.1 статьи 11.3. Земельного Кодекса РФ. До 2020 г. вид разрешенного использования привести в соответствие с Классификатором
2	:ЗУ2 (1) ЗУ2 (2)	Для стоянок автомобильного транспорта	установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир -здание гипермаркета. УчастокЗУ2 (1) находится в 32.6 от ориентира по направлению на северо-восток. ЗУ2 (2) в 91м на восток от северной части ориентира. ..Почтовый адрес ориентира: Ярославская область,г.Перелавль-Залесский, ул.Менделеева,д.21	599 200	Образуется из земель муниципальной собственности в соответствии с пп. 1 п.1 статьи 11.3. Земельного Кодекса РФ. До 2020 г. вид разрешенного использования привести в соответствие с Классификатором
3	:ЗУ3	Для эксплуатации магазина	ул.Менделеева установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир -здание гипермаркета. Участок находится в 58.4 м от ориентира по направлению к югу..Почтовый адрес ориентира: Ярославская область,г.Перелавль-Залесский, ул.Менделеева,д.21	2532	Образуется из земель муниципальной собственности в соответствии с пп. 1 п.1 статьи 11.3. Земельного Кодекса РФ и зем.уч.с кад. номером 76:18:011123:14. До 2020 г. вид разрешенного использования привести в соответствие с Классификатором
4	:ЗУ4	Для стоянок автомобильного транспорта	Примыкает к северной границе земельного участка ул. Менделеева с кадастровым номером 76:18:000000:224	590	Образуется из земель муниципальной собственности в соответствии с пп. 1 п.1 статьи 11.3. Земельного Кодекса РФ. До 2020 г. вид разрешенного использования привести в соответствие с

5	ЗУ 5	Для общего пользования (улично-дорожная сеть)	Примыкает к северной границе земельного участка ул. Менделеева с кадастровым номером 76:18:000000:224	862	Классификатором Образуется из земель муниципальной собственности в соответствии с пп. 1 п.1 статьи 11.3. Земельного Кодекса РФ. До 2020 г. вид разрешенного использования привести в соответствие с Классификатором
6	ЗУ 6	Для эксплуатации магазина .	В 15.4 м к северу от северной границы земельного участка ул. Менделеева с кадастровым номером 76:18:000000:224	258	Образуется из земель муниципальной собственности в соответствии с пп. 1 п.1 статьи 11.3. Земельного Кодекса РФ и зем.уч. с кад.номером 76:18:011123:4 До 2020 г. вид разрешенного использования привести в соответствие с Классификатором
7	ЗУ7	Для стоянок автомобильного транспорта	ул.Менделеева установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир -здание гипермаркета. Участок находится в 92.2м от ориентира по направлению к юго-востоку..Почтовый адрес ориентира: Ярославская область,г.Перелавль-Залесский,ул.Менделеева,д.21	703	Образуется из земель муниципальной собственности в соответствии с пп. 1 п.1 статьи 11.3. Земельного Кодекса РФ. До 2020 г. вид разрешенного использования привести в соответствие с Классификатором

3. Перечень и сведения о площади вновь образуемых земельных участков, которые отнесены к территориям общего пользования

Таблица 4

	Условный № ЗУ по плану межевания	Вид разрешенного использования ЗУ	Местоположение ЗУ	Проектная площадь ЗУ, м2	Способ образования ЗУ
1	:ЗУ 5	Для общего пользования (улично-дорожная сеть)	Примыкает к северной границе земельного участка ул. Менделеева с кадастровым номером 76:18:000000:224	863	Образуется из земель муниципальной собственности в соответствии с пп. 1 п.1 статьи 11.3. Земельного Кодекса РФ. До 2020 г. вид разрешенного использования привести в соответствие с Классификатором

4. Установление публичных сервитутов

Установление публичных сервитутов регулируется статьёй 23 Земельного Кодекса РФ, согласно которой публичные сервитуты могут устанавливаться для:

-Использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры и др.

Таблица 5

N п / п	Установленный кадастровый номер	Местоположение	Назначение публичного сервитута	Площадь ЗУ ПС, м2	Статус	Примечание
1	76.18.2.81	Установленные ранее сервитуты на участках с кадастровыми номерами: 76:18:000000:50(2) 76:18:011123:18 76:18:011123:17 76:18:011123:6 76:18:011123:16 76:18:000000:223	сервитут в целях ремонта инженерных сетей	16 33 200 31 439 816	постоянный	Обременение на земельном участке
2	76.18.2.81	Установить на земельном участке ЗУЗ – ЧзуЗ	сервитут в целях ремонта инженерных сетей	142	постоянный	Обременение на земельном участке

3	76.18.2.81	Установить на земельном участке ЗУ 4 Чзу 4	сервитут в целях ремонта инженерных сетей	289	постоянный	Обременение на земельном участке
4	76.18.2.81	Установить на земельном участке ЗУ 1 Чзу 1	сервитут в целях ремонта инженерных сетей	55	постоянный	Обременение на земельном участке
5	76.18.2.81	Установить на земельном участке ЗУ6 Чзу 6	сервитут в целях ремонта инженерных сетей	20	постоянный	Обременение на земельном участке
6	76.18.2.81	Установить на земельном участке ЗУ7 Чзу 7	сервитут в целях ремонта инженерных сетей	104	постоянный	Обременение на земельном участке

5 Баланс площадей территории квартала

Таблица 6

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения кв.м	Площадь	Примечание
	Площадь территории всего квартала 76:18:011123		58491	
1	76:18:000000:50		1112	В границах квартала
2	76:18:011123: 1		221	
3	76:18:011123:3		302	
4	76:18:011123:4		196	
5	76:18:011123:6		50	
6	76:18:011123:13		98	
7	76:18:011123:14		4190	
8	76:18:011123:16		762	
9	76:18:011123:17		2985	
10	76:18:011123:18		2797	
11	76:18:011123:19		5791	
12	76:18:011123:20		13001	
13	76:18:011123:225		12403	
			2087	В границах квартала
14	76:18:000000:223		3295	В границах квартала
15	76:18:000000:477		66	В границах квартала
16	ЗУ1		4504	
17	ЗУ2 (1) ЗУ2 (2)		599 200	

18	ЗУ3		2532	
19	ЗУ 4		590	
20	ЗУ 5		863	
21	ЗУ 6		258	
22	ЗУ 7		703	
	ИТОГО		58491	Площадь квартала

6.Координаты границ вновь образованных земельных участков

6.1 Координаты зем. уч. ЗУ1

Номера точек	Координаты, м	
	Х	У
1	278416.02	1269956.02
2	278438.59	1269965.04
3	278431.24	1269984.81
4	278429.24	1269983.96
5	278179.10	1269886.66
6	278185.81	1269869.97
7	278222.70	1269884.75
8	278219.85	1269891.75
9	278233.82	1269897.10
10	278236.62	1269890.18
11	278413.78	1269961.67
1	278416.02	1269956.02

Координаты чзу1

Номера точек	Координаты, м	
	Х	У
12	278188.48	1269871.05
13	278187.18	1269874.25

14	278182.17	1269887.85
15	278179.10	1269886.66
16	278185.81	1269869.97
12	278188.48	1269871.05

6.2 Координаты земельного участка ЗУ2(1)

№точки	Координаты, м	
	X	Y
1	278431.24	1269984.81
2	278367.15	1270157.29
3	278357.84	1270153.63
4	278363.60	1270138.32
5	278370.05	1270140.81
6	278429.24	1269983.96
1	278431.24	1269984.81

Координаты земельного участка ЗУ2(2)

Номера точек	Координаты, м	
	X	Y
2	3	4
7	278359.87	1270136.85
8	278354.11	1270152.15
9	278342.62	1270147.62
10	278348.52	1270132.43
7	278359.87	1270136.85

6.3 Координаты земельного участка ЗУ3

Номера точек	Координаты, м	
	X	Y
1	278203.43	1269965.00
2	278210.85	1269968.15

3	278201.31	1269991.29
4	278193.91	1270009.23
5	278161.75	1269995.61
6	278162.11	1269994.70
7	278163.56	1269990.97
8	278140.96	1269981.40
9	278153.10	1269951.21
10	278155.69	1269944.78
1	278203.43	1269965.00

Координаты чзу 3

Номера точек	Координаты, м	
	X	Y
11	278156.77	1269952.76
12	278147.78	1269976.93
13	278145.31	1269982.07
14	278146.08	1269983.64
15	278140.96	1269981.40
16	278153.10	1269951.21
11	278156.77	1269952.76

6.4 Координаты земельного участка ЗУ4

Номера точек	Координаты, м	
	X	Y
1	278162.11	1269994.70
2	278161.75	1269995.60
3	278153.54	1270016.74

4	278143.49	1270012.92
5	278130.63	1270007.06
6	278139.45	1269985.08
1	278162.11	1269994.70

Координаты чзу 4

Номера точек	Координаты, м	
	Х	У
7	278148.76	1269989.04
8	278156.39	1270004.63
9	278157.14	1270007.37
10	278153.54	1270016.74
11	278149.06	1270015.04
12	278147.06	1270008.29
13	278137.73	1269989.34
14	278139.45	1269985.08
7	278148.76	1269989.04

6.5 Координаты земельного участка ЗУ 5

Номера точек	Координаты, м	
	Х	У
1	278143.49	1270012.92
2	278134.71	1270034.76
3	278144.92	1270038.90
4	278139.95	1270051.68
5	278137.03	1270058.76
6	278114.01	1270048.24
7	278130.63	1270007.06
1	278143.49	1270012.92

6.6 Координаты земельного участка ЗУ 6

Внешний контур

Номера точек	Координаты, м	
	X	Y
1	278153.54	1270016.74
2	278144.92	1270038.90
3	278134.71	1270034.76
4	278143.49	1270012.92
1	278153.54	1270016.74

Координаты чзу 6

Номера точек	Координаты, м	
	X	Y
9	278153.54	1270016.74
10	278150.26	1270025.18
11	278149.56	1270016.68
12	278149.06	1270015.04
9	278153.54	1270016.74

6.7 Координаты земельного участка ЗУ 7

Номера точек	Координаты, м	
	X	Y
1	278208.07	1270077.77
2	278203.79	1270088.32
3	278172.87	1270075.13
4	278137.03	1270058.76
5	278139.95	1270051.68
6	278182.73	1270068.32
1	278208.07	1270077.77

Координаты чзу 7

Номера характерных точек контура	Координаты, м	
	X	Y
7	278164.40	1270061.19
8	278166.01	1270071.96
9	278155.17	1270066.98
10	278153.73	1270057.05
7	278164.40	1270061.19

7. Перечень используемых нормативно-технических документов

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 27.06.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2019)

- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (действующая редакция от 27.06.2019)

- Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 06.03.2019) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2019).

- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»

-Федеральный закон от 30.03.199 г № 52 –ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (с изменениями и дополнениями)

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Переславля-Залесского утвержденные решением Переславль-Залесской городской Думы от 26.10.2017 г №95

-Генеральный план города Переславля-Залесского,утвержденный решением Переславль-Залесской городской Думы от 12.03.2009 года №26

- Правила землепользования и застройки города Переславля-Залесского , утвержденные решением Переславль-Залесской городской Думы от 22.10.2009года №122

-Правила благоустройства территории города Переславля-Залесского , утвержденные решением Переславль-Залесской городской Думы от 26.04.2018года №46