НИЖНОВГЕОСЪЕМКА

Лицензии № ВВГ-01419Г, № ВВГ- 01420К от 27 июня 2006 г.

Заказчик ?? 05.04.11.

УТВЕРЖДАЮ:

_____ Комаров П. И.

«_____» _____ 2011 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ 05-08/К от 4 августа 2010 г.

«МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КРАСНОКАМСКА ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ»

ТЕРРИТОРИЯ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 59:07:0011309,
расположенная в мкр. Заводской г. Краснокамска и ограниченная ул. Ленина, ул. Горького, ул. Павлика Морозова, ул. Дзержинского.

ЗАКАЗЧИК:
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОКАМСКОГО
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «НИЖНОВГЕОСЪЕМКА»

Краснокамск, 2011 г.

Содержание			
	Наименование	Шифр	стр.
1	Содержание		2
2	Справка ГИПа		3
I	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ В ЧАСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ	ПП-21-03/2011	4
3	Содержание		5
Приложение 1	Исходные данные в части установления красных линий (графический материал)		6
Чертеж	План красных линий и разбивочный чертеж красных линий. Масштаб 1:500	ПП-21-03/2011-1	7
II	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	ПМТ-21-03/2011	9
4	Содержание		10
5	Пояснительная записка	ПЗ-21-03/2011	11
6	Экспликация земельных участков по проекту межевания		
Приложение 2	Техническое задание на выполнение работ «Межевание территории города Краснокамска под многоквартирными жилыми домами»		
Приложение 3	Лист согласования коммуникаций		
Приложение 4	Электронная копия с листа согласования коммуникаций		
Приложение 5	Кадастровые сведения о земельных участках, расположенных в границах территории разработки проекта межевания, предоставленные ФГУ «Земельная кадастровая палата по Пермскому краю»		
Чертеж	План фактического землепользования		
Чертеж	Проект межевания территории кадастрового квартала		
Чертеж	Схема охранных зон в кадастровом квартале		

Справка ГИПа

Разработанная проектная документация соответствует государственным нормам, правилам, стандартам, исходным данным, а также техническим условиям.

Технические решения, принятые в проекте, соответствуют требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов при соблюдении предусмотренных рабочим проектом мероприятий.

Главный инженер проекта Фирсова Е.С.

НИЖНОВГЕОСЪЕМКА

Лицензии № ВВГ-01419Г, № ВВГ- 01420К от 27 июня 2006 г.

УТВЕРЖДАЮ:

_____ Комаров П.И.

«___» _____ 2011 г.

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ В ЧАСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

ПП-21-03/2011

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ 05-08/К от 4 августа 2010 г.

«МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КРАСНОКАМСКА ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ»

ТЕРРИТОРИЯ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 59:07:0011309,
расположенная в мкр. Заводской г. Краснокамска и ограниченная ул. Ленина, ул. Горького, ул. Павлика Морозова, ул. Дзержинского.

ЗАКАЗЧИК:
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОКАМСКОГО
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «НИЖНОВГЕОСЪЕМКА»

Краснокамск, 2011 г.

Содержание			
	Наименование	Шифр	стр.
I	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ В ЧАСТИ УСТАНОВЛЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ	ПП-21-03/2011	
1	Содержание		5
Приложение 1	Исходные данные в части установления красных линий (графический материал)		6
Чертеж	План красных линий и разбивочный чертеж красных линий. Масштаб 1:500	ПП-21-03/2011-1	7

НИЖНОВГЕОСЪЕМКА

Лицензии № ВВГ-01419Г, № ВВГ- 01420К от 27 июня 2006 г.

УТВЕРЖДАЮ:

_____ Комаров П. И.

«31» марта 2011 г.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ КОНТРАКТ 05-08/К от 4 августа 2010 г.

«МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА КРАСНОКАМСКА ПОД МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ»

ТЕРРИТОРИЯ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 59:07:0011309,
расположенная в мкр. Заводской г. Краснокамска и ограниченная ул. Ленина, ул. Горького, ул. Павлика Морозова, ул. Дзержинского.

ЗАКАЗЧИК:
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ
ОТНОШЕНИЙ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
АДМИНИСТРАЦИИ КРАСНОКАМСКОГО
ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «НИЖНОВГЕОСЪЕМКА»

Краснокамск, 2011 г.

Содержание

	Наименование	Шифр	стр.
II	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	ПМТ-21-03/2011	9
4	Содержание		10
5	Пояснительная записка	ПЗ-21-03/2011	11
6	Экспликация земельных участков по проекту межевания		
Приложение 2	Техническое задание на выполнение работ «Межевание территории города Краснокамска под многоквартирными домами»		
Приложение 3	Лист согласования коммуникаций		
Приложение 4	Электронная копия с листа согласования коммуникаций		
Приложение 5	Кадастровые сведения о земельных участках, расположенных в границах территории разработки проекта межевания, предоставленные ФГУ «Земельная кадастровая палата по Пермскому краю»		
Чертеж	План фактического землепользования		
Чертеж	Проект межевания территории кадастрового квартала		
Чертеж	Схема охранных зон в кадастровом квартале		

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ЗАКАЗЧИК: Комитет имущественных отношений и землепользования администрации Краснокамского городского поселения

ОБЩИЕ ДАННЫЕ:

Проект межевания территории кадастрового квартала 59:07:0011309 расположен в мкр. Заводской г. Краснокамска и ограничен ул. Ленина, ул. Горького, ул. Павлика Морозова, ул. Дзержинского. Площадь территории разработки проекта межевания 6,2 га.

Проект межевания территории кадастрового квартала 59:07:0011309 выполнен на основании:

1. Муниципального контракта № 05-08/К от 4 августа 2010 года;
2. Технического задания на выполнение работ «Межевание территории города Краснокамска под многоквартирными жилыми домами», утвержденного Председателем КИОиЗ администрации Краснокамского городского поселения 4 августа 2010 года.

Цель выполнения проекта межевания территории – установление границ застроенных и незастроенных земельных участков. Размеры земельных участков устанавливались с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории. Проектом предусмотрено при необходимости формирование обременений для свободного доступа (проезда, прохода) к смежным территориям и зон с особыми условиями использования территории в связи с расположением инженерных коммуникаций.

НОРМАТИВНАЯ БАЗА ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ
2. СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации
3. СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений
4. СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» (Минстрой РФ от 29.10.96 г. 18-77)
5. Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:500-1:5000, М., 1982г.
6. СНиП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных земельных участков в кондоминиумах», 01.09.1998г.

7. СНиП 2.07.02-89* «Общественные здания и сооружения»

8. СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей»

9. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы»

10. Постановление Госстроя № 150 от 29.10.2002 г.

11. Постановление правительства Российской Федерации от 02.02.1996 № 105 «Об утверждении положения о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений»

12. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"

13. Инструкция по межевания земель, М., Роскомзем, 1996 г.

14. Приказ Министерства экономического развития РФ от 24.11.2008 № 412 «Об утверждении формы межевого плана»

15. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122 "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

16. Строительные нормы и правила СНиП 2.07.01-89* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений"

17. СанПин 2.2.1/2.1.1.984-00. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

18. СП 30-101-98 Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах

19. Инструкция по установлению границ земельных участков, посредством разработки проектов планировки-межевания, разработанная и утвержденную приказом по архитектуре и градостроительству г. Перми.

СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ МАТЕРИАЛАХ:

1. Топографический план города М 1: 500;
2. Кадастровые сведения о земельных участках, расположенных в границах территории разработки проекта межевания (предоставленные ФГУ «Земельная кадастровая палата по Пермскому краю»);
3. Технические сведения на многоквартирные жилые дома (предоставлены ОГУП «ЦТИ Пермского края» по запросу ООО «Нижновгеосъёмка»);
4. Карта градостроительного зонирования, предоставленная КИОиЗ администрации Краснокамского городского поселения.

РАСЧЕТ НОРМАТИВНОЙ ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Формирование проектных границ земельных участков производится в пределах красных линий.

В качестве общих методических нормативных материалов использовано Положение о порядке установления границ землепользований в застройке городов и других поселений (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 2 февраля 1996 г. № 105).

Формирование проектных границ земельных участков выполнено с соблюдением следующих принципов:

– учет существующей градостроительной ситуации и фактического использования территории, в том числе положения элементов благоустройства, ограждений и т.п.;

– формирование земельных участков многоквартирных жилых домов с учетом расчета, выполненного в соответствии с требованиями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»;

– обеспечение доступа к формируемым земельным участкам путем установления зон действия обременений на право доступа к смежным земельным участкам.

В основу Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, положен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства. Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1м^2 общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума.

Определение удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности в районах массовой жилой застройки основывается на нормативных документах, регламентирующих удельные размеры элементов жилой территории в кварталах и микрорайонах.

Такими элементами территорий в разные периоды строительства как квартальной, так и микрорайонной застройки являлись:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;
- хозяйственные площадки;

- физкультурные площадки.

Нормативный размер земельных участков многоквартирных жилых домов рассчитан путем умножения общей площади жилых помещений в данном доме на удельный показатель земельной доли по формуле:

(1)

$$S_{норм} = S_к \cdot У_{з.д.}$$

где $S_{норм.}$ – нормативный размер земельного участка многоквартирного жилого дома, $м^2$;

$S_к$ – общая площадь жилых помещений в многоквартирном жилом доме, $м^2$;

$У_{з.д.}$ – удельный показатель земельной доли.

Определение размеров земельных участков для нежилых помещений (предприятия торговли, бытового обслуживания и т.п.), входящих в состав кондоминиума, осуществляется на основании градостроительных нормативов с учетом обеспечения требований по эксплуатации этих помещений (организация подъездов, подходов, разворотных площадок для временной стоянки автомобилей и т.д.).

Проекты границ земельных участков представлены на листе 2 графических материалов.

ОПИСАНИЕ ПРЕДЛАГАЕМЫХ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ:

Проектом предлагается формирование 13 земельных участков под многоквартирными жилыми домами, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам, с учетом придомовой территории, градостроительной ситуации и подъезда к домам, 2 земельных участков под гаражи и одного земельного участка под размещение мусороконтейнерной площадки.

Проект межевания территории разработан в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ, субъектов РФ и органов местного самоуправления. Расчеты по земельным участкам представлены в таблице №1 «Экспликация земельных участков по проекту межевания территории Лот 5 (кадастровый квартал 59:07:0011309)».

Проектом предлагается формирование земельных участков, находящихся в муниципальной или государственной собственности, площадью рассчитанной по СП 30-101-98 «Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» от 26.08.1998г.

Земельные участки, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости, находящихся в общей долевой собственности жителей многоквартирных домов, рекомендуется сформировать площадью рассчитанной по СП 30-101-98, что возможно только при снятии с учета ранее учтенных земельных участков. В соответствии с 221-ФЗ ст.20 п.6 с заявлением о снятии с учета вправе обратиться собственники многоквартирных жилых домом.

С заявлением о снятии с учета, для дальнейшего формировании земельного участка по СП 30-101-98 могут обратится собственники жилых домов №№1-6 и №№9-13 по проекту.

Согласно 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.1997г. ст.27 п.5, если при уточнении границ земельного участка, площадь данного земельного участка увеличилась на величину более чем десять процентов от площади, содержащейся в сведениях государственного кадастра недвижимости, орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета такого земельного участка.

УСТАНОВЛЕНИЕ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ:

Проектом предусмотрены зоны с особыми условиями использования территории в связи с расположением инженерных коммуникаций, а так же обременение для свободного доступа (проезда, прохода) к смежным территориям. Зоны с особыми условиями использования территории в связи с расположением инженерных коммуникаций установлены на основании СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Территория разработки проекта межевания попадает в зоны ограничения в использовании территории по экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.

На листе 3 графических материалов представлена схема зон ограничений (обременений) следующих сетей инженерной инфраструктуры:

– электрических сетей (Постановление Правительства РФ № 160 от 24.02.2009) – 1 метр с каждой стороны от оси трассы;

– водопроводов (СНиП 2.07.01-89) – 3,5 метра с каждой стороны от оси трассы;

– тепловых сетей (Приказ министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» № 197 от 17.08.1992 г.) – 3,5 метра с каждой стороны от оси трассы для подземных сетей;

– канализации (СНиП 2.07.01-89) – 3,5 метра с каждой стороны от оси трассы;

– газопроводов (Правила охраны газораспределительных сетей, утв. Пост. Правительства РФ № 878 от 20.11.2000 г.) – 2,5 метра с каждой стороны от оси трассы для подземных сетей;

– сетей связи (Постановление правительства РФ №578 от 09.06.1995 г. «Об утверждении зон охраны линий и сооружений связи РФ») - 2 метра с каждой стороны от оси трассы.

Экспликация земельных участков по проекту межевания территории Лот 5 (кадастровый квартал 59:07:0011309)

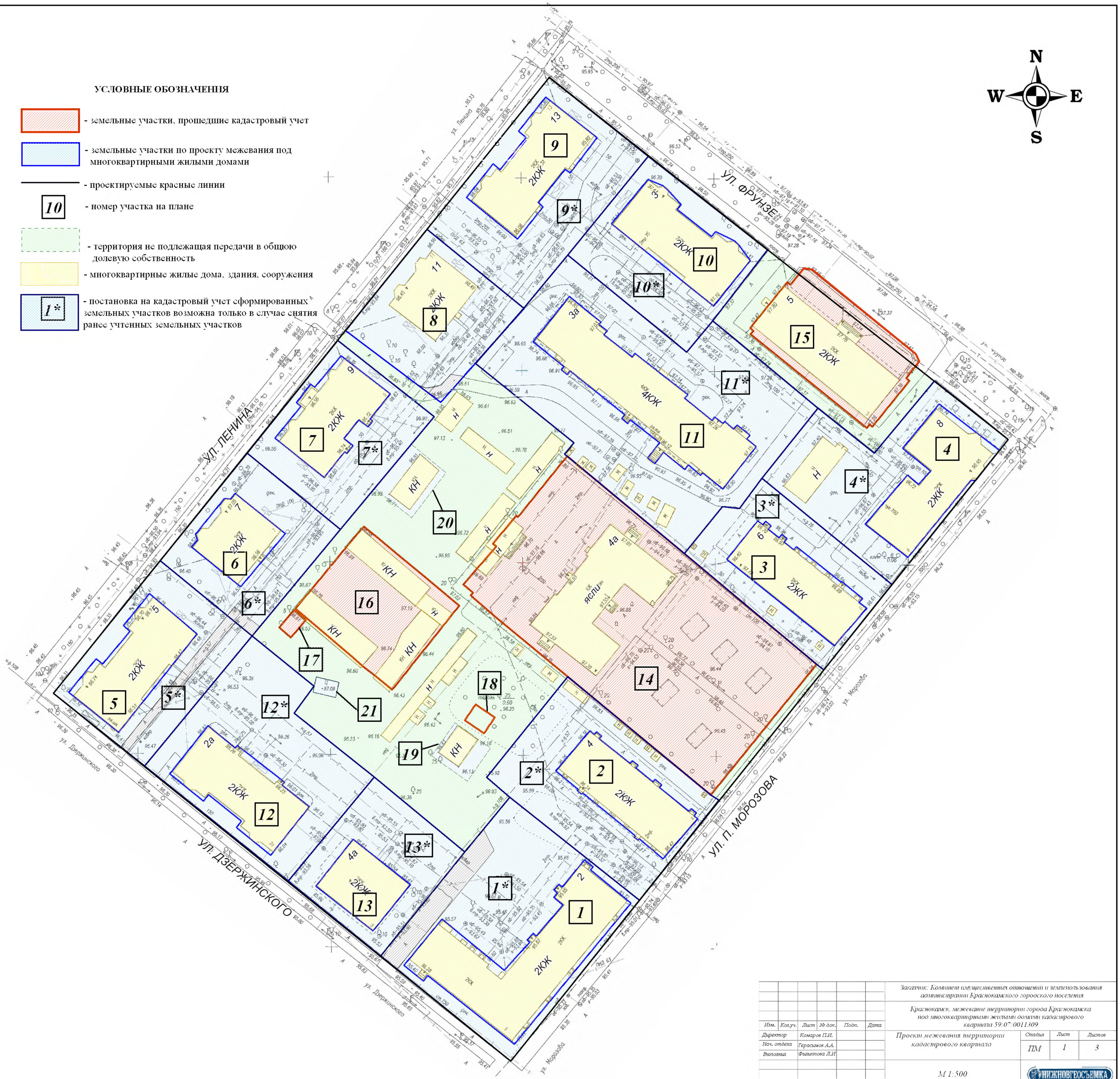
Таблица 1

№	№ участка по проекту	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Правовое положение	Разрешенное использование	Обременения	Площадь по документам, кв.м	Площадь по проекту, кв.м	Нормативный показатель площади участка на единицу	Жилая площадь, кв.м	Нормативная площадь участка, кв.м	Соотношение проектн./ нормативной
1	1	59:07:0011309:16	ул. П. Морозова, д.2	общяя долевая собственность	под многоквартирный жилой дом	-	907,57	2311 997	**Жилой дом:** Sжил.* коэф. удельной земельной доли	802,3	802,3*2,84= 2278,5	1:01
2	2	59:07:0011309:17	ул. П. Морозова, д.4	общяя долевая собственность	под многоквартирный жилой дом	-	458,03	1698 504	**Жилой дом:** Sжил.* коэф. удельной земельной доли	632,9	632,9*2,84= 1797,4	1:1
3	3	59:07:0011309:18	ул. П. Морозова, д.6	общяя долевая собственность	под многоквартирный жилой дом	-	451	1286 493	**Жилой дом:** Sжил.* коэф. удельной земельной доли	630,2	630,2*2,84= 1789,8	0,7:1
4	4	59:07:0011309:21	ул. П. Морозова, д.8	общяя долевая собственность	под многоквартирный жилой дом	-	522,49	1634 574	**Жилой дом:** Sжил.* коэф. удельной земельной доли	747,6	747,6*2,84= 2123,2	0,8:1
5	5	59:07:0011309:5	ул. Ленина, д.5	общяя долевая собственность	под многоквартирный жилой дом	-	473,14	1348 516	**Жилой дом:** Sжил.* коэф. удельной земельной доли	649,8	649,8*2,84=1845,4	0,9:1
6	6	59:07:0011309:6	ул. Ленина, д.7	общяя долевая собственность	под многоквартирный жилой дом	-	286,76	1120 315	**Жилой дом:** Sжил.* коэф. удельной земельной доли	388,3	388,3*2,84=1102,8	1:1
7	7	59:07:0011309:4	ул. Ленина, д.9	общяя долевая собственность	под многоквартирный жилой дом	-	408,28	1199 448	**Жилой дом:** Sжил.* коэф. удельной земельной доли	592,9	592,9*2,84= 1683,8	0,9:1
8	8	59:07:0011309:7	ул. Ленина, д.11	-	под многоквартирный жилой дом	-	277,37	1054	**Жилой дом:** Sжил.* коэф. удельной земельной доли	371	371*2,84=1053,6	1:1
9	9	59:07:0011309:8	ул. Ленина, д.13	общяя долевая собственность	под многоквартирный жилой дом	-	481,19	1664 528	**Жилой дом:** Sжил.* коэф. удельной земельной доли	619,5	619,5*2,84=1759,4	0,92:1

10	10	59:07:0011309:9	ул. Фрунзе, д.3	общяя долевая собственность	под многоквартирный жилой дом	-	470,51	1332 517	**Жилой дом:** Sжил.* коэф. удельной земельной доли	645,2	645,2*2,84=1832,4	0,81:1
11	11	59:07:0011309:10	ул. Фрунзе, д.3а	общяя долевая собственность	под многоквартирный жилой дом	-	822,27	3293 904	**Жилой дом:** Sжил.* коэф. удельной земельной доли	2234,1	2234,1*1,47=3284,1	1,13:1
12	12	59:07:0011309:11	ул. Дзержинского, д. 2а	общяя долевая собственность	под многоквартирный жилой дом	-	484,29	1858 532	**Жилой дом:** Sжил.* коэф. удельной земельной доли	654,4	654,4*2,84=1858,5	0,9:1
13	13	59:07:0011309:12	ул. Дзержинского, д. 4а	общяя долевая собственность	под многоквартирный жилой дом	-	267,94	1072 393	**Жилой дом:** Sжил.* коэф. удельной земельной доли	377,9	377,9*2,84=1073,2	1:1
14	14	59:07:0011309:14	ул. П. Морозова, д.4а, Детский сад №4	собственность	детские ясли-сады	-	3705,21±13,40	3705,49	-	-	-	-
15	15	59:07:0011309:22	ул. Фрунзе, д.5	индивидуальная собственность	для индивидуального жилищного строительства	-	922,98	923,07	-	-	-	-
16	16	59:07:0011309:72	ГКК №7 во дворе д.7 по ул.Ленина	-	для строительства кладовок	аренда земли	911	910,84	-	-	-	-
17	17	59:07:0011309:73	ул. Ленина, в районе дома №7	-	земельные участки индивидуальных гаражей	аренда	24,00±0,51	24,06	-	-	-	-
18	18	59:07:0011309:74	в районе дома №4 по ул. П.Морозова	-	земельные участки индивидуальных гаражей	-	30,00±2,00	29,99	-	-	-	-
19	19	-	в районе дома №4 по ул. П.Морозова	-	под гаражи	-	-	120	-	-	-	-
20	20	-	в районе дома №9 по ул. Ленина	-	под гаражи	-	-	179	-	-	-	-
21	21	-	в районе дома №2а по ул. Ленина	-	под мусороконтейнерные площадки	-	-	28	-	-	-	-

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- земельные участки, прошедшие кадастровый учет
- земельные участки по проекту межевания под многоквартирными жилыми домами
- проектируемые красные линии
- 10 - номер участка на плане
- территория не подлежащая передачи в общую долевую собственность
- многоквартирные жилые дома, здания, сооружения
- 1* - постановка на кадастровый учет сформированных земельных участков возможна только в случае снятия ранее учтенных земельных участков



						Заказчик: Комитет имущественных отношений и землепользования администрации Краснокамского городского поселения
						Краснокамск, межевание территории города Краснокамска под многоквартирными жилыми домами кадастрового квартала 59:07:0011309
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Директор		Комаров П.И.				Проект межевания территории кадастрового квартала
Нач. отдела		Герасимов А.А.				Стадия: ПМ; Лист: 1; Листов: 3
Выполнил		Филиппова Л.И.				
						М 1:500
						НИЖНОВГЕОСЪЕМКА