|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР КАДАСТРА И ПРАВА»****ул. Баумана, д. 9А, оф. 110,** **г. Казань,****Республика Татарстан, 420111** | **C:\Users\user\Desktop\логотип ЦКП.jpg** | **«КАДАСТР ҺӘМ ХОКУК ҮЗӘГЕ» ҖАВАПЛЫЛЫГЫ ЧИКЛӘНГӘН ҖӘМГЫЯТЬ****Бауман ур., 9А йорт, оф. 110,** **Казан шәһәре,****Татарстан Республикасы, 420111** |

**Тел. 8 (987) 296-02-29, 8 (917) 394-43-33, e-mail: ooo.ckp.kzn@yandex.ru**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**под объект малой архитектурной формы (стела) в поселке городского типа Васильево Зеленодольского
муниципального района Республики Татарстан**

Заказчик: ИП Глава крестьянского (фермерского) хозяйства Фархиева А.С.

Исполнитель: ООО «Центр кадастра и права»

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Садыков Р.А.

Казань 2024 г.

**Пояснительная записка**

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (п. 1 ст. 41 ГК РФ).

Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории в его составе) подготовлена в целях изъятия земельных участков для размещения въездной стелы в пгт Васильево и формирования земельного участка в замен изымаемых.

Документация подготовлена на основании Постановления главы поселка городского типа Васильево Исполнительного комитета Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан № 10 от 25.12.2023г. «О начале разработки проекта планировки и проекта межевания земельного участка под объект малой архитектурной формы (стела) в поселке городского типа Васильево Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан».

Для территорий указанного муниципального образования разработаны генеральный план и правила землепользования и застройки.

Земельные участки, занимаемые стелой, стоят на государственном кадастровом учете объектов недвижимости как учтенные участки с кадастровыми номерами 16:20:000000:4909, 16:20:000000:4910. Категория земель: Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля.

Субъектом права собственности на указанный земельный участок является Фархиева Алина Саубановна, о чем в Едином государственном реестре прав сделаны записи № 16:20:000000:4909-16/127/2023-1 от 16.07.2023, а также № 16:20:000000:4910-16/127/2023-1 от 16.07.2023. Объекты капитального строительства на вышеуказанных земельных участках отсутствуют.

Земельный кодекс РФ предусматривает возможность принудительного изъятия земельных наделов у собственника, если на то существуют государственные или муниципальные нужды.

Порядок изъятия земель свое закрепление нашло в статье 49 ЗК РФ. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным со строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов, если указанные объекты предусмотрены утвержденными проектами планировки территории.

В замен изымаемого земельного участка предусмотрено проектом межевания территории, входящего в состав данного проекта планировки территории, образование земельного участка той же площадью из земель неразграниченной собственности в границах кадастрового квартала 16:20:010123 и последующая передача по соглашению.

Ведомость координат поворотных точек границы территории, в отношении которой разработан проект планировки и межевания территории

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 480 460,48 | 1 277 660,86 |
| 2 | 480 463,28 | 1 277 666,81 |
| 3 | 480 496,80 | 1 277 719,77 |
| 4 | 480 517,85 | 1 277 745,94 |
| 5 | 480 519,97 | 1 277 747,83 |
| 6 | 480 565,03 | 1 277 788,12 |
| 7 | 480 556,69 | 1 277 796,73 |
| 8 | 480 512,02 | 1 277 756,75 |
| 9 | 480 509,17 | 1 277 754,20 |
| 10 | 480 507,05 | 1 277 751,64 |
| 11 | 480 504,49 | 1 277 748,55 |
| 12 | 480 498,13 | 1 277 740,88 |
| 13 | 480 475,53 | 1 277 761,80 |
| 14 | 480 464,41 | 1 277 774,77 |
| 15 | 480 461,24 | 1 277 771,59 |
| 16 | 480 458,31 | 1 277 768,65 |
| 17 | 480 449,17 | 1 277 765,92 |
| 18 | 480 407,85 | 1 277 753,57 |
| 19 | 480 405,65 | 1 277 760,93 |
| 20 | 480 382,82 | 1 277 754,96 |
| 21 | 480 384,46 | 1 277 742,43 |
| 22 | 480 385,27 | 1 277 728,96 |
| 23 | 480 409,97 | 1 277 732,03 |
| 24 | 480 431,36 | 1 277 734,75 |
| 25 | 480 440,20 | 1 277 736,89 |
| 26 | 480 462,57 | 1 277 746,35 |
| 27 | 480 487,24 | 1 277 727,72 |
| 28 | 480 469,26 | 1 277 704,59 |
| 29 | 480 450,02 | 1 277 672,81 |
| 30 | 480 446,80 | 1 277 665,71 |
| 1 | 480 460,48 | 1 277 660,86 |
|  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР КАДАСТРА И ПРАВА»****ул. Баумана, д. 9А, оф. 110,** **г. Казань,****Республика Татарстан, 420111** | **C:\Users\user\Desktop\логотип ЦКП.jpg** | **«КАДАСТР ҺӘМ ХОКУК ҮЗӘГЕ» ҖАВАПЛЫЛЫГЫ ЧИКЛӘНГӘН ҖӘМГЫЯТЬ****Бауман ур., 9А йорт, оф. 110,** **Казан шәһәре,****Татарстан Республикасы, 420111** |

**Тел. 8 (987) 296-02-29, 8 (917) 394-43-33, e-mail: ooo.ckp.kzn@yandex.ru**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**под объект малой архитектурной формы (стела) в поселке городского типа Васильево Зеленодольского
муниципального района Республики Татарстан**

Основная часть, подлежащая утверждению

Заказчик: ИП Глава крестьянского (фермерского) хозяйства Фархиева А.С.

Исполнитель: ООО «Центр кадастра и права»

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Садыков Р.А.

Казань 2024 г.

Утвержден постановлением

Исполнительного комитета Зеленодольского

муниципального района

Республики Татарстан от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_

**Проект планировки и проект межевания территории части кадастровых кварталов 16:20:010123, 16:20:010121, 16:20:010122**

**пгт Васильево**

**Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан**

Проект планировки и проект межевания территории в муниципальном образовании пгт. Васильево Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан разработан с целью изъятия 2 (двух) земельных участков и формирования 1(одного) земельного участка в замен изымаемых.

Образуемые земельные участки формируются из земель неразграниченной государственной собственности.

В границу проекта входят следующие земельные участки с кадастровыми номерами, а также территория кадастрового квартала 16:20:010123

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер кадастрового участка | Вид разрешенного использования (по документу) | Площадь, м2 |
| 16:20:000000:4909 | Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля | 1 484 |
| 16:20:000000:4910 | Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля | 720  |
| Кадастровый квартал 16:20:010123 | 2 204 |

Перечень земельных участков, подлежащих изъятию

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Номер кадастрового участка | Вид разрешенного использования (по документу) | Площадь, м2 | Правообладатель | Основание изъятия |
| 1 | 16:20:000000:4909 | Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля | 1 484 | Фархиева Алина Саубановна | Строительство малой архитектурной формы (стела) местного значения (ЗК РФ Статья 49. Основания изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд) |
| 2 | 16:20:000000:4910 | Коммунально-складские и производственные предприятия IV класса опасности различного профиля | 720 |

Проводить кадастровые работы планируется после завершения процедуры изъятия земельных участков.

**Характеристики образуемого земельного участка**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер****земельного участка** | **Площадь земельного****участка, кв.м.** | **Кадастровый квартал, в котором планируется образование земельного участка** | **Вид разрешенного использования образуемого земельного участка (код разрешенного использования)** |
| :ЗУ-1 | 2 204 | 16:20:010123 | Магазины (код 4.4) |

\* в соответствии Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) от 10.11.2020 г. № П/0412

**Ведомость координат поворотных точек образуемого земельного участка**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условное обозначение образуемого земельного участка** | **№ точки** | **X** | **Y** | **Площадь, кв.м**  |
| :ЗУ | н1 | 480 464,41 | 1 277 774,77 | 2 204 |
| н2 | 480 461,24 | 1 277 771,59 |
| 3 | 480 458,31 | 1 277 768,65 |
| 4 | 480 449,17 | 1 277 765,92 |
| 5 | 480 407,85 | 1 277 753,57 |
| 6 | 480 405,65 | 1 277 760,93 |
| н7 | 480 382,82 | 1 277 754,96 |
| 8 | 480 384,46 | 1 277 742,43 |
| 9п | 480 385,27 | 1 277 728,96 |
| н10 | 480 409,97 | 1 277 732,03 |
| н11 | 480 431,36 | 1 277 734,75 |
| н12 | 480 440,20 | 1 277 736,89 |
| н13 | 480 462,57 | 1 277 746,35 |
| н14 | 480 472,22 | 1 277 757,86 |
| н15 | 480 475,53 | 1 277 761,80 |
| н1 | 480 464,41 | 1 277 774,77 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЦЕНТР КАДАСТРА И ПРАВА»****ул. Баумана, д. 9А, оф. 110,** **г. Казань,****Республика Татарстан, 420111** | **C:\Users\user\Desktop\логотип ЦКП.jpg** | **«КАДАСТР ҺӘМ ХОКУК ҮЗӘГЕ» ҖАВАПЛЫЛЫГЫ ЧИКЛӘНГӘН ҖӘМГЫЯТЬ****Бауман ур., 9А йорт, оф. 110,** **Казан шәһәре,****Татарстан Республикасы, 420111** |

**Тел. 8 (987) 296-02-29, 8 (917) 394-43-33, e-mail: ooo.ckp.kzn@yandex.ru**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**под объект малой архитектурной формы (стела) в поселке городского типа Васильево Зеленодольского
муниципального района Республики Татарстан**

Материалы по обоснованию

Заказчик: ИП Глава крестьянского (фермерского) хозяйства Фархиева А.С.

Исполнитель: ООО «Центр кадастра и права»

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Садыков Р.А.

Казань 2024 г.

**Введение**

* 1. ***Основание и исходные данные для разработки проекта планировки и проекта межевания***

Проект планировки и проект межевания территории по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Зеленодольский, пгт Васильево, выполнен кадастровым инженером Садыковым Рушаном Адгамовичем, являющийся членом СРО КИ Ассоциация Кадастровых инженеров Поволжья (дата вступления в СРО «03» июня 2016 г., уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ № 445) на основании заявки ИП Глава крестьянского (фермерского) хозяйства Фархиевой Алины Саубановны.

Проект планировки и проект межевания территории предусматривает образование земельного участка из земель неразграниченной собственности.

Проект планировки и проект межевания разработан на основании следующих нормативных документов, исходных данных и технических условий, необходимых для подготовки проекта:

●Градостроительный кодекс Российской Федерации;

●Земельный Кодекс Российской Федерации;

●Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»

●Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

●Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Республики Татарстан от 25.12.2010 № 98-ЗРТ «О градостроительной деятельности в Республике Татарстан»

●Правила землепользования и застройки Муниципального образования «поселок городского типа Васильево» Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан, утвержденного Решение Совета пгт. Васильево № 218 от 26.12.2023г.;

●Свод правил 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, Местными нормативами — градостроительного проектирования (решение КГД №8-12 от 14.12.2016г. и №20-40 от 16.06.2020г.).

Проект разработан на основании исходных данных и технических условий, необходимых для подготовки проекта

1) Постановление главы поселка городского типа Васильево Исполнительного комитета Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан № 10 от 25.12.2023г. «О начале разработки проекта планировки и проекта межевания земельного участка под объект малой архитектурной формы (стела) в поселке городского типа Васильево Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан»;

2) Геодезическая съемка границ территории;

3) Сведения Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости в границах проекта межевания территории.

Проект межевания территорий подготовлен в виде отдельного документа.

Графические материалы представляются на электронном носителе в векторном формате SHH или DXF. Текстовые и графические материалы в составе Проекта межевания территории подготовлены в графическом формате PDF, а также в форматах Microsoft Office.

***1.2 Цель проекта планировки и проекта межевания территории***

Образование земельного участка, с разрешенным использованием «Магазины», площадью 2 204 кв.м., путем образования земельного участка из земель неразграниченной собственности осуществляется в целях образования находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков для их предоставления взамен изымаемых земельных участков.

Проведен анализ нахождения территории, подлежащей межеванию, на карте зон градостроительных регламентов (лист № 6 исходных данных проекта межевания).

На чертежах межевания (опорный план М 1:2000) показаны существующие границы земельных участков и объектов капитального строительства из кадастровых планов территории кварталов 16:20:000000, 16:20:010123.

Примечание:

1. Координатные точки сформированных земельных участков в данном проекте планировки и проекте межевания обозначаются буквенно-цифровой нумерацией – н1;

2. Координаты проекта даны в системе координат МСК-16;

***1.3 Размещение территории***

Территория проекта расположена в муниципальном образовании поселок городского типа Васильево, расположена в границах населенного пункта.

В настоящее время, рассматриваемая территория, свободна от застройки.

Границы образуемого земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки поселка городского типа Васильево Исполнительного комитета Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан, утверждены Решением Совета Зеленодольского муниципального района № 218 от 26.12.2023г., образуемый земельный участок расположен в территориальной зоне - общественно-деловая зона (ОД 4-4).

**Градостроительный регламент многофункциональных общественно-деловых зон (ОД)**

Градостроительный регламент многофункциональных общественно-деловых зон (ОД) распространяется на установленные настоящими Правилами территориальные зоны с индексом ОД.

Многофункциональные общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов культуры, торговли, здравоохранения, общественного питания, социального и культурно-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

При образовании земельных участков (в том числе путем раздела или выдела) с видами разрешенного использования с кодом 2.1, 2.2 минимальная ширина земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) должна составлять не менее 12 м; с кодом 2.3 – не менее 6 м, для кода 2.1.1 – не менее 27 м.

Предельное количество этажей и предельная высота для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2, 2.3 устанавливается в отношении основных зданий, строений и сооружений. Максимальная высота вспомогательных строений – 3,5 м до верха плоской кровли, 4,5 м до конька скатной кровли.

Для индивидуальной жилой застройки следует принимать расстояния:

- от границы участка до стены жилого дома – не менее 3 метров, со стороны улицы (проезда) – не менее 3 метров;

- от границ участка до хозяйственных построек - не менее 1 метра;

- от окон жилого здания до хозяйственных построек, расположенных на соседнем участке, - не менее 10 метров;

- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома - не менее 12 метров;

- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 метров.

Для блокированной и малоэтажной многоквартирной жилой застройки следует принимать расстояния:

- для кода 2.3 от границы участка до стены жилого дома – не менее 3 метров, со стороны улицы (проезда) – не менее 3 метров; для кода 2.1.1 – не менее 3 метров, со стороны улицы (проезда) – не менее 3 метров;

- между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 – 3 этажа: не менее 15 м;
4 этажа: не менее 20 м (бытовые разрывы);

- между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.

Площадки общего пользования должны размещаться на расстоянии от жилых и общественных зданий:

- для игр детей до жилых зданий – 12 м;

- для отдыха взрослого населения – 10 м;

- для стоянки автомобилей – 10 м;

- для занятий спортом от 10 до 40 м;

- для хозяйственных целей – 20 м;

- площадки с контейнерами для отходов – от 20 до 100 м.

Материал и тип ограждений между смежными участками, в части занимаемой огородами принимается сетчатое, пропускающее солнечное освещение.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид разрешенного использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Код** | **Наименование** | **размер земельного участка,кв.м** | **количество этажей / высота строения** | **максималь-ный процент застройки** | **минимальные отступы от границ земельного участка,м** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.2.2 | Оказание социальной помощи населению | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.2.4 | Общежития | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.6.1 | Объекты культурно-досуговой деятельности | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.7 | Религиозное использование | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.7.1 | Осуществление религиозных обрядов | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.7.2 | Религиозное управление и образование | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.8 | Общественное управление | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.8.1 | Государственное управление | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.8.2 | Представительская деятельность | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.9.2 | Проведение научных исследований | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 4.1 | Деловое управление | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 4.4 | Магазины | н.у. | 3 этажа/н.у. | н.у. | н.у. |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | н.у. | 2 этажа/н.у. | н.у. | н.у. |
| 4.6 | Общественное питание | н.у. | 3 этажа/н.у. | н.у. | н.у. |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | н.у. | 5 этажей/н.у. | н.у. | н.у. |
| 4.8.1 | Развлекательные мероприятия | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 5.1.1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 12.0.1 | Улично-дорожная сеть | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 12.0.2 | Благоустройство территории | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | мин. – 1000макс. – н.у | 3 этажа/18 м | 30 % | 3/3 |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка  | н.у. | 4 этажа (включая мансардный)/20 м | н.у. | н.у. |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | мин. – 1000макс. – н.у. | 3 этажа/18 м | 30 % | 3/3 |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | мин. – 1000макс. – н.у | 3 этажа/18 м | 30 % | 3/3 |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | н.у. | 8 этажей/ н.у. | н.у. | н.у. |
| 2.6 | Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | н.у. | 1 этаж/4.5 м | н.у. | н.у. |
| 3.2.1 | Дома социального обслуживания | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.4.3 | Медицинские организации особого назначения | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.9.1 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 3.9.3 | Проведение научных испытаний | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 4.3 | Рынки | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 4.9 | Служебные гаражи | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | н.у. | н.у. | н.у. | н.у. |

Согласно п. 2 ст. 7 ЗК РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно п. 2 ст. 7 ЗК РФ вид разрешённого использования земельных участков определяется в соответствии с классификатором, утверждённым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Таким образом заказчик выразил желание выбрать вид разрешенного использования земельного участка – магазины, который соответствует Градостроительному регламенту многофункциональных общественно-деловых зон, а также Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) от 10.11.2020 г. № П/0412

Подъездные пути к образуемому земельному участку предусмотрены через земли общего пользования.

На рис. 1 представлен Ситуационный план территории.

* 1. ***Современное использование территории***

Границы образуемого земельного участка согласованы главой поселка городского типа Васильево Исполнительного комитета Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан, а также заказчиком работ.

Границы и размеры земельных участков определены исходя из исключения вклинивания границ, устранены пересечения и чересполосица.

Площадь образуемого земельного участка составляет 2 204 кв.м. Предельные максимальные и минимальные размеры Правилами землепользования и застройки поселка городского типа Васильево Исполнительного комитета Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан для территориальной зоны - общественно-деловая зона (ОД 4-4) не установлены.

***1.5 Установление публичных сервитутов, обременений***

В пределах территории проекта межевания объекты культурного наследия отсутствуют.

В границах образуемого земельного участка расположены Зоны с особыми условиями использования территории:

Реестровый номер 16:20-6.2630 Наименование: Охранная зона объекта "RUN165002 LWF03RUTAT100041 Васильево";

Реестровый номер 16:20-6.2326 Наименование: КЛ 6 кВ ф.27 ПС Васильево;

Реестровый номер 16:00-6.1762 Наименование: ВКЛ 6 кВ ф.2 Васильево

Реестровый номер 16:20-6.2623 Наименование: Границы III зоны округа санитарной охраны курорта Васильевский

Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства устанавливаются для обеспечения сохранности действующих линий и сооружений электросетевого хозяйства в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Вдоль воздушных линий электропередачи охранные зоны устанавливаются в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

- до 1 кВ - 2 м;

- от 1 до 20 кВ - 10 м;

- 35 кВ - 15 м;

- 110 кВ - 20 м;

- 220 кВ - 25 м;

- 500 кВ - 30 м.

Вдоль подземных кабельных линий электропередачи охранная зона устанавливается в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра.

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 частности, запрещается:

- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных 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;

- размещать свалки;

- 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).

В охранных зонах объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, также запрещается:

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

В пределах охранных зон без письменного разрешения сетевой организации запрещается:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 м.

При последующем использовании земельных участков следует обеспечить:

- беспрепятственный доступ эксплуатирующих организаций для ремонта и обслуживания существующих инженерных коммуникаций по согласованию с собственниками земельных участков;

- беспрепятственный доступ при необходимости и невозможности выбора другой трассы для прокладки новых инженерных коммуникации по согласованию с собственниками земельных участков.

5. Мероприятия по охране окружающей среды

1. Для снижения неблагоприятного воздействия на окружающую среду при проведении строительства предусмотрен комплекс мероприятий профилактического плана, направленных на снижение степени загрязнения поверхностного стока:

 производство работ строго в зоне, огороженной забором;

 площадки временной стоянки производственного автотранспорта (на территории строительной площадки) должны иметь твердое обвалованное покрытие;

 упорядоченная транспортировка и складирование сыпучих и жидких материалов;

 профилирование внутренних и подъездных дорог и проездов (для предотвращения застаивания поверхностных вод в пределах дорожного полотна);

 для минимизации выноса загрязняющих веществ с поверхностным стоком - проведение регулярной уборки территории с максимальной механизацией уборочных работ;

 после окончания строительно-монтажных работ обязательно благоустройство территории;

 после завершения строительства объем и состав поверхностного стока с территории не изменится;

 мойка колес осуществляется на специально организованной площадке перед выездом со строительной площадки.

2. При проведении строительных работ предусматриваются следующие основные мероприятия по снижению влияния выбросов проектируемого объекта на атмосферный воздух:

 использование существующих подъездных дорог с твердым покрытием, исключающим пылевыделение от колес автотранспорта;

 в сухую погоду дорожное покрытие поливается водой для подавления пыли;

 при перевозке грунта, строительного мусора и сыпучих материалов грузовые автомобили закрываются сплошными кожухами, исключающими пыление и падение перевозимого груза;

 стройка обеспечивается строительными мусоропроводами закрытого типа;

 при сбросе мусора, устанавливается мусоросборная машина под брезентовым зонтом.

3. Для снижения степени воздействия на растительный и животный мир:

 работы по строительству выполняются строго в границах землеотвода;

 работы по строительству будут осуществляться, учитывая (не затрагивая) критические фазы жизненного цикла животных и птиц;

 деревья, являющиеся кормовой базой для представителей местной фауны сносу не подлежат;

 рекультивация нарушенных земель, восстановление почвенного покрова;

 исключение сброса загрязненных сточных вод на рельеф;

 организация мест временного хранения отходов в границах землеотвода, с последующей их рекультивацией.

Сразу после окончания строительства объекта необходимо провести: комплекс рекультивационных мероприятий по восстановлению нарушенных земель: техническая и биологическая рекультивация. Техническая рекультивация представляет собой очистку территории от строительного мусора, планировку территории, восстановление плодородного слоя почвы. Биологическая рекультивация предусматривает внесение минеральных и органических удобрений, восстановление травянистой растительности. Также рекомендуется разработать мероприятия по охране и рациональному использованию земельных ресурсов и почвенного покрова.

К мероприятиям по охране окружающей среды при сборе, использовании, обезвреживании, транспортировке и размещении отходов и потребления на этапе эксплуатации относятся:

 контроль за состоянием окружающей среды;

 осуществление экологического контроля за сбором, хранением и транспортировкой отходов;

 организация мест временного хранения отходов на оборудованных площадках;

 наблюдение за состоянием мест временного хранения отходов;

 своевременный вывоз твёрдых бытовых отходов специализированной организацией.

6. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

Чрезвычайные ситуации (ЧС) - обстановка на определённой территории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей.

Возможные источники ЧС техногенного и природного характера:

1. взрывы, пожары в топливных системах автотранспорта при дорожно- транспортных происшествиях;

2. по транспортным коммуникациям возможны перевозки ЛВЖ, при разливе (взрыве) которых, в результате аварий, возможно образование зон разрушений и пожаров;

3. аварийная ситуация на газопроводах, в результате которых проектируемый объект попадает в зону разрушений и пожаров;

4. отклонение климатических условий от ординарных (сильные морозы, паводки, ураганные ветры и др.), которые могут привести к возникновению аварии на проектируемом объекте. Расчёт по определению зон действия поражающих факторов необходимо провести в соответствии с «Методикой оценки последствий аварий на пожаро - взрывоопасных объектах», «Методика оценки последствий аварийных взрывов топливно - воздушных смесей».

Обеспечивать контроль за соблюдением норм радиационной безопасности и основными санитарными правилами работы с радиоактивными веществами и иными источниками ионизирующего излучения необходимо в соответствии с требованиями ГОСТ 22.3.03 - 94 «Безопасность в чрезвычайных ситуациях. Защита населения. Основные положения».

На территории необходимо предусмотреть установку щитов с указанием телефонов:

 спасательных отрядов МЧС России;

 пожарной части;

 скорой помощи;

 оперативного дежурного отделения МВД.

**Проект межевания территории.**

При разработке Проекта использовались актуальные сведения Единого государственного реестра недвижимости,

Определение местоположения границ образуемых земельных участков на проектируемой территории осуществляется в соответствии с проектируемыми зонами размещения объектов.

Проектом межевания территории предусмотрено образование 1 земельного участка.

Местоположение границ образуемых земельных участков в проекте межевания территории отображено на чертеже межевания территории (Приложение 3).

В результате образования земельного участка из земель неразграниченной собственности образуется 1 земельный участок.

Перечень координат характерных точек границ и сведения о площади образуемого земельного участка, в том числе способ образования и вид разрешенного использования приведены в таблице ниже:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условное обозначение образуемого земельного участка** | **№ точки** | **X** | **Y** | **Площадь, кв.м**  | **Способ образования земельного участка** | **Вид разрешенного использования** |
| :ЗУ | н1 | 480 464,41 | 1 277 774,77 | 2 204 | образование земельного участка из земель неразграниченной собственности | Магазины |
| н2 | 480 461,24 | 1 277 771,59 |  |
| 3 | 480 458,31 | 1 277 768,65 |  |
| 4 | 480 449,17 | 1 277 765,92 |  |
| 5 | 480 407,85 | 1 277 753,57 |  |
| 6 | 480 405,65 | 1 277 760,93 |  |
| н7 | 480 382,82 | 1 277 754,96 |  |
| 8 | 480 384,46 | 1 277 742,43 |  |
| 9 | 480 385,27 | 1 277 728,96 |  |
| н10 | 480 409,97 | 1 277 732,03 |  |
| н11 | 480 431,36 | 1 277 734,75 |  |
| н12 | 480 440,20 | 1 277 736,89 |  |
| н13 | 480 462,57 | 1 277 746,35 |  |
| н14 | 480 472,22 | 1 277 757,86 |  |
| н15 | 480 475,53 | 1 277 761,80 |  |
| н1 | 480 464,41 | 1 277 774,77 |  |