

**Пояснительная записка к
проектной документации по межеванию территории в
северной части 62 квартала городского округа город Салават
Республики Башкортостан, расположенной южнее
существующего нежилого здания по адресу: Республика
Башкортостан, г. Салават, ул. Горького, д. 52**

Содержание

Введение.

Перечень исходно-разрешительной документации.

Перечень используемой нормативной документации.

1. Общая часть.

2. Основные задачи.

3. Расположение объекта капитального строительства в границах города.

4. Природные условия:

4.1 климатические условия;

4.2 инженерно-геологические условия.

5. Характеристика территории.

6. План межевания территории.

7. Перечень публичных сервитутов.

8. Градостроительные регламенты жилых зон в части видов разрешенного использования.

9. Техничко-экономические показатели.

10. Иные вопросы межевания территории.

Введение

Согласно статье 43 «Проект межевания» Градостроительного кодекса Российской Федерации проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию, которые включают в себя материалы в графической форме и текстовую часть в виде пояснительной записки.

Проект соответствует требованиям экологических, санитарно-гигиенических, пожарных норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий, решений и требований действующего законодательства.

Перечень исходно-разрешительной документации

1. Техническое задание на разработку проектной документации от 15.09.2017 г.
2. Постановление Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан от 29.06.2017 г. № 1992-п «О разработке проекта межевания территории в северной части 62 квартала городского округа город Салават Республики Башкортостан, расположенной южнее существующего нежилого здания по адресу: Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Горького, д.52».
3. Топографическая съемка, разработанная МУП «АПБ» г. Салавата в 2017г. в масштабе М 1:500 в системе координат МСК-02.
4. Кадастровый план территории кадастрового квартала № 02:59:070126:209 от 05.06.2017 г № 02/17/1-598259.

Перечень используемой нормативной документации

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан, утвержденные решением Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан от 05.02.2016 г. №3-54/638;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2011. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

1. Общая часть

Данная проектная документация по межеванию территории в северной части 62 квартала городского округа город Салават Республики Башкортостан, расположенной южнее существующего нежилого здания по адресу: Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Горького, д. 52 разработана на основании:

- договора от 15.06.2017 г. № 9-06/17 «О разработке проектной документации по межеванию территории в северной части 62 квартала городского округа город Салават Республики Башкортостан, расположенной южнее существующего нежилого здания по адресу: Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Горького, д. 52»;

- постановления Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан от 29.06.2017 г № 1992-п «О разработке проекта межевания территории в северной части 62 квартала городского округа город Салават Республики Башкортостан, расположенной южнее существующего нежилого здания по адресу: Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Горького, д. 52»;

- технического задания от 15.09.2017 г. на разработку проекта межевания территории в северной части 62 квартала городского округа город Салават Республики Башкортостан, расположенной южнее существующего нежилого здания по адресу: Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Горького, д. 52.

Проектная документация разработана с целью определения границ земельного участка для его формирования и предоставления для обслуживания нежилого здания.

2. Основные задачи

В соответствии со статьей 43 «Проект межевания» Градостроительного кодекса Российской Федерации разрабатывается следующая документация: проект межевания территории.

Основной задачей разработки проекта межевания является определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

3. Расположение объекта капитального строительства в границах города

Нежилое здание находится в северной части 62 квартала, южнее существующего нежилого здания по адресу: Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Горького, д. 52.

Согласно кадастровому плану территории №02/17/1-598259 от 05.06.2017 г. нежилое здание расположено в кадастровом квартале с кадастровым номером 02:59:070126.

4. Природные условия

4.1. Климатические условия

Земельный участок для нежилого здания в соответствии с районированием территории находится в районе - IV.

Климат района континентальный, умеренных широт с теплым летом и умеренно-холодной зимой. Средняя температура января – 15,5°C, минимальная – 45°C, максимальная + 41°C. Среднегодовая температура воздуха + 2,8°C. Годовое количество осадков в год составляет 449 мм. За ноябрь - март выпадает 151 мм, за апрель - октябрь 298 мм.

Средняя скорость ветра за холодный период составляет 3,4 м/с. В холодный период года преобладает южное направление ветра, в теплый – северное.

Нормативная глубина промерзания грунтов (на открытой, оголенной от снега поверхности) для глинистых грунтов составляет 169 см.

4.2. Инженерно-геологические условия

В геоморфологическом отношении площадка приурочена к правобережной высокой пойме р. Белой. Рельеф равнинный, осложненный неглубокими понижениями и навалами техногенного характера.

В геологическом строении изучаемого участка на разведанную глубину до 10,0 м принимает участие четвертичная система.

Гидрогеологические условия площадки до глубины 10,0 м характеризуются наличием одного водоносного горизонта, приуроченного к четвертичным отложениям.

Подземные воды на период изысканий (2013 г) вскрыты на глубине 3,0-3,5 м, установившийся уровень зафиксирован на этих же глубинах, что соответствует абсолютным отметкам 143,2-143,6 м БС высот.

Водовмещающими породами являются тугопластичные с линзами песка, гравийные грунты.

Воды порового и пластового-порового типа, безнапорные.

Питание водоносного горизонта происходит за счет инфильтрации атмосферных осадков. Разгрузка происходит в местную эрозионную сеть.

Коэффициент фильтрации для суглинков и глин – 0,35 м/сут, для гравийных грунтов – 27 м/сут.

По степени водопроницаемости, согласно ГОСТ 25100-95, табл. Б6 гравийный грунт сильноводопроницаемый, суглинки водопроницаемые.

Максимальный уровень подземных вод в паводковой период ожидается на 1-1,5 м выше от замеренного.

Резкий подъем уровня подземных вод наблюдается одновременно с подъемом уровня воды в реке с незначительным опозданием. Положение уровня аллювиального горизонта полностью зависит от уровня воды в реке.

По условиям развития подтопления территории, согласно СП 11-105-97 ч. II. Прил. И, участок изысканий относится к району II-Б₁ (потенциально подтопляемый в результате ожидаемых техногенных воздействий).

По химическому составу воды гидрокарбонатные, сульфатно-гидрокарбонатные, натриево-кальциевые, магниевые-кальциевые с минерализацией 0,5-0,9 г/л.

Согласно СНиП 2.03.11-85* подземные воды неагрессивны по всем показателям для всех марок бетона. Воды горизонта неагрессивны по отношению к арматуре железобетонных конструкций при постоянном погружении; при периодическом смачивании обладают слабой степенью агрессивности.

Коррозийная агрессивность грунтов к углеродистой стали по удельному электрическому сопротивлению высокая согласно ГОСТ 9.062-89 (2) (УЭС 10-12 О м.м).

По содержанию сульфатов SO₄ и хлоридов Cl для бетона нормальной проницаемости на портландцементе (марка W₄) – средняя.

Неблагоприятных физико-геологических процессов, таких как оползни, суффозия, карст и т.д., способных отрицательно повлиять на строительство и эксплуатацию проектируемого сооружения, непосредственно на участке и на прилегающей к нему территории не обнаружено.

Согласно прил. Б СП 11-105-97, по совокупности факторов площадка относится к II категории сложности инженерно-геологических условий.

По инженерно-геологическим условиям возможно применение как ленточного (плитного), так и свайного типа фундамента.

Классификация грунтов по трудности разработки принята в соответствии с табл. 1-1 Сборник 1 «Земляные работы» ГЭСН-2001-01 для:

- | | |
|-----------------------------------|-------------|
| - почвенно-растительный слой | - I (9а); |
| - суглинок тугопластичный (ИГЭ-1) | - II (35в); |
| - гравийный грунт (ИГЭ-2) | - I (6а). |

5. Характеристика территории

Согласно кадастровому плану территории №02/17/1-598259 от 05.06.2017 г. нежилое здание расположено в кадастровом квартале с номером 02:59:070126.

Нежилое здание размещается на двух земельных участках с категорией земель – «Земли населенных пунктов», видом разрешенного использования – «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»:

- земельный участок с кадастровым номером 02:59:070126:210, площадью 4401 кв.м для многоквартирного дома №15 (стр.) с кадастровым номером объекта недвижимости 02:59:070126:741, площадью – 2559,8 кв.м., кадастровой стоимостью – 5641113,78 руб.;

- земельный участок с кадастровым номером 02:59:070126:209, площадью – 4428 кв.м. для многоквартирного дома №16 (стр.) с кадастровым номером объекта недвижимости 02:59:070126:737, площадью – 2559,8 кв.м, кадастровой стоимостью -5670895,32 руб.

Ведомость координат ранее сформированных земельных участков
(согласно кадастровому плану территории №02/17/1-598259 от
05.06.2017 г.)

№ точки	Координата X	Координата Y
Многоквартирный жилой дом №15		
1	506517.7600	1360489.5700
2	506518.3000	1360518.0600
3	506514.4500	1360518.4400
4	506503.8300	1360521.0100
5	506499.1300	1360521.0000
6	506499.1700	1360516.0300
7	506484.6900	1360516.4200
8	506485.1000	1360533.3100
9	506482.0900	1360533.4100
10	506482.5500	1360542.4000
11	506434.8400	1360544.2800
12	506434.8200	1360543.2000
13	506433.4700	1360480.9700
14	506508.4500	1360479.3400
Многоквартирный жилой дом №16		
1	506519.0000	1360555.1100
2	506519.6516	1360589.5976
3	506512.3400	1360600.6100
4	506436.1000	1360602.2700
5	506434.8400	1360544.2800
6	506482.5459	1360542.4002
7	506483.1300	1360553.9200
8	506489.7100	1360553.5900
9	506514.3500	1360555.1900

Общая площадь двух земельных участков, на которых расположен объект недвижимости – нежилое здание – составляет – 8829 кв. м или 0,88 га.

6. План межевания территории

План межевания территории выполнен на топографической съемке, разработанной МУП «АПБ» городского округа город Салават в 2017 г. в масштабе М 1:500 в системе координат МСК-02.

Красные линии улиц нанесены согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан, утвержденным решением Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан от 05.02.2016 г. №3-54/638.

На чертеже также отображены:

- границы межевания территории;
- красные линии улиц;
- линия регулирования застройки – минимальные линии отступа от красных линий, в целях размещения зданий, строений и сооружений;
- границы земельных участков;
- местоположение объектов капитального строительства существующих и строящихся;
- территории общего пользования;
- граница образуемого земельного участка;
- границы зон планируемых публичных сервитутов;
- границы зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим требованиям.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан на территории, подлежащей межеванию, не выявлено:

- зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим требованиям;
- границ зон охраны объектов культурного наследия и границ зон особого регулирования градостроительной деятельности.

На плане межевания территории видно, как из двух ранее сформированных земельных участков с кадастровыми номерами 02:59:070126:210 и 02:59:070126:209 формируется новый земельный участок для нежилого здания.

Согласно пункту «Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания» приложения Ж «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков» СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», при торговой площади:

- до 250 кв.м необходимо 0,08га на 100 кв.м торговой площади.

Площадь существующего нежилого здания по внешнему обмеру – 108,57 кв. м.

Предполагаемая торговая площадь – 85 кв.м.

800 кв.м - 100 кв.м

X - 85 кв.м

$X = 800 \times 85 : 100 = 680$ кв.м

Проектом предусмотрена образуемая площадь земельного участка - 716 кв.м. Расчет площади земельного участка для обслуживания магазина выполнен при максимальной торговой площади без возможного увеличения характеристик здания.

Границы образуемых и изменяемых земельных участков выполнены согласно градостроительным нормам, в соответствии с основным функциональным назначением объекта (многоквартирные жилые дома и нежилое здание под магазин), включая территории под зданиями, проездами, тротуарами, открытыми площадками для парковки автомобилей, придомовыми

зелеными насаждениями, площадками для отдыха и игр детей, хозяйственными площадками, физкультурными площадками.

**Ведомость координат образуемых и изменяемых
земельных участков**

№ точки	Координата X	Координата Y
Нежилое здание №1 (образуемый земельный участок)		
1	506488.5161	1360513.5646
2	506484.6900	1360516.4200
3	506485.1000	1360533.3100
4	506482.0900	1360533.4100
5	506482.5459	1360542.4002
6	506483.1300	1360553.9200
7	506488.0720	1360553.6721
8	506488.0720	1360567.4174
9	506482.7063	1360567.5626
10	506481.4300	1360566.6612
11	506480.8784	1360565.4617
12	506480.8961	1360562.0178
13	506476.7264	1360562.1192
14	506476.4268	1360549.5761
15	506461.3951	1360549.9729
16	506461.2404	1360543.2397
17	506460.9541	1360530.7835
18	506476.2700	1360530.3741
19	506476.0402	1360517.6591
20	506479.9628	1360517.5546
21	506480.8510	1360512.4952
Многоквартирный жилой дом №15 (изменяемый земельный участок)		
1	506517.7600	1360489.5700
2	506518.3000	1360518.0600
3	506514.4500	1360518.4400
4	506503.8300	1360521.0100
5	506499.1300	1360521.0000
6	506499.1700	1360516.0300
7	506484.6900	1360516.4200
8	506488.5161	1360513.5646
9	506480.8510	1360512.4952
10	506479.9628	1360517.5546
11	506476.0402	1360517.6591
12	506476.2700	1360530.3741
13	506460.9541	1360530.7835

14	506461.2404	1360543.2397
15	506434.8400	1360544.2800
16	506434.8165	1360543.2001
17	506433.4700	1360480.9700
18	506508.4500	1360479.3400
Многоквартирный жилой дом №16 (изменяемый земельный участок)		
1	506519.0000	1360555.1100
2	506519.6500	1360589.6000
3	506512.3400	1360600.6100
4	506436.1000	1360602.2700
5	506434.8400	1360544.2800
6	506461.2404	1360543.2397
7	506461.3951	1360549.9729
8	506476.4268	1360549.5761
9	506476.7264	1360562.1192
10	506480.8961	1360562.0178
11	506480.8784	1360565.4617
12	506481.4300	1360566.6612
13	506482.7063	1360567.5626
14	506488.0720	1360567.4174
15	506488.0720	1360553.6721
16	506489.7100	1360553.5900
17	506514.3500	1360555.1900

**Характеристика образуемых и изменяемых
земельных участков**

№ ЗУ	Назначение участка	Площадь, га
ЗУ -1	Нежилое здание №1 – объект торговли (образуемый земельный участок) Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, вид разрешенного использования земельного участка устанавливается как «4.4 Магазины», категория земель – «Земли населенных пунктов».	0,0716
:210	Малоэтажный многоквартирный жилой дом №15 (стр) (изменяемый земельный участок) Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, вид разрешенного использования земельного участка устанавливается как «2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», категория земель –	0,3993

	«Земли населенных пунктов».	
:209	Малоэтажный многоквартирный жилой дом №16 (стр) Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, вид разрешенного использования земельного участка устанавливается как «2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», категория земель – «Земли населенных пунктов».	0,4120

7. Перечень сервитутов

Для беспрепятственного проезда автомобилей к строящимся малоэтажным многоквартирным жилым домам №15, №16 и к существующему нежилому зданию предусмотрен проезд с частичным наложением сервитута.

Ведомость координат сервитутов земельных участков

№ точки	Координата X	Координата Y
Для жилого дома №15		
1	506527.8694	1360507.2599
2	506528.2698	1360522.5737
3	506521.3878	1360518.0429
4	506518.2999	1360518.0600
5	506503.4008	1360518.1905
6	506499.1696	1360516.0300
7	506488.5161	1360513.5646
8	506480.8510	1360512.4952
9	506480.8022	1360506.2206
10	506494.9409	1360505.8515
11	506499.0496	1360511.5200
12	506513.3700	1360511.2405
13	506514.3997	1360512.0357
14	506518.1846	1360511.9721
15	506521.2291	1360511.9210
Для жилого дома №16		
16	506528.9184	1360549.1687
17	506529.3221	1360567.8935
18	506522.5056	1360561.1601
19	506519.1155	1360561.2380
20	506499.2649	1360561.6942
21	506488.0720	1360562.1449
22	506488.0720	1360555.9439

23	506519.0000	1360555.1100
24	506522.3465	1360555.0209

8. Градостроительные регламенты жилых зон в части видов разрешенного использования

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан нежилое здание, находящееся в кадастровом квартале 02:59:070126 находится в территориальной зоне Ж-2А/21. Зона Ж-2А выделена для формирования жилых районов средней плотности застройки с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Зона Ж-2А включает:

- застройку малоэтажными многоквартирными жилыми домами высотой от двух до четырех этажей;
- застройку многоквартирными жилыми домами средней этажности высотой до шести этажей;
- застройку блокированными жилыми домами высотой 1-3 этажа с приквартирными участками 400-600 кв.м.

Ж-2А –зона для застройки многоквартирными жилыми домами высотой от двух до шести этажей включительно

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Многоэтажная жилая застройка	2.6
Блокированная жилая застройка	2.3	Социальное обслуживание	3.2
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
Обслуживание жилой застройки	2.7	Культурное развитие	3.6
Объекты гражданского назначения	2.7.1	Религиозное обслуживание	3.7
Коммунальное обслуживание	3.1	Банковская и страховая деятельность	4.5
Бытовое обслуживание	3.3	Гостиничное обслуживание	4.7
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1		
Общественное управление	3.8		
Магазины	4.4		

Общественное питание	4.6		
Спорт	5.1		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

9. Техничко-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения, га	Современное использование на 2017 г.	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории-всего	1,6896		
2	Территории, подлежащие межеванию в том числе:			
	-территории малоэтажной застройки жилого дома №15:			
	-ранее сформированного земельного участка;	0,4401		
	-измененного земельного участка;	0,3993		
	-территории малоэтажной застройки жилого дома №16:			
	-ранее сформированного земельного участка;	0,4428		
	-измененного земельного участка;	0,4120		
	-территории объекта торговли:			
	-образуемого земельного участка	0,0716		
3	Территории, не подлежащие межеванию в том числе:			
	-территории объекта торговли:			
	-ранее сформированного земельного участка;	0,1267		
	-зеленые насаждения общего пользования	0,3449		
	-улицы, дороги, проезды, площади	0,3351		

10. Иные вопросы межевания территории

Границы земельных участков установлены графически на плане в масштабе 1:500 и не являются основанием на производство строительных работ, установку ограждений участков, ведение хозяйственной деятельности, а также подлежат уточнению землеустроительным межеванием при оформлении земельно-правовых документов.

Управляющий делами Администрации

С.А. Евграфов