

Приложение №1  
к постановлению Администрации  
городского округа город Салават  
Республики Башкортостан  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г. № \_\_\_\_\_

**Пояснительная записка к  
проекту межевания территории МБУ ДО ДД(Ю)Т г. Салават  
в юго-восточной части квартала 53 городского округа город  
Салават Республики Башкортостан в кадастровом квартале  
02:59:070309**

## **Содержание**

Перечень исходно-разрешительной документации.

Перечень используемой нормативной документации.

Введение.

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

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.

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории.

## **Перечень исходно-разрешительной документации**

1. Договор от 10.11.2017 г. № П.17.105 о подготовке проекта межевания территории МБУ ДО ДД(Ю)Т г. Салават в юго-восточной части квартала 53 городского округа город Салават Республики Башкортостан в кадастровом квартале 02:59:070309.

2. Техническое задание на разработку проектной документации от 08.11.2017 г.

3. Постановление Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан от 07.12.2017 г. № 3578-п «О разработке проекта межевания территории МБУ ДО ДД(Ю)Т г. Салават в юго-восточной части квартала 53 городского округа город Салават Республики Башкортостан в кадастровом квартале 02:59:070309».

4. Топографическая съемка, разработанная МУП «АПБ» городского округа город Салават Республики Башкортостан в 2017 г. в масштабе М 1:500.

## **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»;
- Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»;
- ГОСТ Р 21.1102-2009 «Основные требования к проектной и рабочей документации».

## **1. 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.

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

Территория для обслуживания МБУ ДО ДД(Ю)Т находится в г. Салават в юго - восточной части квартала 53 городского округа город Салават Республики Башкортостан в юго-восточной части кадастрового квартала 02:59:070309. Земельный участок ранее поставлен на учет и имеет кадастровый номер 02:59:070309:28. Площадь земельного участка согласно кадастровой выписке – 9747 кв.м.

С западной стороны от земельного участка МБУ ДО ДД(Ю)Т г.Салават размещена территория общего пользования для обслуживания мемориального комплекса «Боевой Славы». Мемориальный комплекс «Боевой Славы» включающий в себя мемориальные сооружения и элементы благоустройства поставлен на государственный кадастровый учет, как единое сооружение с кадастровым номером 02:59:070309:4144. Часть данного сооружения и площадка для парковки автомобилей посетителей находится на территории земельного участка, выделенного для обслуживания здания МБУ ДО ДД(Ю)Т г.Салават. Земельный участок для обслуживания территории мемориального комплекса «Боевой Славы» не сформирован.

В связи со сложившейся ситуацией необходимо произвести перераспределение земель, приведя в соответствие земельный участок для обслуживания МБУ ДО ДД(Ю)Т г.Салават, разграничив его с территорией для обслуживания мемориального комплекса.

Проектом межевания территории предусмотрено изменение площади земельного участка МБУ ДО ДД(Ю)Т г.Салават в сторону уменьшения до 7508 кв.м, в том числе с частичным присоединением земель из муниципальных земель площадью 42 кв.м. Так же проектом предусмотрено формирование земельного

участка для обслуживания мемориального комплекса «Боевой Славы», который состоит из оставшейся части земельного участка МБУ ДО ДД(Ю)Т г.Салават – 2270 кв.м и из земель муниципальной собственности – 8518 кв.м. Таким образом, площадь формируемого земельного участка для обслуживания мемориального комплекса «Боевой Славы» составит 10788 кв.м.

Перечень координат углов поворота  
изменяемого земельного участка с кадастровым номером 02:59:070309:28

№ точки	Координата X	Координата Y
ЗУ для обслуживания МБУ ДО ДД(Ю)Т с кадастровым номером 02:59:070309:28 (изменяемый земельный участок)		
1	503748.2200	1359957.1700
н1	503748.9982	1359985.2974
н2	503747.0091	1359985.4998
н3	503747.6962	1359992.4973
3	503722.3300	1360015.2100
н4	503710.1499	1360015.5431
н5	503710.5827	1360030.0044
н6	503712.2566	1360029.9594
н7	503712.3729	1360034.1355
н8	503660.9919	1360035.5058
н9	503661.0400	1360036.7802
н10	503644.9100	1360037.2830
н11	503642.3586	1359952.8625
н12	503646.6688	1359952.7052
н13	503658.3300	1359952.2802
н14	503658.3300	1359951.6170
н15	503689.6330	1359950.6432
н16	503691.8000	1359953.4402
н19	503703.5220	1359953.3868
19	503703.5500	1359954.4000

Перечень координат углов поворота  
образуемого земельного участка

№ точки	Координата X	Координата Y
ЗУ для обслуживания Мемориального комплекса «Боевой Славы» 02:59:070309:ЗУ1 (образуемый земельный участок)		
5/1	503638.9300	1359845.9300

6/2	503738.3500	1359843.1900
1/3	503741.4901	1359956.7527
19/4	503703.5500	1359954.4000
19н/5	503703.5220	1359953.3868
н16/6	503691.8000	1359953.4402
н15/7	503689.6330	1359950.6432
н14/8	503658.3300	1359951.6170
н13/9	503658.3300	1359952.2802
н12/10	503646.6688	1359952.7052
н11/11	503642.3586	1359952.8625

Согласно Генеральному плану городского округа город Салават Республики Башкортостан категория земель определена как «Земли населенных пунктов». Вид разрешенного использования образуемого участка установлен в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 г. №540, согласно нижеприведенной таблице:

Перечень и сведения изменяемого и вновь образуемого земельного участка, способы его образования и виды разрешенного использования

№ П / П	Условный № ЗУ по плану межевания	Вид разрешенного использования	Местоположение ЗУ	Проектируемая площадь ЗУ, га	Способ образования ЗУ
ЗУ для обслуживания МБУ ДО ДД(Ю)Т с кадастровым номером 02:59:070309:28 (изменяемый земельный участок)					
1	02:59:070309:28	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Республика Башкортостан, г.Салават, бул. Юлаева, д.21	0,7455	Изменяемый земельный участок.
2		3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Юго – восточная часть квартала 53 городского округа город Салават Республики Башкортостан в кадастровом квартале 02:59:070309	0,0042	Образуется из земель муниципальной собственности.
ЗУ для обслуживания Мемориального комплекса «Боевой Славы» 02:59:070309:ЗУ1 (образуемый земельный участок)					

3	:ЗУ1	9.3 Историко-культурная деятельность	Республика Башкортостан, г. Салават, бул. Юлаева, Мемориальный комплекс «Боевой Славы»	0,2281	Образуется из оставшейся части земельного участка МБУ ДО ДД(Ю)Т г.Салават.
4	:ЗУ1	9.3 Историко-культурная деятельность	Юго - восточная часть квартала 53 городского округа город Салават Республики Башкортостан в кадастровом квартале 02:59:070309	0,8518	Образуется из земель муниципальной собственности путем образования.

Установление публичных сервитутов регулируется ст. 23 Земельного кодекса РФ, согласно которой публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода и проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

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

#### Ведомость координат публичных сервитутов земельных участков

№ точки	Координата X	Координата Y
02.59.2.241		
1	503641.7004	1359845.8536
3/2	503641.7700	1359848.3700
4/3	503685.6200	1359847.0600
5/4	503687.3500	1359898.2300
6/5	503675.7500	1359898.7400
7/6	503675.5600	1359894.7500
8/7	503683.2200	1359894.4100
9/8	503681.7500	1359851.1700
10/9	503639.1426	1359852.5607
10	503638.9294	1359845.9072

Технико-экономические показатели проекта межевания

№ П/П	Наименование показателей	Единица измерения, га	Современное использование на 2017 г.	Расчетный срок
1	Площадь проектируемой территории	1,8307		
2	Территории, подлежащие межеванию, в том числе:	1,8307		
	Ранее сформированный земельный участок МБУ ДО ДД(Ю)Т г.Салават	0,9747		
	- изменяемый земельный участок МБУ ДО ДД(Ю)Т г.Салават с кадастровым номером 02:59:070309:28, в том числе:	0,7497		
	- измененный земельный участок МБУ ДО ДД(Ю)Т г.Салават с кадастровым номером 02:59:070309:28	0,7455		
	-земли муниципальной собственности	0,0042		
	Образуемый земельный участок для мемориального комплекса «Боевой Славы», в том числе:	1,0799		
	- оставшаяся часть земельного участка МБУ ДО ДД(Ю)Т г.Салават с кадастровым номером 02:59:070309:28	0,2281		
	- земельный участок с кадастровым номером 02:59:070309:847	0,0001		
	- земли муниципальной собственности, в том числе:	0,8517		
	- площадь публичных сервитутов 02.59.2.241	0,0415		
	Оставшаяся часть земельного участка МБУ ДО ДД(Ю)Т г.Салават с кадастровым номером 02:59:070309:28	0,0011		
3	Территории, не подлежащие межеванию:	-		

**3. 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**

Проектом межевания предусмотрено образования земельного участка 02:59:070309:ЗУ1 для обслуживания мемориального комплекса «Боевой Славы», который относится к территориям общего пользования.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков

№ П / П	Условный № ЗУ по плану межевания территории	Вид разрешенного использования земельного участка по градостроительным регламентам ПЗЗ ГО г. Салават	Код вида разрешенного строительства	Вид разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельного участка	Проектируемая площадь ЗУ, га
1	02:59:070309:ЗУ1	ОЗЛ–охраняемая зона природного ландшафта, ценного озеленения и благоустройства. Памятники монументального искусства	9.3	Историко-культурная деятельность	1,0799

Перечень координат земельного участка 02:59:070309:ЗУ1 приведен выше.

**4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом**

Ранее проекты планировки и проекты межевания территории на данную территорию и земельные участки не разрабатывались.

Согласно ст.79.2 «Градостроительные регламенты жилых зон в части видов разрешенного использования» Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан изменяемый земельный участок для обслуживания МБУ ДО ДД(Ю)Т и образованный земельный участок :ЗУ1 для мемориального комплекса «Боевой Славы» находятся в кадастровом квартале 02:59:070309, в зоне Ж-3/14. Территориальная зона Ж-3 – жилая зона, выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов от пяти этажей и выше.

Ж-3 -зона для застройки многоквартирными домами  
от пяти этажей и выше

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование	Код	Наименование	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
Многоэтажная жилая застройка	2.6	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
Обслуживание жилой застройки	2.7	Религиозное использование	3.7
Коммунальное обслуживание	3.1	Обеспечение научной деятельности	3.9
Социальное обслуживание	3.2	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Бытовое обслуживание	3.3	Деловое управление	4.1
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Рынки	4.3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Обслуживание автотранспорта	4.9
Культурное развитие	3.6	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
Общественное управление	3.8	Развлечения	4.8
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Спорт	5.1		
Обеспечение внутреннего порядка	8.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

Согласно ст.79.3 «Градостроительные регламенты жилых зон» в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к изменяемому земельному участку МБУ ДО ДД(Ю)Т г.Салават применяются нижеуказанные требования.

Градостроительные регламенты жилых зон в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№	Наименование параметров	Территориальная зона Ж-3 по ПЗЗ ГО г. Салават РБ	Данные по проекту межевания
1	Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов обслуживания населения площадь участка (кв.м.)	Определяется проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам (вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 г. №184-ФЗ «О техническом регулировании и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	Площадь измененного земельного участка с кадастровым номером 02:596070309 – 7508 кв.м. Ширина участка по уличному фронту- 84,41 м. Длина (глубина) участка - 105,5 м.
2	Коэффициент застройки земельных участков, не более (%): -общественных объектов	Не более 70%	23,99%
3	Коэффициент озеленения земельных участков, не менее (%): -общественных объектов	Не менее 10%	41,78%
4	Отступы от красной линии для объектов капитального строительства существующей застройки	В соответствии со сложившейся застройкой	4,2 м – 7,7 м
5	Расстояние от красной линии улиц до прочих зданий	В соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования	17,7 - 17,9 м
6	Высота здания	Определяется проектом планировки, региональными и	4 этажа

		местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта	
7	Высота ограждения земельного участка по уличному фронту (м)	1,6 м	1,6 м

Красные линии квартала 53 городского округа город Салават Республики Башкортостан не претерпели изменения.

Управляющий делами Администрации

С.А. Евграфов