Приложение № 1

к постановлению Администрации

городского округа город Салават

Республика Башкортостан

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_2018г. №\_\_\_\_\_\_\_\_

Пояснительная записка

к проекту межевания территории кадастрового квартала 02:59:070136 для комплексных кадастровых работ городского округа город Салават Республики Башкортостан

1. Общая часть

Проект межевания территории кадастрового квартала 02:59:070136 для комплексных кадастровых работ городского округа город Салават Республики Башкортостан разработан в соответствии с муниципальным контрактом.

Проект межевания разработан в целях установления границ земельных участков, на которых расположены здания, в том числе многоквартирные жилые дома, сооружения, за исключением сооружений, являющихся линейными объектами, установления границ земельных участков общего пользования, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, а также установления координат углов объектов капитального строительства.

Проект межевания выполнен в местной системе координат МСК-02 зона 1.

1. Анализ существующего землепользования

Территория проектирования расположена в границах кадастрового квартала 02:59:070136. С северной стороны территория ограничена ул. Гагарина, с южной - ул. Карла Маркса, с западной - ул. Ленина, с юго-восточной - пр. Нефтяников.

Территория кадастрового квартала составляет 8,48га.

На территории располагаются зоны для застройки многоквартирными домами, зоны для объектов социального обеспечения, зона многофункциональной общественно-деловой застройки городского значения.

Информация по существующим землепользователям представлена в Таблице 2.1.

*Зоны с особыми условиями использования*

В границах территории проходят зоны санитарного разрыва от инженерных коммуникаций, зона особого регулирования градостроительной деятельности.

Зоны санитарного разрыва от инженерных коммуникаций

В зонах санитарного разрыва от инженерных коммуникаций вводятся ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с действующим законодательством.

Зона особого регулирования градостроительной деятельности

При размещении (реконструкции) объектов капитального строительства зонах особого регулирования градостроительной деятельности, устанавливаются дополнительные требования к качеству архитектурно-строительного проектирования на конкурсной основе, а также на стадии реализации проекта. К ним относятся требования, направленные на обеспечение архитектурно-выразительного, эстетического и функционально обоснованного объемно-пространственного решения градостроительных комплексов.

На территории кадастрового квартала имеются выявленные объекты культурного наследия:

1. Здание городского Совета;
2. Дворец культуры «Нефтехимик»;
3. Памятник Ленину В. И.

Таблица 2.1 – Информация по существующим землепользователям

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер п/п | Кадастровый номер объекта недвижимости | Площадь или основная характеристика | Категория земель | Виды разрешенного использования | Кадастровая стоимость (руб) | Право | Ограничение |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 02:59:070136:1 | 3422 | Земли населённых пунктов | Общественное питание | 6207000 | № 02:59:070136:1-02/115/2017-6  от 29.05.2017  (Собственность) |   |
| 2 | 02:59:070136:2 | 72 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания ГРП № 2 | 95799.6 |   | № 02:59:070136:2-02/115/2018-6  от 27.02.2018  (Аренда) |
| 3 | 02:59:070136:4 | 23 | Земли населённых пунктов | Под общественную застройку | 89260.93 | № 02-04-15/015/2012-314  от 14.04.2012  (Собственность) |   |
| 4 | 02:59:070136:5 | 23 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания бокса | 89309.69 | № 02-01/18-10/2004-357  от 09.06.2004  (Собственность) | № 02-01/18-10/2004-358  от 09.06.2004  (Аренда) |
| 5 | 02:59:070136:6 | 10 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания крыльца | 98827.6 | № 02-01/18-32/2004-241  от 18.11.2004  (Собственность) | № 02-01/18-32/2004-242  от 18.11.2004  (Аренда) |
| 6 | 02:59:070136:7 | 665 | Земли населённых пунктов | Занимаемый 3-х этажным жилым домом | 4197466.7 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 7 | 02:59:070136:8 | 23 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания бокса | 89320.5 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 8 | 02:59:070136:11 | 671 | Земли населённых пунктов | Занимаемый 3-х этажным жилым домом | 4242914.17 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 9 | 02:59:070136:12 | 29 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания магазина "Лира" | 280048.94 |   | № 02-04-15/019/2010-379  от 23.06.2010  (Аренда) |
| 10 | 02:59:070136:14 | 869 +/-10 | Земли населённых пунктов | Занимаемый 4-х этажным жилым домом | 5477159.27 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 11 | 02:59:070136:15 | 61 +/-3 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания прилегающей территории магазина "БИС" | 603735.91 |   | № 02-04-15/036/2006-095  от 19.12.2006  (Аренда) |
| 12 | 02:59:070136:16 | 50 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания аптеки | 41125 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 13 | 02:59:070136:18 | 7 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания магазина "Аист" | 68258.33 |   | № 02-04-15/007/2008-118  от 06.02.2008  (Аренда) |
| 14 | 02:59:070136:19 | 7 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания крыльца магазина "Ева" | 69372.24 |   | № 02-04-15/005/2009-402  от 06.03.2009  (Аренда) |
| 15 | 02:59:070136:21 | 70 +/-3 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания магазина "Элегант +" | 687397.9 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 16 | 02:59:070136:23 | 25 +1-2 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания гаражного бокса | 96997 | № 02-04/115-04/315/012/2015-950/2  от 03.12.2015  (Собственность) |   |
| 17 | 02:59:070136:25 | 62 +/-3 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания крыльца магазина промышленных товаров | 600758.3 |   | № 02-04-15/020/2007-308  от 10.09.2007  (Аренда) |
| 18 | 02:59:070136:33 | 2520 +/-18 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 15988266 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 19 | 02:59:070136:34 | 1325 +/-13 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 8394166.5 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 20 | 02:59:070136:35 | 1177 +/-12 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 7439204.96 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 21 | 02:59:070136:36 | 1344 +/-13 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 8570701.44 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 22 | 02:59:070136:37 | 1194 +/-12 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 7597123.5 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 23 | 02:59:070136:97 (Граница участка многоконтурная. Количество контуров - 7) | 7+/-1 | Земли населённых пунктов | Под объекты газоснабжения | 4539.15 |   | № 02:59:070136:97-02/115/2018-2  от 13.09.2018  (Аренда) |
| 24 | 02:59:070136:102 | 10733 +/-36 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания Дворца культуры "Нефтехимик" | 7950000 | № 02-04-15/024/2014-289  от 26.09.2014  (Собственность) |   |
| 25 | 02:59:070136:103 | 14069 +/-42 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания парковой зоны | 6331.05 |   | № 02-04-15/001/2013-275  от 08.04.2013  (Аренда) |
| 26 | 02:59:070136:118 | 4171 +/-23 | Земли населённых пунктов | Учреждения управления: административные учреждения различных предприятий | 5464093.42 | № 02-04-15/014/2014-712 от 01.07.2014 (Постоянное (бессрочное) пользование);№ 02-04/115-04/215/001/2016-1374/1 от 19.04.2016 (Собственность) |   |
| 27 | 02:59:070136:373 | 381 +1-7 | Категория не установлена | - |   | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 28 | 02:59:070136:374 | 351 +/-6 | Категория не установлена | - |   | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 29 | 02:59:070136:375 | 420 +/-7 | Категория не установлена | - |   | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |

1. Проект межевания
	1. Методика расчета размера земельного участка по нормативным параметрам благоустройства территории

Методика расчета основывается на нормативных параметрах благоустройства территории согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», действующими региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Башкортостан, действующими нормативам градостроительного проектирования городского округа города Салават Республики Башкортостан.

Расчет основывается на показателях минимально допустимой площади территории в границах земельного участка для размещения площадок общего пользования различного назначения, машино-мест, озеленения, площадок для выгула собак, площадок для игр детей, площадок для отдыха взрослого населения, физкультурно-спортивных площадок и сооружений, хозяйственных площадок.

**Данные для расчета:**

S квартала – 84800 м2.

S участков под объекты не жилого назначения – 62216,23 м2.

S участков под объекты жилого назначения без учета застройки – 22583,77 м2.

S жилой застройки – 5837,79 м2.

Нормативные показатели на 1 человека:

Озеленение - 6 м2

Площадки для игр детей - 0,7 м2

Площадки для отдыха взрослого населения - 0,1 м2

Физкультурно-спортивные площадки - 1 м2

Хозяйственные площадки - 0,06 м2

Площадки для выгула собак - 0,1 м2

На каждую квартиру принимается 1 машино-место площадью 25 м2 с учетом проездов.

Согласно Региональным нормативам градостроительного проектирования:

1. Обеспеченность местами для хранения автомобилей принимается в границах земельного участка для жилых домов не менее 50% от расчетного количества. Остальные парковочные места допускается размещать в других местах с пешеходной доступностью не более 150 м с учетом фактической и планируемой обеспеченности местами для хранения автомобилей всех объектов микрорайона (квартала). В случае проектирования и строительства жилых домов со встроенными, встроенно-пристроенными, подземными автостоянками не менее 15% от расчетных 50%, размещаемых в границах земельного участка автостоянок, предусматриваются открытыми на придомовой территории. Гостевые автостоянки жилых домов не должны превышать 20% от количества открытых автостоянок, предусмотренных на придомовой территории

2. Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок: для хозяйственных целей при застройке жилыми зданиями 9 этажей и выше; для занятий физкультурой при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона для школьников и населения.

Таблица 3.1 Расчет размера земельного участка по нормативным показателям благоустройства территории

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Адрес | Тип объекта | Кол- во квартир | Кол-во прожива- ющих в доме | Площадь застройки | Площадь автопарковки машин | Озеленение | Площадка для игр детей | Физкультурно-спортивная площадка | Площадки для отдыха взрослого населения | Хозяйственные площадки (контейнерные) | Площадки для выгула собак | Общая площадь по расчету |
|
|
|
|  пр-т Нефтяников 3 | Жилой дом | 24 | 39 | 720,98 | 600 | 234 | 27,3 | 39 | 3,9 | 2,34 | 3,9 | 1631,42 |
|  пр-т Нефтяников 5 | Жилой дом | 48 | 114 | 724,38 | 1200 | 684 | 79,8 | 114 | 11,4 | 6,84 | 11,4 | 2831,82 |
|  пр-т Нефтяников 7/ Карла Маркса 3 | Жилой дом | 48 | 102 | 724,42 | 1200 | 612 | 71,4 | 102 | 10,2 | 6,12 | 10,2 | 2736,34 |
| Карла Маркса 7 | Жилой дом | 32 | 67 | 474,93 | 800 | 402 | 46,9 | 67 | 6,7 | 4,02 | 6,7 | 1808,25 |
| Ленина 8/ Карла Маркса 9 | Жилой дом | 64 | 99 | 950,56 | 1600 | 594 | 69,3 | 99 | 9,9 | 5,94 | 9,9 | 3338,6 |
| Ленина 6 | Жилой дом | 24 | 33 | 744,63 | 600 | 198 | 23,1 | 33 | 3,3 | 1,98 | 3,3 | 1607,31 |
| Ленина 4 | Жилой дом | 24 | 35 | 777,25 | 600 | 210 | 24,5 | 35 | 3,5 | 2,1 | 3,5 | 1655,85 |
| Ленина 4а | Жилой дом | 48 | 85 | 720,64 | 1200 | 510 | 59,5 | 85 | 8,5 | 5,1 | 8,5 | 2597,24 |

* 1. Методика расчета размера земельного участка в кондоминиуме

Методика расчета разработана на основании Приказа Минземстроя РФ от 26.08.1998 №59 «Об утверждении Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах»

В основу Методических указаний по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах, передаваемых в общую долевую собственность домовладельцев бесплатно, положен принцип определения величины удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности на основе градостроительных нормативов различных периодов массового жилищного строительства.

Разработка проекта границ земельного участка в кондоминиуме осуществляется с учетом градостроительной документации конкретного квартала (микрорайона).

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 м2 общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума.

Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле (1):

Формула 1



Sнорм.к. - нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м2;

Sк - общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м2

Уз.д. - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности

Таблица 3.3. Расчет нормативного размера земельного участка в кондоминиуме

| Наименование управляющих организаций (включая ТСЖ) / адрес | Адрес МКД | Год построй-ки | Кол-во этажей в доме | Кол-во подъез-дов | Кол-во квар-тир | Кол-во прожи-вающих в доме | Общая площадь дома | Общая площадь жилых помещ-ений | Общая пло-щадь нежи-лых поме-щений | Удельный показатель земельной доли | Норма-тивный размер земель-ного участка |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| ООО "Жилкомзаказчик" |  пр-т Нефтяников 3 | 1959 | 3 | 3 | 24 | 39 | 1422,1 | 1422,1 |   | 1,53 | 1071,66 |
| ООО "Жилкомзаказчик" |  пр-т Нефтяников 5 | 1960 | 4 | 3 | 48 | 114 | 2057,7 | 2057,7 |   | 1,11 | 1882,47 |
| ООО "Жилкомзаказчик" |  пр-т Нефтяников 7/ Карла Маркса 3 | 1961 | 4 | 3 | 48 | 102 | 1999,3 | 1999,3 |   | 0,72 | 1863,10 |
| ООО "Жилкомзаказчик" | Карла Маркса 7 | 1960 | 4 | 2 | 32 | 67 | 1289,1 | 1289,1 |   | 1,28 | 1227,55 |
| ООО "Жилкомзаказчик" | Ленина 8/ Карла Маркса 9 | 1960 | 4 | 4 | 64 | 99 | 2556,7 | 2302,2 | 254,5 | 1,37 | 2363,56 |
| ООО "Жилкомзаказчик" | Ленина 6 | 1959 | 3 | 3 | 24 | 33 | 1426,2 | 1075,1 | 351,1 | 1,30 | 956,57 |
| ООО "Жилкомзаказчик" | Ленина 4 | 1959 | 3 | 3 | 24 | 35 | 1421,6 | 1010,9 | 410,7 | 1,51 | 935,28 |
| ООО "Жилкомзаказчик" | Ленина 4а | 1960 | 4 | 3 | 48 | 85 | 2048,3 | 2048,3 |   | 1,35 | 1879,35 |

## Образуемые, изменяемые и ликвидируемые земельные участки

Проектом межевания перераспределяются существующие земельные участки и образуются новые земельные участки. Информация по образуемым, сохраняемым и изменяемым земельным участкам представлена в Таблице 3.4.

Таблица 3.4 Сведения об образуемых, изменяемых и сохраняемых земельных участках

|  |
| --- |
| Перечень образуемых, изменяемых и сохраненных участков |
| Условный № земельного участка | Объект | Планируемый вид разрешенного использования | Тип земельного участка | Площадь проектная, м2 |
| 1 | Улично-дорожная сеть | Земельные участки (территории) общего пользования 12.0 | образуемый | 9552,5 |
| 2 | Дворец культуры Нефтехимик | Для объектов общественно-делового значения | изменяемый | 11185,97 |
| 3 | Парк | Для размещения объектов, характерных для населённых пунктов | изменяемый | 14501,19 |
| 4 | Администрация городского округа г. Салават | Для размещения административных зданий | изменяемый | 4216,41 |
| 5 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (3КЖ) | изменяемый | 2501,94 |
| 6 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (3КЖ) | изменяемый | 2500,69 |
| 7 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (4КЖ) | изменяемый | 3501,4 |
| 8 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (3КЖ) | изменяемый | 2090,86 |
| 9 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (3КЖ) | изменяемый | 4569,3 |
| 10 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (4КЖ) | изменяемый | 2316,11 |
| 11 | Гостиница | Для объектов общественно-делового значения | изменяемый | 3662,18 |
| 12 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (4КЖ) | изменяемый | 3129,43 |
| 13 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (4КЖ) | изменяемый | 1977,33 |
| 14 | Бокс | Для объектов общественно-делового значения | сохраняемый | 23,11 |
| 15 | Бокс | Для объектов общественно-делового значения | сохраняемый | 23,05 |
| 16 | Бокс | Для объектов общественно-делового значения | сохраняемый | 22,57 |
| 17 | Бокс | Для объектов общественно-делового значения | сохраняемый | 25,25 |
| 18 | ГРП № 2 | Под объекты специального назначения | изменяемый | 74,13 |
| 19 | Улично-дорожная сеть | Земельные участки (территории) общего пользования 12.0 | изменяемый | 2373 |
| 20 | Улично-дорожная сеть | Земельные участки (территории) общего пользования 12.0 | изменяемый | 3295,69 |
| 21 | Улично-дорожная сеть | Земельные участки (территории) общего пользования 12.0 | изменяемый | 6826,45 |
| 22 | Улично-дорожная сеть | Земельные участки (территории) общего пользования 12.0 | изменяемый | 3340,08 |
| 23 | Улично-дорожная сеть | Земельные участки (территории) общего пользования 12.0 | изменяемый | 2989,85 |
| 24 | ТП | Коммунальное обслуживание 3.1 | изменяемый | 79,42 |
| 25 | 02:59:070136:97(1) | Для размещения газопроводов | сохраняемый | 1 |
| 26 | 02:59:070136:97(2) | Для размещения газопроводов | сохраняемый | 1 |
| 27 | 02:59:070136:97(3) | Для размещения газопроводов | сохраняемый | 1 |
| 28 | 02:59:070136:97(4) | Для размещения газопроводов | сохраняемый | 1 |
| 29 | 02:59:070136:97(5) | Для размещения газопроводов | сохраняемый | 1 |
| 30 | 02:59:070136:97(6) | Для размещения газопроводов | сохраняемый | 1 |
| 31 | 02:59:070136:97(7) | Для размещения газопроводов | сохраняемый | 1 |

## Установление красных линий

Красные линии устанавливаются в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200 и 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и действующими Нормативами градостроительного проектирования городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

По красной линии магистральных улиц допускается размещение жилых домов со встроенными или встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, расположенными на первых этажах, кроме учреждений образования, с учетом расчетных показателей по факторам, ограничивающим вредное воздействие на жилую застройку согласно экологическим регламентам, а также решения вопросов транспортного обслуживания объектов в пределах территории квартала или микрорайона.

* 1. Основные технико-экономические показатели проекта межевания

| Условный № образуемого земельного участка | Планируемый вид разрешенного использования | Площадь в границах квартала, м² |
| --- | --- | --- |
| 1 | Ранее сформированные земельные участки | 100,97 |
| 2 | Изменяемые земельные участки | 75131,43 |
| 3 | Образуемые земельные участки | 9552,50 |
|  | Всего | 84784,90 |

Управляющий делами Администрации С.А. Евграфов