Приложение № 1

к постановлению Администрации

городского округа город Салават

Республики Башкортостан

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_2018 №\_\_\_\_\_\_\_\_

Пояснительная записка

к проекту межевания территории кадастрового квартала 02:59:070133 для комплексных кадастровых работ городского округа город Салават Республики Башкортостан

1. Общая часть

Проект межевания территории кадастрового квартала 02:59:070133 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 02:59:070133. С северной стороны территория ограничена ул. Пархоменко, с южной – ул. Гагарина, с западной – ул. Чапаева, с восточной – ул. Ключевой.

Территория кадастрового квартала составляет 5,09га.

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.

Объектов культурного наследия на территории кадастрового квартала не выявлено.

Таблица 2.1 – Информация по существующим землепользователям

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер п/п | Кадастровый номер объекта недвижимости | Площадь или основная характеристика | Категория земель | Веды разрешенного использования | Кадастровая стоимость (руб) | Право | Ограничение |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 02:59:070133:2 | 800 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания офиса | 1316000 | № 02-04-15/008/2009-645  от 22.05.2009  (Собственность) |   |
| 2 | 02:59:070133:3 | 1615 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания жилого дома | 9452481.95 | № 02-01/18-23/2004-184  от 08.12.2004  (Собственность) | № 02-01/18-23/2004-185  от 08.12.2004  (Аренда) |
| 3 | 02:59:070133:4 | 3801 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания детского сада № 1 | 3126322.5 | № 02-04-15/005/2010-161  от 08.02.2010  (Постоянное (бессрочное) пользование);№ 02-04-15/012/2008-528 от 16.04.2008 (Собственность) |   |
| 4 | 02:59:070133:8 | 1796 +/-15 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 2393924.32 |   | № 02-04-15/028/2014-881  от 27.11.2014  (Сервитут) |
| 5 | 02:59:070133:9 | 2000 +/-16 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 2657800 |   | № 02-04-15/028/2014-878  от 27.11.2014  (Сервитут) |
| 6 | 02:59:070133:10 | 1792+/-15 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 2378862.08 |   | № 02-04-15/028/2014-872  от 02.12.2014  (Сервитут) |
| 7 | 02:59:070133:11 | 2191 +/-16 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 2918631.1 |   | № 02-04-15/028/2014-877  от 27.11.2014  (Сервитут) |
| 8 | 02:59:070133:12 | 2179 +/-16 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 2879047.33 |   | № 02-04-15/028/2014-875  от 27.11.2014  (Сервитут) |
| 9 | 02:59:070133:13 | 1054 +/-11 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 6183385.86 |   | № 02-04-15/028/2014-876  от 27.11.2014  (Сервитут) |
| 10 | 02:59:070133:14 | 1455 +/-13 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 1944229.2 |   | № 02-04-15/028/2014-879  от 27.11.2014  (Сервитут) |
| 11 | 02:59:070133:15 | 1918+/-15 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 2564672.88 |   | № 02-04-15/028/2014-874  от 27.11.2014  (Сервитут) |
| 12 | 02:59:070133:16 | 1183 +/-12 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 1582238.84 |   | № 02-04-15/028/2014-880  от 27.11.2014  (Сервитут) |
| 13 | 02:59:070133:17 | 932 +/-11 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 5487867.64 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 14 | 02:59:070133:18 | 1677 +/-14 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 2241629.13 |   | № 02-04-15/028/2014-882  от 27.11.2014  (Сервитут) |
| 15 | 02:59:070133:19 | 2613+/-18 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 3480960.21 |   | № 02-04-15/028/2014-883  от 27.11.2014  (Сервитут) |
| 16 | 02:59:070133:20 | 1 +/-1 | Земли населённых пунктов | Под объекты газоснабжения | 648.45 |   | № 02-04-15/008/2012-258  от 02.03.2012  (Аренда) |
| 17 | 02:59:070133:51 | 1515+/-14 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирных жилых домов | 9030793.8 | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |
| 18 | 02:59:070133:261 | 859 +/-10 | Категория не установлена | - |   | Данные отсутствуют | Данные отсутствуют |

1. Проект межевания

## Расчет размера земельного участка для общественных учреждений

Расчет земельных участков учреждений и предприятий обслуживания ведется в соответствии с нормативными показателями, представленными в приложении Д «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков» СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

Таблица 3.1 Расчет земельных участков учреждений и предприятий обслуживания

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п.п | Учреждение | Мощность | Нормативный показатель на 1 ед. | Кадастровыйномер | Существующая площадь земельного участка, м2 | Расчетная площадь земельного участка, м2 | Проектная площадь земельного участка, м2 |
| 1 | Детский сад №1, ул. Пархоменко, 4 | 98 | 44 | 02:59:070133:4 | 3801 | 4312 | 4034,47 |

* 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», действующим региональным нормативам градостроительного проектирования Республики Башкортостан, действующим нормативам градостроительного проектирования городского округа город 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 – 50900 м2.

S участков под объекты нежилого назначения – 15116,76 м2.

S участков под объекты жилого назначения без учета застройки – 35783,24 м2.

S жилой застройки –10183,93 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 3.2 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  |
|
|
|
| Чапаева 10/Пархоменко 2 | Жилой дом | 18 | 59 | 1004,74 | 450 | 354 | 41,3 | 59 | 5,9 | 3,54 | 5,9 | 1924,38 |
| Пархоменко 6/Ключевая 2 | Жилой дом | 18 | 48 | 1031,61 | 450 | 288 | 33,6 | 48 | 4,8 | 2,88 | 4,8 | 1863,69 |
| Чапаева 6 | Жилой дом | 14 | 31 | 499,06 | 350 | 186 | 21,7 | 31 | 3,1 | 1,86 | 3,1 | 1095,82 |
| Чапаева 8 | Жилой дом | 12 | 36 | 563,85 | 300 | 216 | 25,2 | 36 | 3,6 | 2,16 | 3,6 | 1150,41 |
| Чапаева 8а | Жилой дом | 12 | 30 | 690,45 | 300 | 180 | 21 | 30 | 3 | 1,8 | 3 | 1229,25 |
| Ключевая 8 | Жилой дом | 32 | 65 | 464,06 | 800 | 390 | 45,5 | 65 | 6,5 | 3,9 | 6,5 | 1781,46 |
| Ключевая 4 | Жилой дом | 47 | 98 | 1325,44 | 1175 | 588 | 68,6 | 98 | 9,8 | 5,88 | 9,8 | 3280,52 |
| Ключевая 4а | Жилой дом | 12 | 34 | 667,97 | 300 | 204 | 23,8 | 34 | 3,4 | 2,04 | 3,4 | 1238,61 |
| Ключевая 6а | Жилой дом | 11 | 22 | 304,23 | 275 | 132 | 15,4 | 22 | 2,2 | 1,32 | 2,2 | 754,35 |
| Гагарина 31/Чапаева 2 | Жилой дом | 18 | 50 | 1056,13 | 450 | 300 | 35 | 50 | 5 | 3 | 5 | 1904,13 |
| Гагарина 31а | Жилой дом | 12 | 32 | 685,3 | 300 | 192 | 22,4 | 32 | 3,2 | 1,92 | 3,2 | 1240,02 |
| Гагарина 33 | Жилой дом | 12 | 30 | 713,66 | 300 | 180 | 21 | 30 | 3 | 1,8 | 3 | 1252,46 |
| Гагарина 33а | Жилой дом | 12 | 28 | 707,83 | 300 | 168 | 19,6 | 28 | 2,8 | 1,68 | 2,8 | 1230,71 |
| Гагарина 35 | Жилой дом | 32 | 67 | 469,6 | 800 | 402 | 46,9 | 67 | 6,7 | 4,02 | 6,7 | 1802,92 |

* 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 постройки | 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 "Управляющая компания ЖЭУ-2" | Чапаева 10/Пархоменко 2 | 1955 | 2 | 3 | 18 | 59 | 1552,52 | 1413,3 |   | 1,41 | 918,74 |
| ООО "Управляющая компания ЖЭУ-2" | Пархоменко 6/Ключевая 2 | 1955 | 2 | 3 | 18 | 48 | 1538,72 | 1398,5 |   | 1,41 | 913,84 |
| ООО "Управляющая компания ЖЭУ-2" | Чапаева 6 | 1955 | 3/2 | 2 | 14 | 31 | 888,56 | 772,5 |   | 2,60 | 606,21 |
| ООО "Управляющая компания ЖЭУ-2" | Чапаева 8 | 1955 | 2 | 2 | 12 | 36 | 803,7 | 721,2 |   | 1,68 | 539,20 |
| ООО "Управляющая компания ЖЭУ-2" | Чапаева 8а | 1955 | 2 | 2 | 12 | 30 | 1006,61 | 912,4 |   | 2,11 | 602,61 |
| ООО "Управляющая компания ЖЭУ-2" | Ключевая 8 | 1959 | 4 | 2 | 32 | 65 | 1446,3 | 1275,5 |   | 1,05 | 1223,04 |
| ООО "Управляющая компания ЖЭУ-2" | Ключевая 4 | 2003 | 4 | 5 | 47 | 98 | 4120,3 | 3555,9 |   | 1,31 | 2354,37 |
| ООО "Управляющая компания ЖЭУ-2" | Ключевая 4а | 1955 | 2 | 2 | 12 | 34 | 1009,21 | 915,2 |   | 1,84 | 603,54 |
| ООО "Управляющая компания ЖЭУ-2" | Ключевая 6а | 1983 | 3 | 1 | 11 | 22 | 713,42 | 601,6 |   | 3,57 | 474,53 |
| ООО "Управляющая компания ЖЭУ-2" | Гагарина 31/Чапаева 2 | 1956 | 2 | 3 | 18 | 50 | 1479,02 | 1341 |   | 1,23 | 894,77 |
| ООО "Управляющая компания ЖЭУ-2" | Гагарина 31а | 1955 | 2 | 2 | 12 | 32 | 962,61 | 869,2 |   | 1,92 | 588,28 |
| ООО "Управляющая компания ЖЭУ-2" | Гагарина 33 | 1955 | 2 | 2 | 12 | 30 | 995,11 | 901,7 |   | 2,03 | 599,06 |
| ООО УК "Пегас" | Гагарина 33а | 1955 | 2 | 2 | 12 | 28 | 996,5 | 908,1 |  | 1,91 | 601,19 |
| ООО "Управляющая компания ЖЭУ-2" | Гагарина 35 | 1959 | 4 | 2 | 32 | 67 | 1441,2 | 1269,6 |   | 1,27 | 1221,08 |

## 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 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (2КЖ) | изменяемый | 2720,93 |
| 2 | Детский сад №1  | Для объектов общественно-делового значения | изменяемый | 4034,47 |
| 3 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (2КЖ) | изменяемый | 2634,98 |
| 4 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (4КЖ) | изменяемый | 4284,34 |
| 5 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (2КЖ) | изменяемый | 2284,34 |
| 6 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (2КЖ) | изменяемый | 2597,36 |
| 7 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (2КЖ) | изменяемый | 1938,25 |
| 8 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (3КЖ) | изменяемый | 2844,3 |
| 9 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (3КЖ) | изменяемый | 2690,18 |
| 10 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (2КЖ) | изменяемый | 2356,37 |
| 11 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (2КЖ) | изменяемый | 2383,15 |
| 12 | Административное здание | Для объектов общественно-делового значения | изменяемый | 2104,06 |
| 13 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (2КЖ) | изменяемый | 2341,88 |
| 14 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (2КЖ) | изменяемый | 2541,5 |
| 15 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (4КЖ) | изменяемый | 2287,49 |
| 16 | Жилой дом | Многоэтажная жилая застройка (Среднеэтажная жилая застройка) 2.5 (4КЖ) | изменяемый | 1878,17 |
| 17 | Улично-дорожная сеть | Земельные участки (территории) общего пользования 12.0 | образуемый | 1711,14 |
| 18 | Улично-дорожная сеть | Земельные участки (территории) общего пользования 12.0 | образуемый | 1703,78 |
| 19 | Улично-дорожная сеть | Земельные участки (территории) общего пользования 12.0 | образуемый | 2631,99 |
| 20 | Улично-дорожная сеть | Земельные участки (территории) общего пользования 12.0 | образуемый | 2820,82 |
| 21 | ТП | Коммунальное обслуживание 3.1 | изменяемый | 75,98 |
| 22 | 02:59:070133:20 | Для размещения газопроводов | сохраняемый | 1 |

## Установление красных линий

Красные линии устанавливаются в соответствии с СП 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 | 1,00 |
| 2 | Изменяемые земельные участки | 41997,75 |
| 3 | Образуемый земельный участок | 8867,73 |
|  | Всего | 50866,48 |

Управляющий делами Администрации С.А. Евграфов