Приложение № 1

 к постановлению Администрации

 городского округа город Салават

 Республики Башкортостан

 от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2020 №\_\_\_\_\_\_\_\_

Пояснительная записка

к проекту внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 02:59:070310 для комплексных кадастровых работ городского округа город Салават Республики Башкортостан

1. Общая часть

Проект внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 02:59:070310 для комплексных кадастровых работ городского округа город Салават Республики Башкортостан предусматривает изменение границ, конфигурации, площади земельного участка с условным обозначением 52 путем его раздела. В результате раздела земельного участка с условным номером 52 предусматривается образование 2 земельных участков площадью 1 833 кв.м., 2 714 кв.м под нежилыми зданиями.

Проект внесении изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 02:59:070310 для комплексных кадастровых работ городского округа город Салават Республики Башкортостан разработан на основании:

- постановления Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан от 10.07.2020 № 1414-п «О разработке проекта внесения изменений в проект межевания территории кадастрового квартала 02:59:070310 для комплексных кадастровых работ городского округа город Салават Республики Башкортостан»;

- кадастрового плана территории кадастрового квартала 02:59:070310 городского округа город Салават Республики Башкортостан от 09.06.2020 № 02/20/1-544525;

- Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан, утвержденных решением Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан от 19.02.2020 г. № 4-49/485;

- постановления Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан от 20.01.2020 № 131-п «Об утверждении проекта межевания территории кадастрового квартала 02:59:070310 для комплексных кадастровых работ городского округа город Салават Республики Башкортостан».

2. Анализ существующего землепользования

Территория проектирования расположена в южной части города Салават Республики Башкортостан в границах кадастрового квартала 02:59:070310.

С северной стороны территория ограничена ул. Калинина, с восточной – ул. Губкина, с южной – бульваром Салавата Юлаева, с западной – ул. Островского.

Территория кадастрового квартала составляет 56,46 га.

Согласно Генеральному плану города Салават Республики Башкортостан на территории располагаются следующие функциональные зоны: зона застройки многоквартирными секционными домами, зона размещения объектов дошкольного, начального общего и среднего образования, зона размещения объектов высшего и среднего специального образования.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Салават Республики Башкортостан территория проектирования располагается в зоне «Ж-3» - зоне для застройки многоквартирными домами от пяти этажей и выше.

Зоны с особыми условиями использования:

- охранные зоны инженерных коммуникаций. Режимы использования территории в охранных зонах инженерных коммуникаций регламентируются: Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 №878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»; Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации №197 от 17.08.1992 г. «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»; Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- зона особого регулирования градостроительной деятельности. При размещении (реконструкции) объектов капитального строительства на территориях зоны 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.

Изменение вносится на территорию, расположенную южнее корпуса № 2 ГАПОУ Салаватский колледж образования и профессиональных технологий.

Информация по существующему землепользованию на территории проектирования представлена в таблице 1.

Таблица 1. Перечень существующих земельных участков

 в границах внесения изменений

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Кадастровый номер объекта недвижимости | Адрес | Площадь или основная характеристика | Категория земель | Виды разрешенного использования | Ограничение |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 02:59:070310:12 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: 453250 Республика Башкортостан, г Салават, ул Губкина, д 14 | 2826 | Земли населённых пунктов | Общежитие | № 02-04-15/005/2008-114 от 08.05.2008 (Собственность) № 02-04-15/020/2012-672 от 09.07.2012 (Постоянное (бессрочное) пользование) |
|
|
|
| 2 | 02:59:070310:78 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: 453250 Республика Башкортостан, г Салават, ул Губкина, д 16 | 5830 +/-27 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания учебного корпуса и мастерских | № 02-04-15/005/2008-117 от 18.03.2008 (Собственность) |
| 3 | 02:59:070310:809 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г Салават, ул Калинина, 76 а, гараж 1,бокс 3 | 27 +/-2 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания гаражного бокса | -№ 02-04-15/033/2013-653 от 13.01.2014 (Собственность) |
| 4 | 02:59:070310:813 | Республика Башкортостан, г Салават, ул Калинина, №76а, гараж №1, бокс №1 | 39 +/-2 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания гаражного бокса | № 02-04/115-04/215/007/2015-1159/1 от 22.06.2015 (Собственность) |
| 5 | 02:59:070310:814 | Республика Башкортостан, г Салават, ул Калинина, №76а, гараж №1, бокс №2 | 55 +/-3 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания гаражного бокса | № 02-04/115-04/215/010/2015-1148/1 от 26.05.2015 (Собственность) |
| 6 | 02:59:070310:855 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г Салават, МР 54-55, территория ПУ №36 | 24 +/-2 | Земли населённых пунктов | Для проектирования индивидуальных гаражей | - |
| 7 | 02:59:070310:1317 | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г Салават, ул Калинина, 78 | 14722 +/-42 | Земли населённых пунктов | Для обслуживания здания педагогического колледжа | № 02-04-15/032/2013-496 от 31.12.2013 (Собственность) № 02-04-15/018/2012-321 от 31.12.2013 (Постоянное (бессрочное) пользование) |
|
| 8 | 02:59:070310:5184 | Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Губкина | 3521 +/-21 | Земли населённых пунктов | Бытовое обслуживание | № 02:59:070310:5184-02/115/2020-3 от 12.03.2020 (Собственность) |
| 9 | 02:59:070310:5186 | Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Губкина | 6167 +/-27 | Земли населённых пунктов | Спорт | № 02:59:070310:5186-02/115/2020-3 от 12.03.2020 (Собственность) |

 3. Перечень координат характерных точек красных линий

Согласно п. 11. ст. 1 Градостроительного кодекса РФ «красные линии» - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории. В данном случае красные линии были установлены предыдущим проектом межевания.

Таблица 2. Перечень координат характерных точек красных линий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № точки | X | Y |
| 1 | 504256,25 | 1361061,29 |
| 2 | 504197,34 | 1361066,97 |
| 3 | 504077,60 | 1361076,89 |
| 4 | 503810,89 | 1361102,67 |
| 5 | 503811,29 | 1361112,55 |
| 6 | 503807,66 | 1361112,71 |
| 7 | 503696,85 | 1361123,27 |
| 8 | 503696,50 | 1361114,88 |
| 9 | 503674,34 | 1361117,25 |
| 10 | 503665,61 | 1360632,97 |
| 11 | 503662,40 | 1360516,67 |
| 12 | 503689,44 | 1360441,33 |
| 13 | 503726,40 | 1360346,46 |
| 14 | 503724,94 | 1360231,18 |
| 15 | 503904,79 | 1360239,40 |
| 16 | 504068,29 | 1360246,87 |
| 17 | 504234,69 | 1360244,92 |
| 18 | 504245,85 | 1360648,92 |
| 19 | 504251,70 | 1360906,25 |

Формируемые земельные участки будут образованы путем раздела с перераспределением земельного участка с кадастровым номером 02:59:070310:5184 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Таблица 3. Перечень координат поворотных точек границ вновь образуемого и изменяемых земельных участков

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Условный № участка на плане | № точки | Координата Х | Координата Y |
| :ЗУ52 | 1 | 504036,0044 | 1360955,999 |
| 2 | 504072,0695 | 1360954,996 |
| 3 | 504072,127 | 1360957,445 |
| 4 | 504072,2162 | 1360960,684 |
| 5 | 504074,0854 | 1360960,632 |
| 6 | 504084,3221 | 1360960,38 |
| 7 | 504086,1913 | 1360960,329 |
| 8 | 504093,6991 | 1360960,152 |
| 9 | 504105,296 | 1360959,892 |
| 10 | 504104,949 | 1360947,658 |
| 11 | 504109,41 | 1360947,635 |
| 12 | 504110,16 | 1360979,87 |
| 13 | 504108,9266 | 1360981,166 |
| 14 | 504036,9319 | 1360983,133 |
| 1 | 504036,0044 | 1360955,999 |
| :ЗУ97 | 1 | 504108,9266 | 1360981,166 |
| 2 | 504103,9941 | 1360986,347 |
| 3 | 504100,8747 | 1360992,945 |
| 4 | 504100,31 | 1360996,052 |
| 5 | 504100,8782 | 1361024,306 |
| 6 | 504102,1904 | 1361028,001 |
| 7 | 504090,1684 | 1361028,082 |
| 8 | 504081,6217 | 1361033,029 |
| 9 | 504076,8558 | 1361033,24 |
| 10 | 504076,6704 | 1361020,701 |
| 11 | 504038,2732 | 1361022,019 |
| 12 | 504038,0024 | 1361014,004 |
| 13 | 504036,9319 | 1360983,133 |
| 1 | 504108,9266 | 1360981,166 |

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

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан на территории внесения изменений действует зона градостроительных регламентов: «Ж-3», которая выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов от пяти этажей и выше.

В соответствии со ст. 14.1.2. Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан установлены градостроительные регламенты жилых зон в части видов разрешенного использования.

Таблица 4. Градостроительные регламенты жилых зон в части видов разрешенного использования

|  |  |
| --- | --- |
| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **«Ж-3» - зона для застройки многоквартирными домами от пяти этажей и выше** |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
| Многоэтажная жилая застройка | 2.6 | Религиозное использование | 3.7 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Обеспечение научной деятельности | 3.9 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Рынки | 4.3 |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Развлечения | 4.8 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
| Культурное развитие | 3.6 |  |  |
| Общественное управление | 3.8 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 |  |  |
| Деловое управление | 4.1 |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |

Виды разрешенного использования образуемых участков установлены в прямой зависимости с Правилами землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан, которые, в свою очередь, по части видов разрешенного использования земельных участков, приведены в соответствие с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 г. № 540.

Таблица 5. Перечень и сведения вновь образуемых земельных участков,

способы их образования и виды разрешенного использования

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Номер участкана чертеже | Адрес, местоположение земельного участка | Площадь по проекту,кв. м | Вид разрешенного использования | Примечание(тип земельного участка) |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 52 | Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Губкина | 1833 | Бытовое обслуживание | Изменяемый |
| 97 | Российская Федерация, Республика Башкортостан, г. Салават, ул. Губкина | 2714 | Бытовое обслуживание | Образуемый |

Управляющий делами Администрации С.А. Евграфов