

ООО «БТИ и Кадастр»

Проект межевания территории кадастрового квартала с
кадастровым номером 33:26:020402, ограниченного ул.
Тимирязева, ул. Плеханова, ул. Фруктовая гора
в г. Муроме

2018 г.

ООО «БТИ и Кадастр»

ЗАКАЗЧИК: ООО «МИКАС»

Проект межевания территории кадастрового квартала с
кадастровым номером 33:26:020402, ограниченного ул.
Тимирязева, ул. Плеханова, ул. Фруктовая гора
в г. Муроме

Генеральный директор
ООО «БТИ и Кадастр»

И.В. Демина

г. Муром, 2018 г.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Пояснительная записка.

На основании Договора подряда № 671 от 27.11.2017 г., заключенного между ООО «БТИ и Кадастр» и ООО «Микас», подготовлен проект межевания территории кадастрового квартала с кадастровым номером 33:26:020402, ограниченного ул. Тимирязева, ул. Плеханова, ул. Фруктовая гора в г. Муроме с целью установления границы земельного участка, предназначенного для размещения автостоянки открытого типа.

Проектные решения принимались согласно действующим нормативно-правовым документам РФ в части градостроительства и землеустройства:

- Федеральный закон от 25 октября 2001г. № 123-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 06 октября 2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»
- Федеральный закон от 04 декабря 2004г. № 191-ФЗ «Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24 июля 2007г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон от 20 марта 2011г. № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования»;
- Федеральный закон от 23 июня 2014г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25 июня 2002г. «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 12 ноября 2012г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» и Градостроительный кодекс Российской Федерации»;
- Проект детальной планировки центральной части г. Мурома от февраля 1981г, утвержденный Протоколом заседания градостроительного Совета при главном архитекторе города и научно-технического Совета при областном управлении культуры от 14 января 1981г.;
- Правила землепользования и застройки в округе Муром, утвержденные Решением Совета народных депутатов от 29 декабря 2012г. № 301;
- Постановление администрации округа Муром Владимирской области от 29 марта 2018г. № 232 «О подготовке проекта межевания территории кадастрового квартала с кадастровым номером 33:26:020402.

Проект межевания территории выполнялся согласно Технического задания на разработку документации по планировке территории (проекта межевания территории) кадастрового квартала с кадастровым номером 33:26:020402, утвержденный И. о начальника управления архитектуры и градостроительства Е.В. Ершовой от 12.04.2018 г.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Анализ существующего положения.

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в центральной части города, в зоне среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки.

Территория ограничена с севера ул. Фруктовая гора, с востока – красными линиями ул. Плеханова, с юга – красными линиями ул. Тимирязева, с запада – ул. Ленина.

Данная территория находится в территориальной зоне ИК - 4. Зона реконструкции сохраняемой среднеэтажной и малоэтажной жилой застройки, расположенной в зоне строгого строительного режима

. Основной вид разрешенного использования:

- Объекты индивидуального жилищного строительства этажностью не более 3 этажей.
- Сблокированные жилые дома на одну семью, таунхаус, этажностью не более 3 этажей.
- Экскурсионное бюро.
- Встроенные магазины в капитальных зданиях.
- Объекты общественного питания, рестораны, кафе, столовые.
- Церкви, часовни, культовые сооружения.
- Детские дошкольные учреждения.
- Школы, школы-интернаты, специализированные школы.
- Музеи, выставочные залы.
- Концертно-спортивные комплексы, театры, кинотеатры, клубы, дискотеки.
- Библиотеки, архивы, информационные центры.
- Парки, скверы, бульвары.
- Пункты первой медицинской помощи, врачебные кабинеты.
- Аптеки.
- Дома быта, ателье, пункты проката, химчистки, ремонт обуви, ремонт квартир и жилых домов по заказам населения, фотоателье, парикмахерские.
- Отделения связи, опорные пункты полиции.
- Общественные туалеты.
- Встроенные учреждения обслуживания в капитальных зданиях.

Условно разрешенный вид разрешенного использования:

- Объекты, предназначенные для постоянного проживания за исключением жилых домов высотой более 4 этажей.
- Объекты, предназначенные для временного проживания за исключением: апарт-отелей, отелей, пансионатов, кемпингов, туристических баз, туристических деревень; домов для сезонного проживания.
- Объекты торговли за исключением: объектов оптовой торговли; универсамов, торговых центров.
- Объекты отправления культа.
- Объекты воспитания, образование, подготовки кадров.
- Объекты культуры, искусства, информатики.
- Объекты физической культуры, спорта в здании за исключением спортивных комплексов; дворцов спорта.
- Парки культуры и отдыха.
- Объекты бытового обслуживания населения.
- Объекты связи, полиции, коммунальные объекты за исключением: бань, мини прачечных; пожарных депо; отделений полиции; военкоматов.
- Объекты управления, финансов, страхования.

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

- Объекты производственного назначения, не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду.
- Паркинги этажностью не более 4 этажей, подземные паркинги.
- Автостоянки открытого типа.
- Надземные и подземные пешеходные переходы.
- Объекты инженерной инфраструктуры за исключением: котельных большой мощности, ГРС, ПС; канализационных очистных сооружения; ТЭЦ.
- Объекты технического обслуживания и хранения автотранспорта, за исключением автопарков грузового транспорта.
- Объекты благоустройства территории.
- Озелененные территории.

Категория земель территории кадастрового квартала с кадастровым номером 33:26:020402: земли населенных пунктов.

На рассматриваемой территории ранее образовано и зарегистрировано в ГКН 21 земельных участков. Из них:

- земельный участок с кадастровым номером 33:26:020402:1 имеет разрешенное использование: для промышленного производства;
- земельный участок с кадастровым номером 33:26:020402:2 имеет разрешенное использование: для подготовки специалистов для обороны, содержания объекта обороны;
- земельный участок с кадастровым номером 33:26:020402:13 имеет разрешенное использование: для эксплуатации нежилого здания;
- земельный участок с кадастровым номером 33:26:020402:14 имеет разрешенное использование: Индивидуальные жилые дома;
- земельные участки с кадастровыми номерами 33:26:020402:15, 33:26:020402:27, 33:26:020402:34, 33:26:020402:37, 33:26:020402:39, 33:26:020402:112 имеют разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства;
- земельный участок с кадастровым номером 33:26:020402:22 имеет разрешенное использование: Под объекты транспорта;
- земельный участок с кадастровым номером 33:26:020402:23 имеет разрешенное использование: для эксплуатации здания;
- земельный участок с кадастровым номером 33:26:020402:24 имеет разрешенное использование: для эксплуатации гаражей;
- земельные участки с кадастровыми номерами 33:26:020402:30, 33:26:020402:31, 33:26:020402:32 имеют разрешенное использование: жилая застройка;
- земельные участки с кадастровыми номерами 33:26:020402:35, 33:26:020402:36 имеют разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство;
- земельный участок с кадастровым номером 33:26:020402:38 имеет разрешенное использование: для эксплуатации жилого дома;
- земельный участок с кадастровым номером 33:26:000000:1448 имеет разрешенное использование: для строительства объекта газоснабжения проектируемой котельной памятника истории и культуры "Ансамбль усадьбы Зворыкиных";
- земельный участок с кадастровым номером 33:26:000000:1516 имеет разрешенное использование: для строительства наружных сетей водопровода;

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

У ранее учтенных земельных участков с кадастровыми номерами 33:26:020402:15, 33:26:020402:27, 33:26:020402:31, 33:26:020402:32, 33:26:020402:37 границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Площадь территории кадастрового квартала 33:26:020402 составляет 78768 кв. м. Площадь всех ранее образованных земельных участков составляет 48497 кв. м. Все ранее образованные земельные участки находятся в границах красных линий. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже «Разбивочный чертеж красных линий с ранее образованными земельными участками» на основании Кадастрового плана территории № 33/202/18-235359 от 01.06.2018 г.

Данная территория кадастрового квартала 33:26:020518, согласно Карты водоохранных зон, входит в ВО-1 зону охраны водных объектов.

Сведения отражены на чертеже «Опорный план со схемой границ зон с особыми условиями использования территории: ВО-1 зона охраны водных объектов».

По сведениям Карты правового зонирования территории, Зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия территория кадастрового квартала 33:26:020402 входит в зону ИК-6 – зона культурного слоя г. Муром. Все земельные участки квартала частично или полностью входят в Зону строгого строительного режима. Земельные участки 33:26:020402:22, 33:26:020402:23, 33:26:020402:22, 33:26:020402:24, 33:26:020402:30, 33:26:020402:36, 33:26:020402:34, 33:26:020402:38, 33:26:020402:13, 33:26:020402:14, 33:26:020402:35, 33:26:020402:112, 33:26:020402:39, 33:26:020402:15, 33:26:020402:27, 33:26:020402:37, 33:26:020402:31, 33:26:020402:32 входят в Зону исторического центра. На квартал оказывает воздействие зона ИК-3 природного ландшафта (пространства оврагов, валов, водных пространств, речных долин).

На основании приказа Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия администрации Владимирской области 15.12.2014 №437-01-05 «Об утверждении границ территории объекта археологического наследия "Городище, селище и могильник, VIII-XII вв." (г.Муром, на берегу реки Оки и близ Красноармейского оврага) земельные участки 33:26:020402:22, 33:26:020402:23, 33:26:020402:22, 33:26:020402:24, 33:26:020402:30, 33:26:020402:36, 33:26:020402:34, 33:26:020402:38, 33:26:020402:13, 33:26:020402:14, 33:26:020402:35, 33:26:020402:112, 33:26:020402:39, 33:26:020402:15, 33:26:020402:27, 33:26:020402:37, 33:26:020402:31, 33:26:020402:32 входят в зону с особыми условиями использования территории объекта археологического наследия "Городище, селище и могильник, VIII-XII вв." (г.Муром, на берегу реки Оки и близ Красноармейского оврага) (Селище "Николо-Набережное").

На основании письма Государственной инспекции по охране объектов культурного наследия №ГИООКМ-2859-01-13 от 15.11.2018 на кадастровый квартал с кадастровым номером 33:26:020402 оказывают влияние следующие охранные зоны объектов культурного наследия: Охранная зона памятников архитектуры государственного значения Благовещенского и Троицкого монастыря в городе Муроме; Зона регулирования застройки памятников архитектуры государственного значения Благовещенского и Троицкого монастыря в городе Муроме; Охранная зона памятников архитектуры государственного значения Воскресенской и Введенской церквей 17 века в городе Муроме; Зона регулирования застройки памятников архитектуры государственного значения Воскресенской и Введенской церквей 17 века в городе Муроме;

Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Проект межевания территории кадастрового квартала с кадастровым номером 33:26:020402.

Памятник археологии Селище "Кожевники", территория быв. Воскресенского кладбища-ФЗ; Памятник археологии Селище "Кожевники"-территория быв. Воскресенского кладбища-выявленный;

На земельном участке с кадастровым номером 33:26:020402:35 находится памятник градостроительства и архитектуры регионального значения «Дом купца Мяздрикова, 1830 год».

На земельном участке с кадастровым номером 33:26:020402:13 находится памятник градостроительства и архитектуры регионального значения «Дом Каратыгина, 1840 г.».

На земельном участке с кадастровым номером 33:26:020402:36 находится памятник градостроительства и архитектуры местного (муниципального) значения «Дом мещанина Масленникова, XIX в.».

Сведения отражены на чертеже «Опорный план со схемой границ зон с особыми условиями использования территории: зона действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия».

На основании письма ООО «Декстриновый завод» от 25.10.2018г. №326 по состоянию на 23.10.2018г. не имеется установленной санитарно-защитной зоны предприятия по адресу: г.Муром, ул. Кожевники, д.1.

Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Проектное решение.

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Границы образуемых земельных участков определяются в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности и устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройств, сложившимся за годы эксплуатации зданий.

Проектом предлагается образовать 1 земельный участок из земель, находящихся в государственной собственности и 1 земельный участок общего пользования территории.

Образованный земельный участок с условным номером № 22 состоит из 1 контура. Общая площадь земельного участка составляет 649 кв. м, разрешенное использование: автостоянки открытого типа (Условно разрешенный вид разрешенного использования).

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	134031.06	326696.41
2	134041.08	326722.59
3	134035.93	326725.02
4	134034.55	326721.92
5	134033.02	326722.60
6	134028.36	326712.06
7	134024.41	326713.57
8	134001.71	326723.30
9	133999.20	326724.23
10	133998.41	326722.45
11	133994.29	326724.24
12	133991.34	326715.02
1	134031.06	326696.41

На данном земельном участке частично проходит водопровод и канализация. Охранная зона водопровода составляет 58 кв. м. Охранная зона канализации составляет 78 кв. м.

В охранных зонах инженерных коммуникаций запрещено ведение капитального строительства объектов недвижимости (жилых домов, коттеджей, производственных и непроизводственных зданий и сооружений).

Состав и расстояния от объектов недвижимости до инженерных коммуникаций, т.е. охранные зоны – определены в СНиП 2.07.01-89*, актуальная действующая редакция этого СНиПа – СП 42.13330.2011.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Проект межевания территории кадастрового квартала с кадастровым номером 33:26:020402.

Выводы.

В результате выполнения проекта межевания территории кадастрового квартала с кадастровым номером 33:26:020402.:

сохраняется:

- 21 ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков общей площадью – 48497 кв. м;

образуется:

- 1 земельный участок автостоянки открытого типа, общей площадью – 649 кв. м;
- 1 земельный участок под общее пользование территории, общей площадью – 9861 кв. м.

Сведения о существующих земельных участках, вновь образуемых земельных участках и охранных зонах отражены на чертеже «Проект межевания территории: основной чертеж».

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №