

**Документация по планировке территории
(проект межевания территории)
ограниченной ул.Строителей, ул.Октябрьская, ул.Разведчика
Петрова (кадастровый квартал 76:18:01057) города Переславля-
Залесского
Материалы по обоснованию**

2021

1. Общие положения, исходные данные

Проект межевания территории разработан на основании постановления Администрации города Переславля-Залесского от 21.12.2020 № ПОС.03-2292/20 «О подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории), ограниченной ул. Строителей, ул. Октябрьская, ул. Разведчика Петрова (кадастровый квартал 76:18:010957) города Переславля-Залесского».

Проектная документация выполнена в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральным законом от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Инструкцией по межеванию земель, утвержденная Роскомземом 08 апреля 1996 года;
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области, утвержденные решением Переславль-Залесской городской Думы от 24.09.2020 № 76;
- Генеральным планом городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области, утвержденный решением Переславль-Залесской городской Думы от 24.12.2020 № 126;
- Правилами землепользования и застройки города Переславля-Залесского, утвержденные решением Переславль-Залесской городской Думы от 22.10.2009 № 122;
- Правилами благоустройства территории городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области, утвержденные решением Переславль-Залесской городской Думы от 26.04.2018 № 46;
- Действующими техническими регламентами, СанПиН, СП, СНИП.

Исходные данные для разработки проекта межевания:

- Кадастровый план территории кадастрового квартала 76:18:010957 от 10.11.2020 №КУВИ-002/2020-37509561, выданный Филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Ярославской области;
- материалы инженерно-геодезических изысканий, выполненных ООО «Земля и недвижимость» в 2019 году.

Проект межевания территории ограниченной ул.Строителей, ул.Октябрьская, ул.Разведчика Петрова (кадастровый квартал 76:18:01057) города Переславля-Залесского в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

Проект межевания территории выполнен в системе координат МСК-76.

2. Анализ существующего использования территории.

Проект межевания разработан на элемент планировочной структуры – квартал, расположенный в северо-восточной части города Переславля-Залесского и ограниченной улицами Строителей, Октябрьской, Разведчика Петрова. Проект межевания охватывает территорию площадью 14,85 га.

Границами проекта межевания являются:

- с севера – улица Строителей, которая в соответствии с Генеральным планом городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области является улицей местного значения;

- с запада – улица Разведчика Петрова, которая в соответствии с Генеральным планом городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области является улицей местного значения;

- с востока и юга – улица Октябрьская, которая в соответствии с Генеральным планом городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области является улицей местного значения.

Планируемый квартал располагается в охранной зоне особо охраняемой природной территории Национальный парк «Плещеево озеро».

В соответствии с генеральным планом городского округа город Переславль-Залесский Ярославской области планируемая территория расположена в нескольких функциональных зонах;

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный);

- многофункциональная общественно-деловая зона;

- зона специализированной общественной застройки;

- зона транспортной инфраструктуры.

В соответствии с правилами землепользования и застройки города Переславля-Залесского территория расположена в зонах:

- Ж-4 – зона многоэтажной жилой застройки;

- ИТ-1 – зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

В границах разрабатываемой территории объектов культурного наследия не имеется.

Территория частично, а именно в юго-западной стороне расположена в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов.

Проектируемая территория расположена в кадастровом квартале 76:18:010957. При подготовке проекта межевания был проведен анализ существующих границ и правовой статус земельных участков на основании сведений ЕГРН в виде кадастрового плана территории и выписок об объектах недвижимости.

Сведений об утвержденных красных линиях в границах территории ограниченной ул.Строителей, ул.Октябрьская, ул.Разведчика Петрова отсутствуют.

3. Проектные решения

Разработка проекта межевания территории осуществляется в соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ в целях определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков, установления красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Проектом межевания устанавливаются красные линии, обозначающие планируемые (вновь образуемые) границы территорий общего пользования вдоль ул.Строителей, ул.Разведчика Петрова и ул.Октябрьской.

Координаты поворотных точек устанавливаемых красных линий:

Координаты, МСК-76	
X	Y
277373,7246	1270186,7581
277381,1200	1270200,4200
277386,3100	1270209,8000
277443,0200	1270317,9300
277481,3600	1270392,9700
277513,6200	1270456,1200
277541,5800	1270510,7700
277565,4804	1270556,9987
277424,9554	1270553,1588
277425,0852	1270543,3979
277404,7400	1270542,4000
277239,4000	1270535,7600
277126,2700	1270534,0500
277107,4800	1270528,7400
277093,6200	1270521,6000
277069,8400	1270507,3700
277031,4015	1270482,2717
276981,6858	1270425,9058
276968,5948	1270402,2394
276983,6300	1270393,8300
277018,0698	1270375,3127
277021,5430	1270381,5210
277101,8900	1270336,5600
277119,9499	1270327,2780

277118,3007	1270324,4355
277134,2200	1270316,3800
277176,5800	1270290,4400
277237,9900	1270255,3600
277238,9430	1270254,8455
277252,0429	1270247,7536
277265,6671	1270240,3793
277267,6006	1270244,1084
277275,3000	1270239,8600

Расстояние линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет – 1 м.

Проектом межевания предусмотрено образование 6 (шести) земельных участков:

1. Под существующим нежилым зданием магазина по адресу: г. Переславль-Залесский, ул. Разведчика Петрова, д.12а. Площадь образуемого земельного участка составляет 321 кв.м. с видом разрешенного использования – «магазины 4.4». Площадь застройки магазина 65,92 кв.м, что составляет 20,5% от площади планируемого участка.

Доступ к земельному участку обеспечен через земли общего пользования.

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка:

Координаты земельного участка (ЗУ-1), МСК-76	
X	Y
277373,7246	1270186,7581
277381,1200	1270200,4200
277381,1200	1270200,4200
277370,2600	1270206,3500
277368,8900	1270205,9500
277367,5000	1270203,4800
277359,8000	1270207,6900
277358,4700	1270207,2900
277353,5200	1270197,8100
277373,7246	1270186,7581

2. Под существующим нежилым зданием водопроводной насосной станции по адресу: г. Переславль-Залесский, ул. Строителей, возле д.24. Площадь образуемого земельного участка составляет 146,3 кв.м. с видом разрешенного использования – «коммунальное обслуживание 3.1». Площадь застройки здания 46,4 кв.м, что составляет 31,7% от площади планируемого участка.

Доступ к земельному участку обеспечен через земли общего пользования.

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка:

Координаты земельного участка (ЗУ-4), МСК-76	
X	Y
277361,7560	1270267,7102
277368,0000	1270279,2300
277357,9092	1270284,6176
277351,8313	1270273,0840

3. Под существующим многоквартирным жилым домом адресу: г. Переславль-Залесский, ул. Строителей, д.28. Площадь образуемого земельного участка составляет 2306,1 кв.м. с видом разрешенного использования – «Многоквартирная жилая застройка (высотная застройка) 2.6». Площадь застройки здания 862,9 кв.м, что составляет 37,4% от площади планируемого участка.

Доступ к земельному участку обеспечен через земли общего пользования.

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка:

Координаты земельного участка (ЗУ-5), МСК-76	
Х	У
277417,3600	1270330,6000
277426,0100	1270347,8600
277419,9200	1270357,9700
277427,3700	1270372,7500
277370,8200	1270382,5600
277359,2137	1270361,1237

4. Под существующим нежилым зданием гаража адресу: г. Переславль-Залесский, МКН-4 возле ЦТП. Площадь образуемого земельного участка составляет 57,6 кв.м. с видом разрешенного использования – «Хранение автотранспорта 2.7.1». Площадь застройки здания 37,9 кв.м, что составляет 65,7% от площади планируемого участка.

Доступ к земельному участку обеспечен через земли общего пользования.

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка:

Координаты земельного участка (ЗУ-6), МСК-76	
Х	У
277263,8818	1270429,5562
277266,6798	1270439,5238
277261,5191	1270441,1785
277258,2789	1270431,3198

5. Под существующим нежилым зданием гаража адресу: г. Переславль-Залесский, МКН-4 возле ЦТП. Площадь образуемого земельного участка составляет 57,5 кв.м. с видом разрешенного использования – «Хранение автотранспорта 2.7.1». Площадь застройки здания 42,7 кв.м, что составляет 74,2% от площади планируемого участка.

Доступ к земельному участку обеспечен через земли общего пользования.

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка:

Координаты земельного участка (ЗУ-7), МСК-76	
Х	У
277258,2789	1270431,3198
277261,5191	1270441,1785
277256,1257	1270442,8826
277252,9572	1270432,9995

6. Под существующим нежилым зданием водопроводной насосной станции по адресу: г. Переславль-Залесский, ул. Октябрьская. Площадь образуемого земельного

участка составляет 79,2 кв.м. с видом разрешенного использования – «коммунальное обслуживание 3.1». Площадь застройки здания 42,3 кв.м, что составляет 53,4% от площади планируемого участка.

Доступ к земельному участку обеспечен через земли общего пользования.

Координаты поворотных точек образуемого земельного участка:

Координаты земельного участка (ЗУ-8), МСК-76	
X	Y
277213,9657	1270442,7975
277216,6098	1270450,3752
277207,4521	1270453,7610
277204,4855	1270446,0865

Перечень сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования:

№ п/п	Вид разрешенного использования	Планируемая площадь, кв.м	Возможные способы образования
ЗУ-1	Магазины 4.4	321	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ-4	Коммунальное обслуживание 3.1	146,3	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ-5	Многоквартирная жилая застройка (высотная застройка) 2.6	2306,1	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ-6	Хранение автотранспорта 2.7.1	57,6	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ-7	Хранение автотранспорта 2.7.1	57,5	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена
ЗУ-8	Коммунальное обслуживание 3.1	79,2	Образование земельного участка из земель, государственная собственность на которые не разграничена

Все образуемые земельные участки подлежат отнесению к категории земель – земли населенных пунктов.

Проектом межевания предусмотрено изменение границ земельных участков с кадастровыми номерами: 78:18:10957:7, 76:18:10957:9, 76:18:10957:26.

Координаты поворотных точек изменяемых земельных участков:

Координаты земельного участка (ЗУ-2), МСК-76	
X	Y
277265,67	1270240,38
277267,60	1270244,11
277271,67	1270251,93
277258,02	1270259,66
277252,04	1270247,76
Координаты земельного участка (ЗУ-3), МСК-76	
X	Y
277386,3100	1270209,8000
277434,0510	1270300,8286
277406,4000	1270315,5400
277383,7600	1270274,4500
277368,0000	1270279,2300
277361,7560	1270267,7102
277349,1000	1270245,3100
277362,3000	1270237,7200
277356,5400	1270228,3000
277370,8200	1270220,1900
277371,3100	1270218,9300
277376,7900	1270216,0100
277377,1900	1270214,6600
Координаты земельного участка (ЗУ-9), МСК-76	
X	Y
277487,9259	1270405,4510
277513,6200	1270456,1200
277492,4800	1270465,9900
277485,1900	1270467,0000
277459,8200	1270467,6600
277446,3100	1270441,5200
277443,4600	1270436,0200
277444,7091	1270435,3783
277458,0200	1270428,5400
277464,0053	1270425,3318
277461,0855	1270419,4315
277487,9259	1270405,4510

Перечень и сведения о площади изменяемых земельных участков:

№ п/п	Местоположение/кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка (планируемый вид)	Существующая (планируемая) площадь
-------	-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------	------------------------------------

		в соответствии с классификатором)	земельного участка, кв.м
ЗУ-2	Ярославская область, г.Переславль-Залесский, ул. Разведчика Петрова/78:18:10957:7	Для проектирования и строительства торгового павильона (магазины 4.4)	70 (205,0)
ЗУ-3	Ярославская область, г.Переславль-Залесский, ул.Строителей, д.24/76:18:10957:9	Для многоэтажной жилой застройки (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6)	4084 (3906,0)
ЗУ-9	Ярославская область, г.Переславль-Залесский, ул. Строителей, д.36/76:18:010957:13	Для многоэтажной жилой застройки (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6)	3180 (2603,5)