



ООО Персональная творческая мастерская «А-989»

**Документация по планировке территории
(проекта межевания территории) в границах земельного
участка с кадастровым номером 58:05:0060403:372**

22-7-ПМТ-ОЧ

Основная часть проекта межевания

2022

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Сведения о земельных участках подготовлены на основании выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ними, актуальных на момент разработки проекта межевания.

Границы земельных участков, сведения о которых внесены в единый государственный реестр недвижимости, учтены при разработке проекта межевания территории, а атрибутивные данные о видах использования земельных участков стали материалом для анализа использования территории, а также обоснованием для принятия проектных решений.

В границах проекта межевания в настоящий момент находятся многоквартирный трехэтажный жилой дом и объект капитального строительства нежилого назначения.

Проект межевания территории выполняется в один этап:

- под существующим многоквартирным домом необходимо изменить участок путем перераспределения земельного участка с КН 58:05:0060403:619 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в результате чего образуется земельный участок ЗУ№1 площадью 2542 кв.м. с видом разрешенного использования – «2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (с изменениями). Категория земель – земли населенных пунктов. Доступ к изменяемому земельному участку будет обеспечиваться посредством территорий (земель) общего пользования - со стороны ул. Светлая;

- под существующим складом необходимо изменить участок путем перераспределения земельного участка с КН 58:05:0060403:372 и земель, государственная собственность на которые не разграничена, в результате чего образуется земельный участок ЗУ№2 площадью 2800 кв.м. с видом разрешенного использования – «4.4 Магазины» (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков). Категория земель – земли населенных пунктов. Доступ к изменяемому земельному участку будет обеспечиваться посредством территорий (земель) общего пользования - со стороны ул. Светлая.

Таблица 1 – Сведения об образуемых земельных участках

№ точки	Координата X	Координата Y	Площадь участка, га	Вид разрешенного использования
ЗУ№1			0,2542	2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
1	392475.80	2231977.36		
2	392480.54	2231992.11		
3	392447.49	2232011.44		
4	392444.05	2232021.67		
13	392404.86	2232013.20		
14	392405.37	2232010.45		
15	392406.47	2232004.52		
16	392410.90	2231980.80		
17	392412.52	2231972.16		
18	392423.38	2231972.22		
19	392438.27	2231974.01		
1	392475.80	2231977.36		
ЗУ№2			0,2800	4.4 Магазины
4	392444.05	2232021.67		
5	392442.12	2232027.39		
6	392421.07	2232022.84		
7	392415.17	2232053.21		
8	392412.38	2232068.35		
9	392396.12	2232104.77		
10	392370.48	2232100.80		
11	392387.52	2232025.79		
12	392402.04	2232028.23		
13	392404.86	2232013.20		
4	392444.05	2232021.67		
-	-	-		
20	392394.40	2232092.05		
21	392394.16	2232092.13		
22	392393.59	2232090.38		
23	392393.83	2232090.30		
20	392394.40	2232092.05		

Координирование объектов землепользования выполнено в системе координат МСК-58 на основе предоставленного топографо-геодезического материала.

Изм.	Кол.	Лист	№до	Подп.	

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

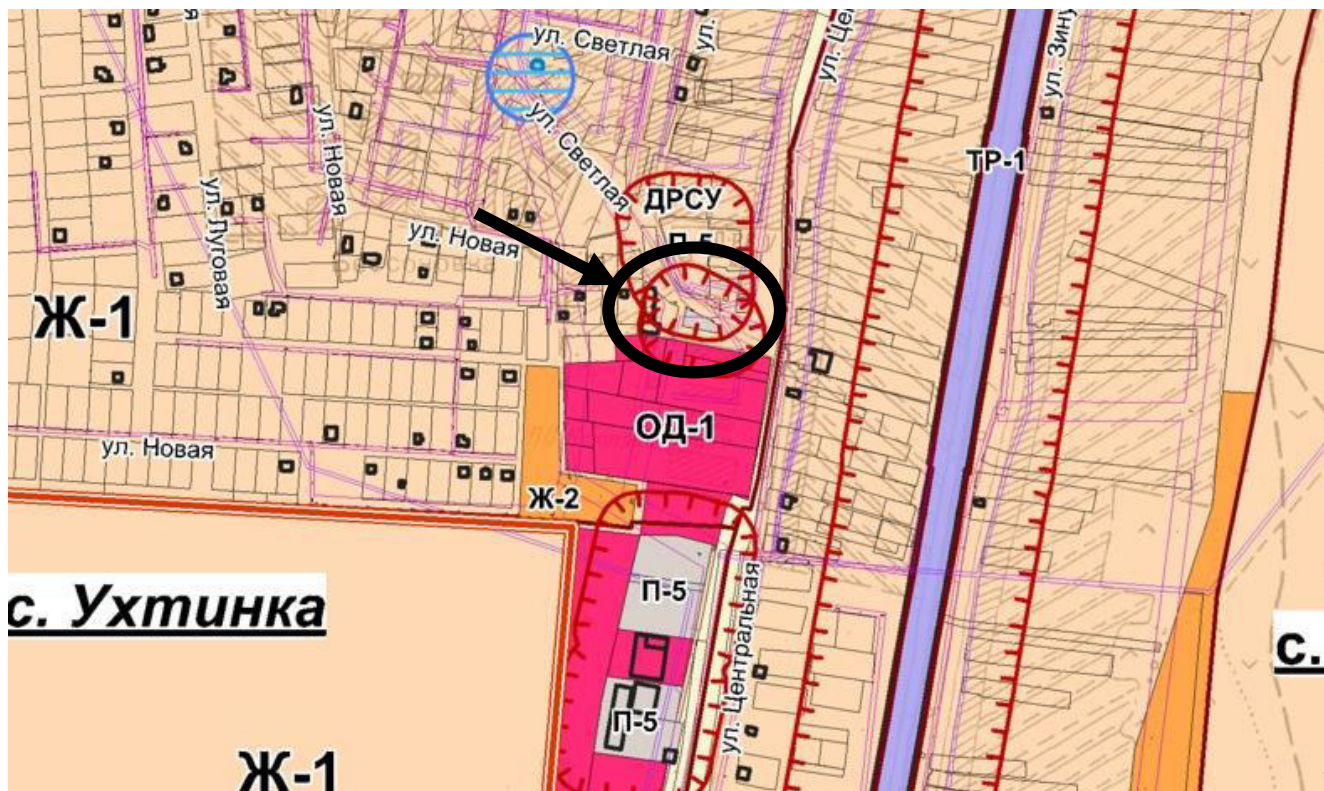
Проектом межевания территории не предусмотрено образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

3. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Проектируемый участок расположен вдоль ул. Центральная в южной части с. Бессоновка, недалеко от границы с селом Ухтинка. Согласно Карте градостроительного зонирования территории Бессоновского сельсовета, расположен в территориальных зонах Ж-1 и ОД-1.

Входит в границы кадастрового квартала 58:05:0060403.

Уточненная площадь в границах проектирования составляет 5757,55 м².



Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подп.	

Изменение земельных участков связано с приведением границ этих участков в соответствие с фактическим местоположением существующих объектов. При этом возникает ряд противоречий с действующим законодательством:

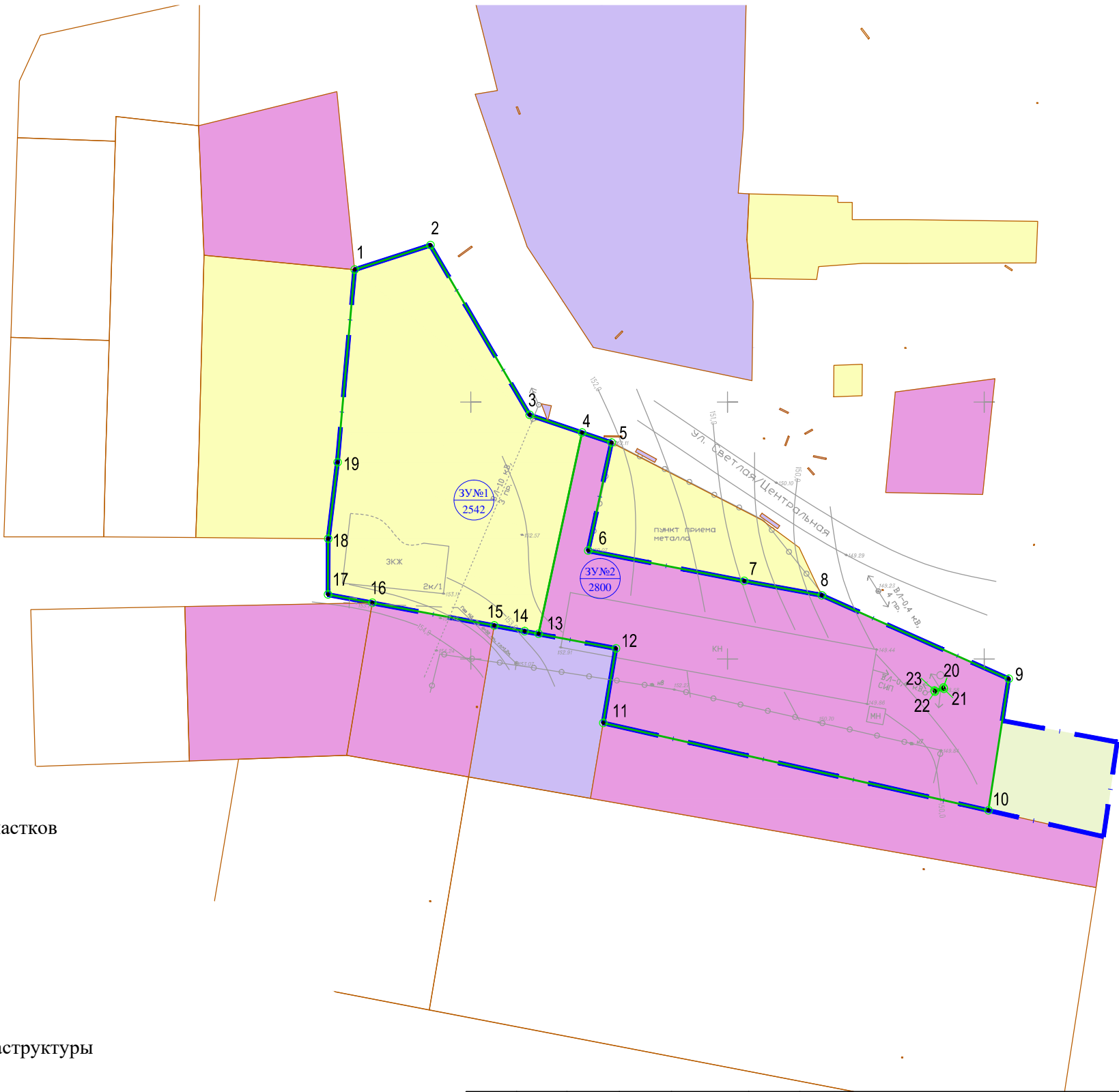
- размещение участка ЗУ№1 с ВРИ «2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» в зоне Ж-1 противоречит регламенту. Требуется внести изменение в графическую часть ПЗЗ в части отнесения участка ЗУ№1 к зоне Ж-2;

- границы изменяемого земельного участка ЗУ№2 пересекают границы зон Ж-1 и ОД-1. Требуется внести изменение в графическую часть ПЗЗ в части корректировки границ зон Ж-1 и ОД-1 таким образом, чтобы изменяемый земельный участок целиком относился к территориальной зоне ОД-1.

Таблица 2 - Перечень координат характерных точек границ территории проектирования

Номера характерных точек	Координаты	
	Х	У
1	392480.54	2231992.11
2	392447.49	2232011.44
3	392442.12	2232027.39
4	392421.07	2232022.84
5	392415.17	2232053.21
6	392412.38	2232068.35
7	392396.12	2232104.77
8	392387.98	2232103.51
9	392383.80	2232125.90
10	392365.39	2232123.23
11	392387.52	2232025.79
12	392402.04	2232028.23
13	392405.37	2232010.45
14	392406.47	2232004.52
15	392410.90	2231980.80
16	392412.52	2231972.16
17	392423.38	2231972.22
18	392438.27	2231974.01
19	392475.80	2231977.36
1	392480.54	2231992.11

Чертеж межевания территории



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- проект.

сущ.
- Границы:
- Граница проектируемой территории
- Границы земельных участков
- 2

Поворотные точки границ земельных участков

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зона жилой застройки
- Зона общественно-делового назначения
- Зона инженерной и транспортной инфраструктуры
- Территории общего пользования

ЗУ №1
1999

Порядковый номер
Площадь

изменяемого ЗУ

						22-7-ПМТ-ОЧ.ГЧ			
						Документация по планировке территории (проекта межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 58:05:0060403:372			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Основная часть проекта межевания	стадия	лист	листов
Вед. арх.	Минкина						ПМТ	2	2
Исполнил	Минкина					Чертеж межевания территории. М1:1000	ООО ПТМ "А-989"		



ООО Персональная творческая мастерская «А-989»

**Документация по планировке территории
(проекта межевания территории) в границах земельного
участка с кадастровым номером 58:05:0060403:372**

22-7-ПМТ-МО

Материалы по обоснованию
проекта межевания территории

1. Основания для разработки проекта

Проект межевания территории разработан на основании постановления администрации Бессоновского района Пензенской области от 04.04.2022 №442 «О подготовке документации по планировке территории (проекта межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 58:05:0060403:372», в соответствии с договором на выполнение проектных работ и заданием на проектирование.

Проект межевания территории выполнен в соответствии с требованиями
следующих документов:

- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Генеральный план МО Бессоновский сельсовет Бессоновского района Пензенской области, утвержденным СПБР от 21.10.2015г. № 430-58/3 (актуализированная редакция от 18.05.2017г. №693-90/3);
- Правила землепользования и застройки Бессоновского сельсовета Бессоновского района Пензенской области, утвержденные решением СПБР третьего созыва от 28.12.2015 №463-61/3 (с изм. от 19.01.2022).

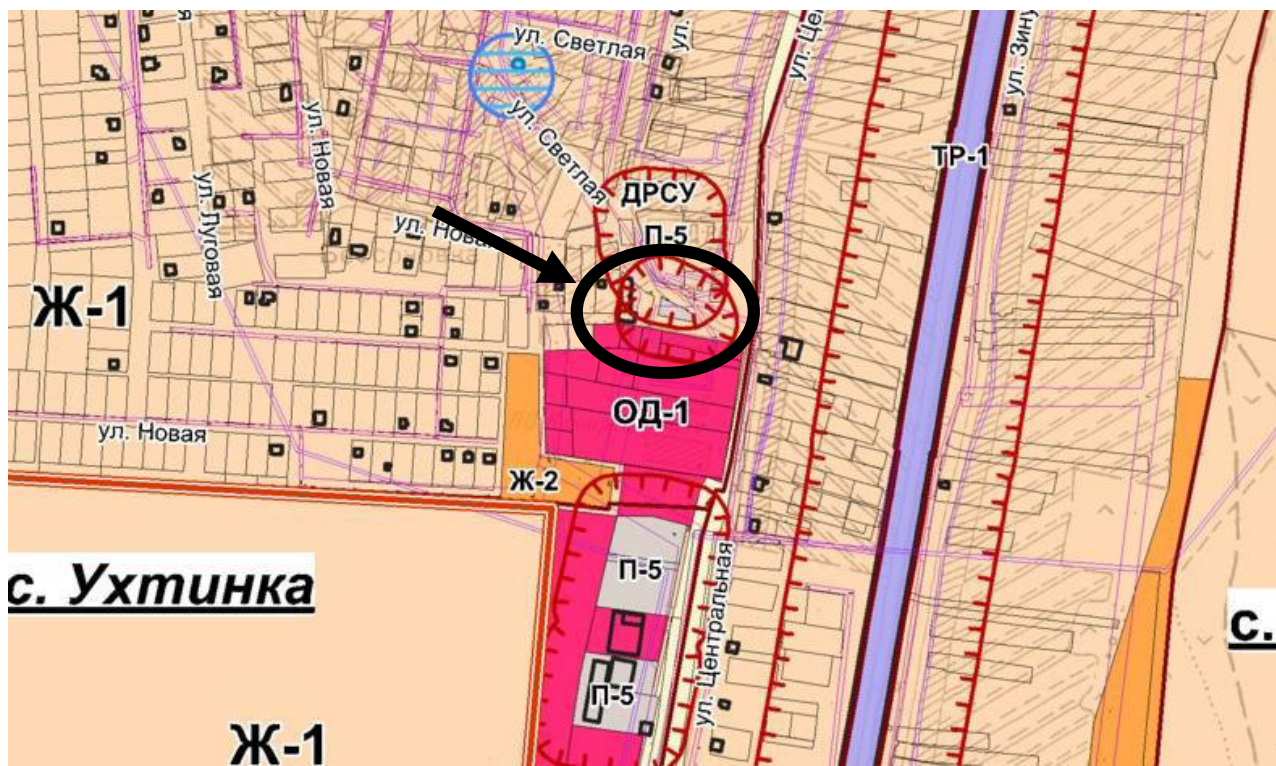
2. Общие сведения

Территория проектирования входит в границы кадастрового квартала 58:05:0060403. Уточненная площадь в границах проектирования составляет 5757,55 м².

Согласно материалам Генерального плана муниципального образования Бессоновский сельсовет Бессоновского района Пензенской области, границы территории, в отношении которой разработан проект межевания, расположены на землях населенных пунктов, в зоне малоэтажной и блокированной жилой застройки и в зоне размещения объектов общественной и предпринимательской деятельности. Мероприятий по развитию рассматриваемой территории не запланировано.

Согласно Карте градостроительного зонирования территории Бессоновского сельсовета, проектируемый участок расположен в территориальных зонах Ж-1 и ОД-1.

									Лист
Изм.	Кол.	Лист	Недо	Подп.					



Согласно ст.9 Правил землепользования и застройки **Ж-1** – это зона для индивидуального жилищного строительства и блокированной жилой застройки.

Таблица 1 – Перечень видов разрешенного использования в зоне Ж-1

Код	Основные виды разрешенного использования земельных участков.
2.1	Для индивидуального жилищного строительства
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)
2.3	Блокированная жилая застройка
2.4	Передвижное жилье
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
11.1	Общее пользование водными объектами
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
13.1	Ведение огородничества
Код	Вспомогательные виды разрешённого использования
2.7.1	Хранение автотранспорта
Код	Условно разрешенные виды разрешённого использования
3.2.3	Оказание услуг связи
3.3	Бытовое обслуживание

Таблица 3 – Перечень видов разрешенного использования в зоне Ж-2

Код	Основные виды разрешенного использования земельных участков.
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
2.5	Среднеэтажная жилая застройка
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
11.1	Общее пользование водными объектами
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
13.1	Ведение огородничества
Код	Вспомогательные виды разрешённого использования
2.7.1	Хранение автотранспорта
Код	Условно разрешенные виды разрешённого использования
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.3	Оказание услуг связи
3.3	Бытовое обслуживание
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
4.4	Магазины

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для видов разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.5 и 13.1:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для видов разрешенного использования с кодом 2.1.1: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 1600 м²; максимальная площадь земельных участков – 7000 м².
- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для видов разрешенного использования с кодом 13.1: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 600 м²; максимальная площадь земельных участков – 2000 м².
- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для видов разрешенного использования с кодом 2.3: размеры земельных участков не подлежат установлению; минимальная площадь земельных участков – 250 м²; максимальная площадь земельных участков – 2000 м².
- Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за

							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ до	Подп.			

пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м для строений, размещенных вдоль красных линий, улиц, дорог, и 3 м вдоль красных линий, проездов и по другим сторонам земельного участка.

- Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 4, предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

На момент разработки проекта межевания в границах проектирования располагаются земельные участки, сведения о которых приведены в табл. 4.

Таблица 4 - Перечень земельных участков, поставленных на кадастровый учет

Кадастровый номер	Адрес расположения	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь участка, кв.м
58:05:0060403:184 (в составе ЕЗП 58:05:00000000:642)	-	Не установлена	-	0,46
58:05:0060403:372	Российская Федерация, Пензенская область, Бессоновский муниципальный район, сельское поселение Бессоновский сельсовет, село Бессоновка, улица Центральная, земельный участок 2Г	Земли населённых пунктов	Под общественно-деловую застройку	1658
58:05:0060403:619	Пензенская обл., р-н Бессоновский, с.Бессоновка, ул. Центральная, 2К/1	Земли населённых пунктов	Для жилищного строительства	2000

3. Сведения об установленных зонах с особыми условиями использования

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости на территории, в отношении которой разработан проект межевания, к зонам с особыми условиями использования территории относятся охранные зоны объектов инженерных коммуникаций: от ВЛ-0,4кВ от ТП № 255, 100кВА, с. Бессоновка (58:05-6.322), от электросетевого комплекса №2010 напряжением 10-6-0,4 кВ Ухтинская от ПС «Бессоновка» (58:05-6.431) и от ВОЛС ВОЛП «Ростелеком» М-12 ЛАЦ Бессоновка К708э-61,64 (58:05-6.781).

В охранных зонах линий электропередач запрещается осуществлять

									Лист
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подп.					

любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь за собой нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

- набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

- размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах, созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

- находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

- размещать свалки;

- производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В пределах охранных зон кабельных линий (ВОЛС) без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиотелефонии, юридическим и физическим лицам запрещается:

- а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

- б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

- в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать

										Лист
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подп.						

скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

а) производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти линии и сооружения;

б) производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы;

в) открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии);

г) огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к

									Лист
Изм.	Кол.	Лист	№до	Подп.					

ним технического персонала;

д) самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи;

е) совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

Согласно материалам Генерального плана и Правил землепользования и застройки, территорию проектирования пересекает санитарно-защитная зона от пункта приема металлолома, расположенного к северу от рассматриваемого участка.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в границах санитарно-защитных зон устанавливается особый режим использования территории (табл. 5).

Таблица 5 - Режим использования территории санитарно-защитных зон

Не допускается	Допускается
размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования; размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.	размещать здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции техобслуживания автомобилей.

Чертеж существующих земельных участков, зон с особыми условиями использования территорий, местоположения существующих объектов капитального строительства, границ особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия, лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы:



Граница территории проектирования



Характерные точки границ территории проектирования



Границы существующих земельных участков (в соответствии с ЕГРН)

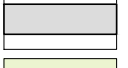
Здания, сооружения и элементы благоустройства:



Объекты складского назначения



Жилой дом

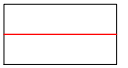


Проезжая часть улиц и проездов с асфальтированным покрытием



Озелененные территории, свободные от застройки

Объекты инженерной инфраструктуры:



Воздушная линия электропередач



Кабельные линии связи

Зоны с особыми условиями использования территорий:

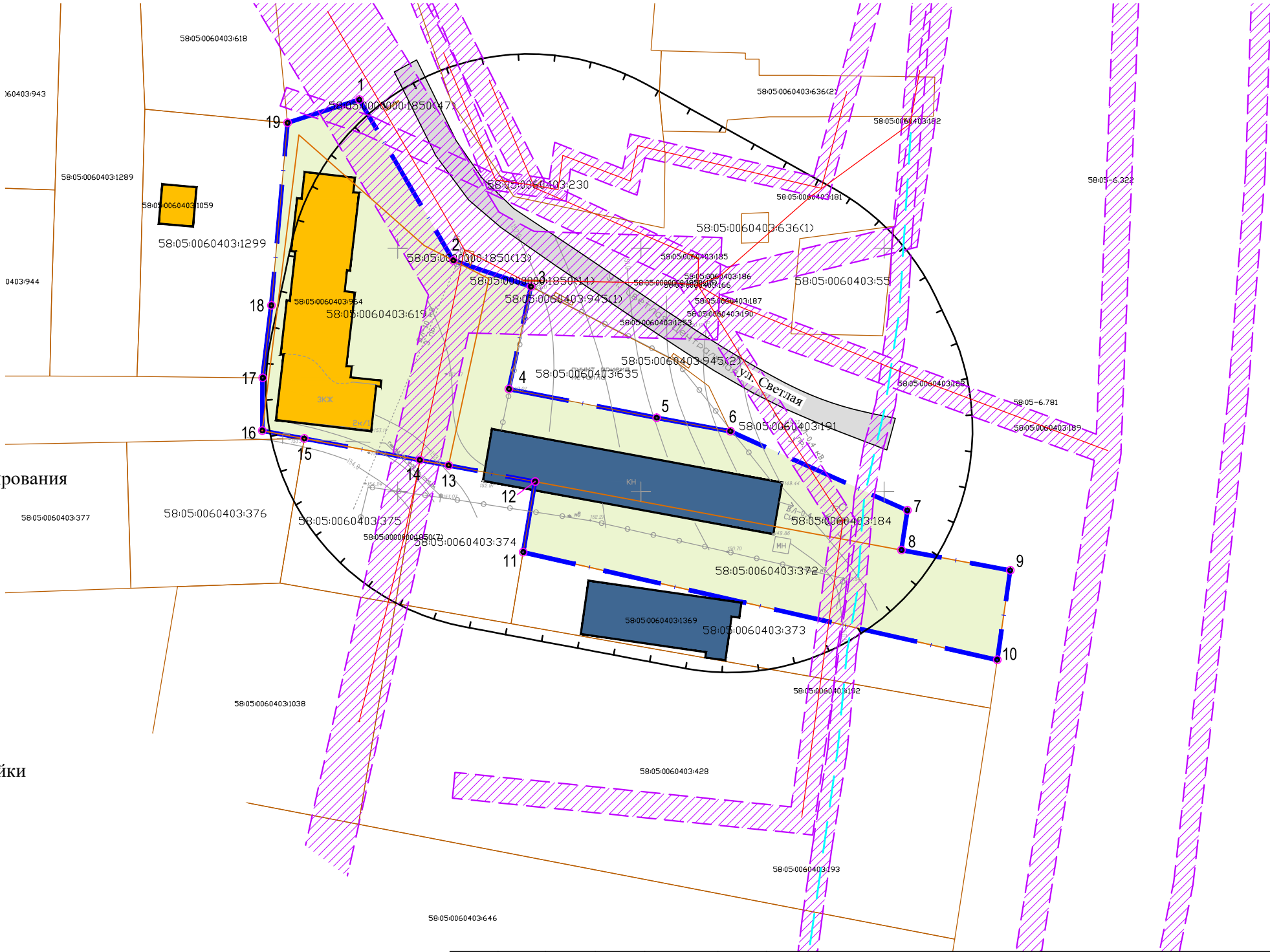


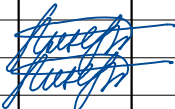
Охранная зона объектов и сетей инженерной инфраструктуры



Санитарно-защитная зона существующих объектов

Иные зоны с особыми условиями, особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия и лесничества (участковые лесничества) на территории проектирования отсутствуют.



						22-7-ПМТ-МО.ГЧ			
						Документация по планировке территории (проекта межевания территории) в границах земельного участка с кадастровым номером 58:05:0060403:372			
изм.	кол.уч.	лист	№ док.	подпись	дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	стадия	лист	листов
Вед. арх.	Минкина						ПМТ	2	2
Исполнил	Минкина								
						Чертеж существующих ЗУ, ЗОУИТ, местоположения существующих ОКС, границ ООПТ, территорий ОКН, лес-ств, участковых лес-ств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. М1:1000	ООО ПТМ "А-989"		