**Проект межевания территории**

Под строительство многоквартирных жилых домов по ул. Площадь Советов, д. 25, 27, 27А, с. Бея, Бейского района, Республика Хакасия.

Основная (утверждаемая часть) проекта

2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

1. Общие сведения

2. Планировочная ситуация

3. Существующее использование территории

4. Развитие жилищного строительства

6. Инженерная инфраструктура

Сведения об образуемых земельных участках

**Графические материалы:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование | Масштаб |
| Лист  1-ПМТ | Схема современного использования территории | М1 :500 |
| Лист  2-ПМТ | Схема границ зон с особыми условиями использования территории | М1 :500 |
| Лист  3-ПМТ | Чертеж межевания территории | М1 :500 |

введение

Градостроительная документация «Проект межевания территории под строительство многоквартирных жилых домов по ул. Площадь Советов, д. 25, 27, 27А, с. Бея, Бейского района, Республика Хакасия» выполнен согласно муниципальному контракту **№ 61 от 03.03.2021г.** между ООО «Маяк» и Комитетом по управлению имуществом Бейского района администрации Бейского района Республики Хакасия в соответствии с заданием на проектирование и этапами работ согласно календарному графику.

В соответствии с градостроительным законодательством проект межевания (далее – «проект межевания», «проект») является документом по планировке территории муниципальных образований.

Проект межевания разработан в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 г., Земельным кодексом Российской Федерации 2001г., Водным кодексом РФ, Федеральным законом № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления», Инструкцией о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (СНиП 11-04-2003), РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» и иными федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Исходные данные:

- Правила землипользования и застройки территории Бейского сельского совета МО «Бейский район Республики Хакасия, утвержденный решением Совета депутатов Бейского района от 21.09.2020 г. №252 (http://beya19.ru/resh4/resh252.phр)

- Местные нормативы градостроительного проектирования Бейского района Республики Хакасия: Карта градостроительного зонирования территории Бейского сельсовета, утвержденный решением Совета депутатов Бейского района от 21.09.2020 г. №252. (http://beya19.ru/stp/pzz/beya/karta1.rar).

Исходные данные предоставлены Заказчиком по состоянию на 03.03.2021 года.

Разработанные графические материалы выполнены в программе Панорама Редактор. Версия 12, AutoCAD 2013, MapInfo в масштабах 1:500.

Основные цели проекта межевания:

- проект планировки и межевания территории микрорайона жилой застройки разрабатывается с целью выделения элементов планировочной структуры, для формирования земельных участков для размещения и строительства трех малоэтажных многоквартирных жилых домов.

- обеспечение устойчивого развития территории, путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории и выделение внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования;

- установление границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая участки планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения индивидуальных гаражей, магазинов.

Основные задачи проекта:

- установление границ образованных земельных участков;

- проектирование придомовой территории, планируемое расположение земельных участков для индивидуальных гаражей, магазинов, элементов обеспечения жилой застройки.

- определение границ земельных участков.

- определение оптимальных архитектурно-градостроительных и экономически-целесообразных решений развития, застройки и обустройства территории, инженерной, социальной и транспортной инфраструктур;

- определение оптимальной планировочной организации территории;

Основание для проектирования:

1.Муниципальный контракт № \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\* г. На разработку Проект межевания территории под строительство многоквартирных жилых домов по ул. Площадь Советов, д. 25, 27, 27А, с. Бея, Бейского района, Республика Хакасия (*идентификационный номер закупки\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\**).

Проект межевания выполняется для тридцати трех отдельных участков на придомовой территории трех многоквартирных домов.

Бейский район расположен на юго-востоке Республики Хакасия. Граничит с Аскизским, Алтайским, Усть-Абаканским и Таштыпским районами. На территории сельсовета расположены три населенных пункта: с.Бея, с. Новотроицкое, д. Дехановка. Общая протяжённость административной границы составляет 448 км. Площадь района 4,5 тыс. км²; в состав входят 9 сельских администраций (территориальных управлений), 28 сельских населённых пунктов.

1. **ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

Муниципальное образование «Бейский сельсовет» расположено в центральной части Бейского района Республики Хакасия, имеет общие границы на востоке с Сабинским сельсоветом, на западе с Табатским и Куйбышевским сельсоветами, на севере с Кирбинским сельсоветом (все входят в состав Бейского района), а также с межселенными территориями.

В состав муниципального образования «Бейский сельсовет» входят следующие населенные пункты: село Бея, село Новотроицкое и деревня Дехановка.

По *агроклиматическим* показателям территория удовлетворяет требованиям для ведения стабильного сельскохозяйственного производства.

*По строительно-климатическому районированию* России (СП 131.13330.2012 Строительная климатология. Актуализированная редакция СНиП 23-01-99) территория с. Бея относится к району IВ. Рельеф холмисто-равнинный (северная часть) и горный (южная) — Джойский хребет Западного Саяна. Высоты — 1700—1800 м. Природные зоны: степь, лесостепь, смешанные леса, тайга. Флора и фауна разнообразны. Многие виды животных и птиц занесены в Красную книгу. Климат района резко континентальный. Продолжительность вегетационного периода — 157 дней, зимнего — 170 дней. Средняя температура января −19… −20 °C. Сумма осадков в степи — 350—500 мм, в горах — 1000 мм в год. Сильные ветра западного и юго-западного направления.

Основные реки — Енисей и Абакан. Притоки — pеки Бея (река), Табат, Уй, Сос, Джой и др. Много озёр и замкнутых водоёмов. Наиболее крупные — озёра Утиное, [Чёрное](https://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%A7%D1%91%D1%80%D0%BD%D0%BE%D0%B5_(%D0%BE%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%BE,_%D0%91%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD)&action=edit&redlink=1), [Сосновое](https://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%A1%D0%BE%D1%81%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B5_(%D0%BE%D0%B7%D0%B5%D1%80%D0%BE,_%D0%A5%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D1%81%D0%B8%D1%8F)&action=edit&redlink=1). Месторождения полезных ископаемых: [Кибик-Кордонское](https://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%9A%D0%B8%D0%B1%D0%B8%D0%BA-%D0%9A%D0%BE%D1%80%D0%B4%D0%BE%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B6%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%BC%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BE%D1%80%D0%B0&action=edit&redlink=1" \o "Кибик-Кордонское месторождение мрамора (страница отсутствует)) (мрамор, гранит); Восточно-Бейское (каменные угли); запасы строительных (нерудных) материалов, соли.

*Особые условия*

В соответствии с картами общего сейсмического районирования (далее ОСР) территория Бейского сельсовета характеризуется следующей сейсмической активностью: в соответствии с ОСР-2015 карта А интенсивность колебаний составляет 7 баллов; в соответствии с ОСР-2015 карта В интенсивность колебаний составляет 7 баллов; в соответствии с ОСР-2015 карта С интенсивность колебаний составляет 8 баллов.

**2. ПЛАНИРОВОЧНАЯ СИТУАЦИЯ**

В соответствии с заданием на проектирование, Генеральным планом и Правилами землепользования и застройки Бейского сельсовета - на проектируемой территории предусматривается размещение участков жилой застройки.

Микрорайон жилой застройки проектируется в границах территории населенного пункта. Земельный участок находится в собственности муниципального образования Бейского района Республики Хакасия. Категория земель – земли населенных пунктов.

* В соответствии с утвержденными правилами землепользования и застройки Бейского сельсовета проектируемые земельные участки расположены в территориальной зоне Ж– жилая зона. В состав основных видов разрешенного использования земельных участков входят, в том числе: «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», «хранение автотранспорта», «магазины», обслуживание жилой застройки»

Планировочные решения проекта выполнены на основе современного использования территории (функционального зонирования, земельных отводов, сложившейся улично-дорожной сети, существующего рельефа), с учетом зон с особыми условиями использования территории; а также положений генерального плана Бейского сельсовета и Правил землепользования и застройки.

Проект межевания территории под строительство многоквартирных жилых домов по ул. Площадь Советов, д. 25, 27, 27А, с. Бея, Бейского района, Республика Хакасия разрабатывается с целью выделения элементов планировочной структуры (участков под строительство малоэтажных многоквартирных жилых домов, индивидуальных гаражей, магазина). Участки оформлять согласно действующему законодательству. Всего образовано участков для размещения и строительства – 33 шт.

1. **СУЩЕСТВУЮЩЕЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

Территории проектируемых участков расположены в в границах населенного пункта с.Бея. Земельный участок находится в собственности муниципального образования Бейский район Республика Хакасия.

Площадь проектируемой территории не свободна от застройки. Проектируемые участки расположены на придомовой территории малоэтажных многоквартирных жилых домов. Существующие строения жилые. Так же некоторые дворы имеют тупиковую планировочную организацию территории, окруженную частными территориями – огородами.

1. **РАЗВИТИЕ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В соответствии с техническим заданием на сложившейся придомовой территории предполагается образование участков для размещения и строительства трехэтажных многоквартирных жилых домов .

Приоритетной задачей строительства является создание жилья для переселения жильцов-собственников ветхого и аварийного жилья, расположенного по адресу:

- с. Бея, ул. Площадь Советов, 25

- с. Бея, ул. Площадь Советов, 27

- с. Бея, ул. Площадь Советов, 26

- с. Бея, ул. Площадь Советов, 28.

**5. ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**

Все улицы в границах проектирования имеют статус жилых.

Транспортные связи внутри проектируемой территории предусмотрены по системе улиц и проездов, обеспечивающих подъезд автотранспорта ко всем образуемым участкам (в том числе зонам рекреации).

Проезды предлагается выполнять шириной 5 м, с асфальтобетонным покрытием. Минимальный радиус поворота – 5-6 м.

Для движения пешеходов внутри жилого микрорайона по улицам предусматриваются тротуары, шириной 2 м. Покрытие тротуаров предусматривается твердым – асфальтобетонным, либо из бетонных плит.

Хранение личного автотранспорта жителей микрорайона осуществляется в существующих хаотично расположенных гаражах придворовой территории.

Предусматривается обслуживание проектируемого жилого микрорайона общественным уборочным и пожарным транспортом.

**6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА**

Инженерные сети: Водоснабжение, Водоотведение, Теплоснабжение, Электроснабжение, сети Связи были предусмотрены ранее, с учетом строительства многоквартирных жилых домов, их предельные параметры прописаны в Правилах землепользования и застройки (смотреть Таблица 1 и Таблица 2). Проектируемые земельные участки были предусмотрены с учетом охранных зон существующих сетей.

Таблица 1

| **Инженерные**  **сети** | Расстояние, м, по горизонтали (в свету) от подземных сетей до | | | | | | | | |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| фундаментов зданий и сооружений | фундаментов ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог | оси крайнего  пути | | бортового камня улицы, дороги (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины) | наружной бровки кювета или подошвы насыпи дороги | фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением | | | |
| железных дорог колеи 1520 мм, но не менее глубины траншей до подошвы насыпи и бровки выемки | железных дорог колеи 750 мм и трамвая | до 1 кВ наружного освещения, контактной сети трамваев и троллейбусов | св. 1 до 35 кВ | св. 35 до 110 кВ и выше | |
| Водопровод и напорная канализация | 5 | 3 | 4 | 2,8 | 2 | 1 | 1 | 2 | 3 | |
| Самотечная канализация (бытовая и дождевая) | 3 | 1,5 | 4 | 2,8 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 | |
| Дренаж | 3 | 1 | 4 | 2,8 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 | |
| Сопутствующий дренаж | 0,4 | 0,4 | 0,4 | 0 | 0,4 | - | - | - | - | |
| Газопроводы горючих газов давления, МПа (кгс/см2): |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| низкого до  0,005 (0,05) | 2 | 1 | 3,8 | 2,8 | 1,5 | 1 | 1 | 5 | 10 | |
| среднего св. 0,005 (0,05) до 0,3 (3) | 4 | 1 | 4,8 | 2,8 | 1,5 | 1 | 1 | 5 | 10 | |
| высокого: |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| св. 0,3 (3) до 0,6 (6) | 7 | 1 | 7,8 | 3,8 | 2,5 | 1 | 1 | 5 | 10 | |
| св. 0,6 (6) до 1,2 (12) | 10 | 1 | 10,8 | 3,8 | 2,5 | 2 | 1 | 5 | 10 | |
| Тепловые сети: |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |
| от наружной стенки канала, тоннеля | 2 (см. прим. 3) | 1,5 | 4 | 2,8 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 | |
| от оболочки бесканальной прокладки | 5 | 1,5 | 4 | 2,8 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3 | |
| Кабели силовые всех напряжений и кабели связи | 0,6 | 0,5 | 3,2 | 2,8 | 1,5 | 1 | 0,5\* | 5\* | 10\* | |
| Каналы, коммуникационные тоннели | 2 | 1,5 | 4 | 2,8 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 3\* | |
| Наружные пневмомусоропроводы | 2 | 1 | 3,8 | 2,8 | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 5 | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Таблица 2

| **Инженерные сети** | Расстояние, м, по горизонтали (в свету) до | | | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| водопровода | канализации бытовой | дренажа и дождевой канализации | газопроводов давления, МПа (кгс/см2) | | | | кабелей силовых всех напряжений | кабелей связи | тепловых сетей | | каналов, тоннелей | наружных пневмомусоропроводов | | |
| низкого до 0,005 (0,05) | среднего св. 0,005 (0,05) до 0,3 (3) | высокого | | наружная стенка канала, тоннеля | оболочка бесканальной прокладки |
| св. 0,3 (3) до 0,6 (6) | св. 0,6 (6) до 1,2 (12) |
| Водопровод |  |  | 1,5 | 1 | 1 | 1,5 | 2 | 0,5\* | 0,5 | 1,5 | 1,5 | 1,5 | | 1 |
| Канализация бытовая |  | 0,4 | 0,4 | 1 | 1,5 | 2 | 5 | 0,5\* | 0,5 | 1 | 1 | 1 | | 1 |
| Дождевая канализация | 1,5 | 0,4 | 0,4 | 1 | 1,5 | 2 | 5 | 0,5\* | 0,5 | 1 | 1 | 1 | | 1 |
| Газопроводы давления, МПа (кгс/см2): |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |
| низкого до 0,005 (0,05) | 1 | 1 | 1 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | | 1 |
| среднего св. 0,005 (0,05) до 0,3 (3) | 1 | 1,5 | 1,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 1 | 1 | 2 | 1 | 2 | | 1,5 |
| высокого: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |
| св. 0,3 (3) | 1,5 | 2 | 2 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 1 | 1 | 2 | 1,5 | 2 | | 2 |
| до 0,6 (6) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |
| св. 0,6 (6) | 2 | 5 | 5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 2 | 1 | 4 | 2 | 4 | | 2 |
| до 1,2 (12) |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |
| Кабели силовые всех напряжений | 0,5\* | 0,5\* | 0,5\* | 1 | 1 | 1 | 2 | 0,1-0,5\* | 0,5 | 2 | 2 | 2 | | 1,5 |
| Кабели связи | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 0,5 | - | 1 | 1 | 1 | | 1 |
| Тепловые сети: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |
| от наружной стенки канала, тоннеля | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 4 | 2 | 1 | - | - | 2 | | 1 |
| от оболочки бесканальной прокладки | 1,5 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,5 | 2 | 2 | 1 | - | - | 2 | | 1 |
| Каналы, тоннели | 1,5 | 1 | 1 | 2 | 2 | 2 | 4 | 2 | 1 | 2 | 2 | - | | 1 |
| Наружные | 1 | 1 | 1 | 1 | 1,5 | 2 | 2 | 1,5 | 1 | 1 | 1 | 1 | | - |

**Инженерная подготовка территории**

Анализ современного состояния населенной местности выявил, что характер рельефа местности имеет относительно ровную и благоприятную поверхность земли для расположения проектируемых земельных участков для размещения и строительства индивидуальных гаражей на придомовой территории многоквартирных домов.

Реализация Проекта предполагается в три этапа на протяжении 10 (десяти лет):

1. Формирование земельного участка с условным номером :ЗУ1, а так же, 11-ти земельных учстков с условными номерами: :ЗУ4, :ЗУ24, :ЗУ25, :ЗУ26, :ЗУ27, :ЗУ28, :ЗУ29, :ЗУ30, :ЗУ31, :ЗУ32, :ЗУ33.
2. Формирование земельного участка с условным номером :ЗУ2, а так же, 9-и земельных учстков с условными номерами: :ЗУ5, :ЗУ16, :ЗУ17, :ЗУ18, :ЗУ19, :ЗУ20, :ЗУ21, :ЗУ22, :ЗУ23.
3. Формирование земельного участка с условным номером :ЗУ3, а так же, 10-и земельных учстков с условными номерами: :ЗУ6, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ9, :ЗУ28, :ЗУ10, :ЗУ11, :ЗУ12, :ЗУ13, :ЗУ14, :ЗУ15, :ЗУ16.

**Сведения об образуемых земельных участках:**

**Графические материалы**