



Общество с ограниченной ответственностью
«Кемеровский Областной Кадастровый Центр»
г. Кемерово

650002, г. Кемерово, пр. Шахтёров 50 тел. (3842) 44-24-01, 44-24-00 факс. (3842) 44-24-07
www.kemkad.ru e-mail: kokc@kemkad.ru

Запись в реестре членов саморегулируемой организации
«Ассоциация проектировщиков Кузбасса»
от 14.11.2017 г № 149

ЗАКАЗЧИК: ООО «БЕЛСАХ+»

Договор: №131/08-19

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
многоквартирных домов, расположенных по адресу РФ,
Кемеровская область, г. Белово, ул. Октябрьская, 14,
и пер. Цинкзаводской, 6
ТОМ I.
Пояснительная записка. Исходные данные. Основные чертежи

ШИФР: 131/08-19П-61ПМТ

ШИФР: 131/08-19П-64ПМТ



**Общество с ограниченной ответственностью
«Кемеровский Областной Кадастровый Центр»
г. Кемерово**

650002, г. Кемерово, пр. Шахтёров 50 тел. (3842) 44-24-01, 44-24-00 факс. (3842) 44-24-07
www.kemkad.ru e-mail: kokc@kemkad.ru

Запись в реестре членов саморегулируемой организации
«Ассоциация проектировщиков Кузбасса»
от 14.11.2017 г № 149

ЗАКАЗЧИК: ООО «БЕЛСАХ+»

Договор: №131/08-19

**ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
многоквартирных домов, расположенных по адресу РФ,
Кемеровская область, г. Белово, ул. Октябрьская, 14,
и пер. Цинкзаводской, 6
ТОМ I.**

Пояснительная записка. Исходные данные. Основные чертежи

ШИФР: 131/08-19П-61ПМТ

ШИФР: 131/08-19П-64ПМТ

Генеральный директор

А.В. Артёмов

Проектировщик

И.А. Гаевская

Кемерово – 2019

01 Состав проекта

Утверждаемая часть

1. Чертеж проекта межевания с отображением утвержденных красных линий; линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений; границ образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условных номеров образуемых земельных участков; границ зон действия публичных сервитутов; образуемых земельных участков, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

Материалы по обоснованию

2. Пояснительная записка
3. Схемы
 - Схема использования территории в период подготовки проекта
 - Чертеж проекта межевания территории

Электронная версия

- Текстовая часть в формате docx.
- Графическая часть в виде рабочих наборов и слоев MapInfo9.0
- Графическая часть в виде растровых изображений.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	6
1. Характеристика современного использования территории	7
2. Анализ документации по планировке территории	8
2.1. Зонирование, объекты капитального строительства	8
2.2. Красные линии квартала	8
3. Проектные предложения по межеванию территории	9
3.1. Описание проектного решения	9
3.2. Перечень образуемых земельных участков	10
3.3. Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	10
3.4. Границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты	10
3.5. Границы образуемых и изменяемых земельных участков	10
3.6. образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	10
3.7. Границы территорий объектов культурного наследия	11
3.8. Границы зон с особыми условиями использования территории ...	11
3.9. Границы зон действия публичных сервитутов.....	11
Заключение.....	11
Приложения	

Введение

Проект межевания разрабатывается на территории многоквартирных домов, расположенных по адресу: РФ, Кемеровская область, г. Белово, ул. Октябрьская, 14 и пер. Цинкзаводской, 6

Нормативной базой для проектирования является Градостроительный кодекс РФ, принятый федеральным законом № 191-ФЗ 29 декабря 2004года; Местные нормативы градостроительного проектирования города Белово.

Проект межевания разработан в полном соответствии с положениями ранее разработанной градостроительной документации:

- Решение Беловского городского Совета народных депутатов № 19/220-н от 24.12.2009 «Об утверждении Генерального плана города Белово Кемеровской области»;

- Правил землепользования и застройки Беловского городского округа Кемеровской области.

Проект межевания разработан на основе следующих исходных данных:

- Правил землепользования и застройки Беловского городского округа Кемеровской области;

- Сведения Государственного кадастра недвижимости на проектируемую территорию на сентябрь 2019 года (кадастровый квартал 42:21:0109015)

- Благоустройство территории вокруг жилого дома расположенного по адресу: г. Белово, ул. Октябрьская, 14 и пер. Цинкзаводской, 6. Схема генерального плана;

- Цифровых топографических карт, цифровых топографических планов необходимого масштаба

1. Характеристика современного использования территории

Объектом проектирования является территория, занятая многоквартирными домами, расположенные по адресу: РФ, Кемеровская область, г. Белово, ул. Октябрьская, 14 и пер. Цинкзаводской, 6. Площадь квартала 51449 кв.м. Территория квартала застроена. Застройка представлена жилыми многоквартирными домами, объектами коммунального обслуживания, гаражами, объектами торговли.

В настоящее время на территории сформировано 17 земельных участков в кадастровых кварталах 42:21:0109015, 42:21:0000000.

Участки сформированы в трех территориальных зонах. Перечень земельных участков и их характеристики приведены в таблицах.

Таблица 1

Перечень земельных участков

№	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Территориальная зона	Площадь земельного участка, кв.м.
1	42:21:0109015:31	Среднеэтажная жилая застройка	(ЖЗ)	1108,00
2	42:21:0109015:333	Предпринимательство (магазин "модульного типа")	(ЖЗ)	246,00
3	42:21:0109015:45	Под многоквартирными жилыми домами	(ЖЗ)	683,00
4	42:21:0109015:24	-	(О1)	782,27
5	42:21:0109015:41	Обслуживание автотранспорта (индивидуальный гараж)	(ЖЗ)	30,00
6	42:21:0109015:40	Обслуживание автотранспорта (индивидуальный гараж)	(ЖЗ)	38,88
7	42:21:0109015:37	Под гаражное строительство	(ЖЗ)	31,27
8	42:21:0109015:317	Объекты гаражного назначения (индивидуальный гараж)	(ЖЗ)	29,00
9	42:21:0109015:311	обслуживание автотранспорта (индивидуальный гараж)	(ЖЗ)	39,00
10	42:21:0109015:310	обслуживание автотранспорта (индивидуальный гараж)	(ЖЗ)	38,00
11	42:21:0109015:233	под индивидуальный гараж	(ЖЗ)	68,00
12	42:21:0000000:2068	под сооружение "Тепловые сети Котельной 30-го квартала"	-	4353,00
13	42:21:0109015:23	-	(О1)	14812,00
14	42:21:0109015:38	Под административное помещение	(О1)	4577,00
15	42:21:0109015:309	Коммунальное обслуживание	(О1)	103,00
16	42:21:0109015:39	Под административное здание	(О1)	5362,31
17	42:21:0000000:2379	коммунальное обслуживание (канализационный коллектор)	-	39,00

В границах проектирования зоны с особыми условиями использования территории не предусматриваются.

2. Анализ документации по планировке территории

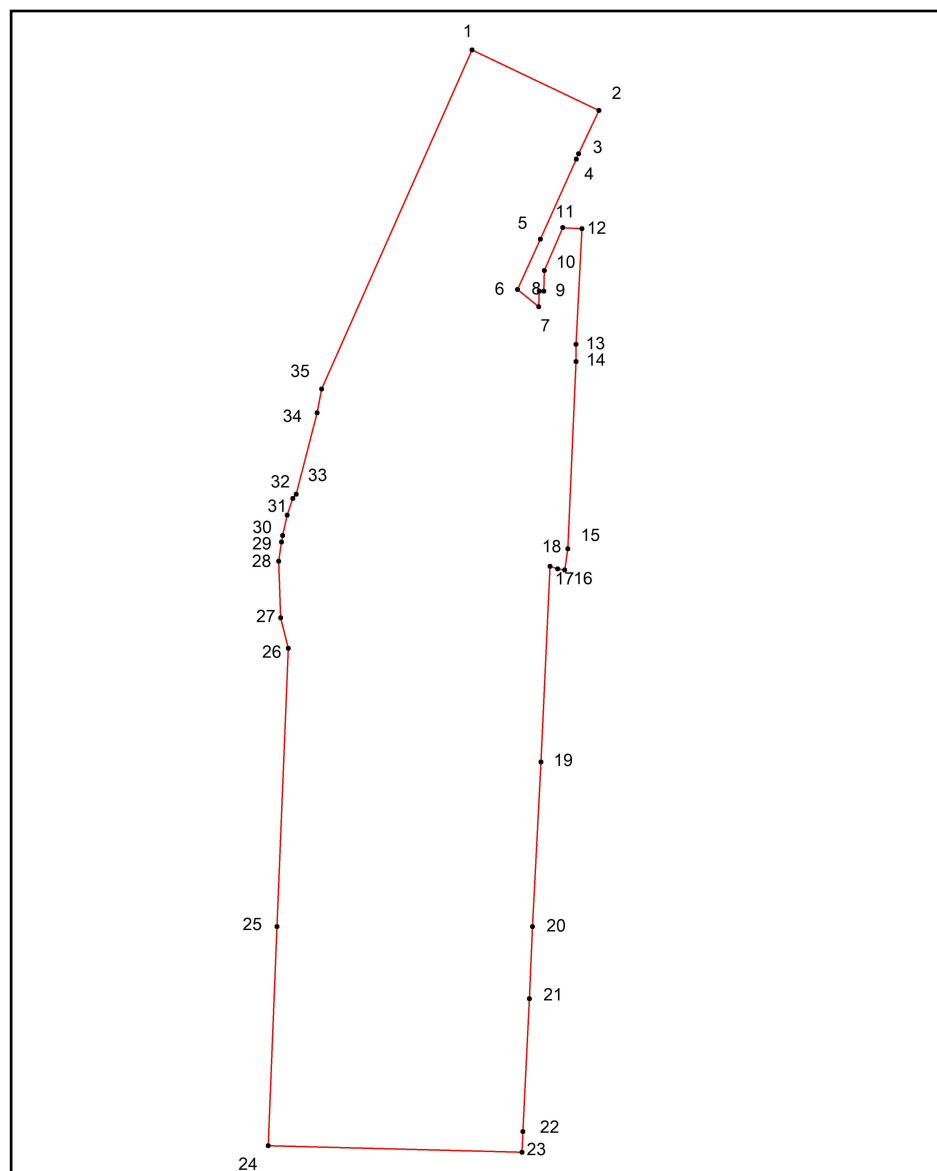
2.1. Зонирование, объекты капитального строительства

Документация по межеванию территории разработана в соответствии с Правилами землепользования и застройки Беловского городского округа Кемеровской области; сведений Государственного кадастра недвижимости на проектируемую территорию на сентябрь 2019 года (кадастровый квартал 42:21:0109015); Благоустройство территории вокруг жилого дома расположенного по адресу: г. Белово, ул. Октябрьская, 14 и пер. Цинкзаводской, 6. Схема генерального плана; Цифровые топографические карты, цифровых топографических планов необходимого масштаба.

Согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Беловского городского округа Кемеровской области на территории проектируемого квартала выделяются три территориальные зоны:

- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж3)
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2)

2.2. Красные линии квартала



Ведомость координат поворотных точек красных линий квартала (система координат Мск-42)

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	520973,77	1354024,27
2	520947,82	1354081,84
3	520928,15	1354073,15
4	520925,75	1354072,11
5	520889,50	1354056,82
6	520866,59	1354046,98
7	520859,13	1354056,75
8	520866,11	1354056,85
9	520866,12	1354058,80
10	520875,42	1354058,86
11	520894,81	1354066,66
12	520894,51	1354075,33
13	520842,60	1354073,85
14	520834,76	1354073,98
15	520750,68	1354072,16
16	520741,19	1354070,88
17	520741,59	1354067,73
18	520742,64	1354064,36
19	520654,64	1354062,10
20	520580,72	1354059,97
21	520548,29	1354059,26
22	520488,61	1354057,67
23	520479,26	1354057,43
24	520479,79	1353943,39
25	520578,17	1353945,20
26	520703,23	1353947,50
27	520716,87	1353943,78
28	520742,28	1353942,41
29	520750,97	1353943,39
30	520753,87	1353943,84
31	520763,09	1353945,76
32	520770,60	1353948,05
33	520772,57	1353949,64
34	520809,37	1353958,15
35	520819,98	1353959,98

3. Проектные решения по межеванию территории

3.1. Описание проектного решения

В границах квартала предлагается образовать земельный участок с условным номером на чертеже ЗУ1 в территориальной зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ). Площадью 6009 кв.м.

Размер земельного участка соответствует предельным минимальным и максимальным размерам земельных участков для данной территориальной зоны в соответствии с Правилами землепользования и застройки.

№№ п.п.	Наименование показателей	Единица измерения	Значение показателя
1	Площадь проектируемой территории – всего	га	5,1449
2	Территории, подлежащие межеванию	-"	0, 60
	В том числе:		
2.1	сохраняемых застроенных земельных участков	-"	-
2.2	изменяемых земельных участков	-"	-
2.3	образуемых земельных участков	-"	0, 60
	из них:	-"	-
	для размещения объектов капитального строительства	-"	0, 60
	для размещения объектов федерального, регионального и местного значения	-"	-
	территории общего пользования	-"	-

3.2. Перечень образуемых земельных участков

Таблица 5

СВЕДЕНИЯ об образуемых и изменяемых земельных участках на кадастровом плане территории

Условный номер земельного участка	Учетный номер кадастрового квартала	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка в соответствии с проектом планировки территории	Площадь образуемого земельного участка и его частей, га	Адрес земельного участка	Возможный способ образования земельного участка
1	2	3	4	5	6
ЗУ 1	42:21:0109015	Среднеэтажная жилая застройка; Коммунальное обслуживание	0,60	Российская Федерация, Кемеровская область, город Белово	путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 42:21:0109015:45, 42:21:0109015:31 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

3.3. Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений установлены 3 м, поскольку совпадает с красной линией. Для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ).

3.4. Границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты

Границы застроенных земельных участков приведены на чертежах материалов по обоснованию проекта.

3.5. Границы образуемых и изменяемых земельных участков

Границы образуемых земельных участков приведены в графической части проекта. Изменяемые земельные участки отсутствуют.

3.6. Образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования

Проектом не предусматривается образование земельных участков для общего пользования.

3.7. Границы территорий объектов культурного наследия

В границах квартала объекты культурного наследия и зоны их охраны отсутствуют.

3.8. Границы зон с особыми условиями использования территории

В границах проектирования не предусматриваются зоны с особыми условиями использования.

3.9. Границы зон действия публичных сервитутов

В границах проектирования не предусматриваются зоны действия публичного сервитута.

Заключение

Образуемый земельный участок сформирован с целью использования и благоустройства территории под многоквартирными домами, расположенных по адресу: РФ, Кемеровская область, г. Белово, ул. Октябрьская, 14 и пер. Цинкзаводской, 6.

Процент застройки составляет 25%. В соответствии с действующими Правилами землепользования застройки в территориальной зоне ЖЗ процент застройки в границах земельного участка составляет - максимальный

процент застройки – 40%. Процент застройки образуемого земельного участка соответствует требованиям утверждённых Правил.

Доступ к образуемому участку обеспечен с восточной стороны участка, посредством непосредственного доступа с ул. Октябрьская. С южной стороны участка, посредством непосредственного доступа с пер. Цинкзаводской. Доступ к образуемому участку обеспечен со стороны пер. Цинкзаводской, далее по отрезку улицы не имеющей адресного названия, с западной стороны участка.

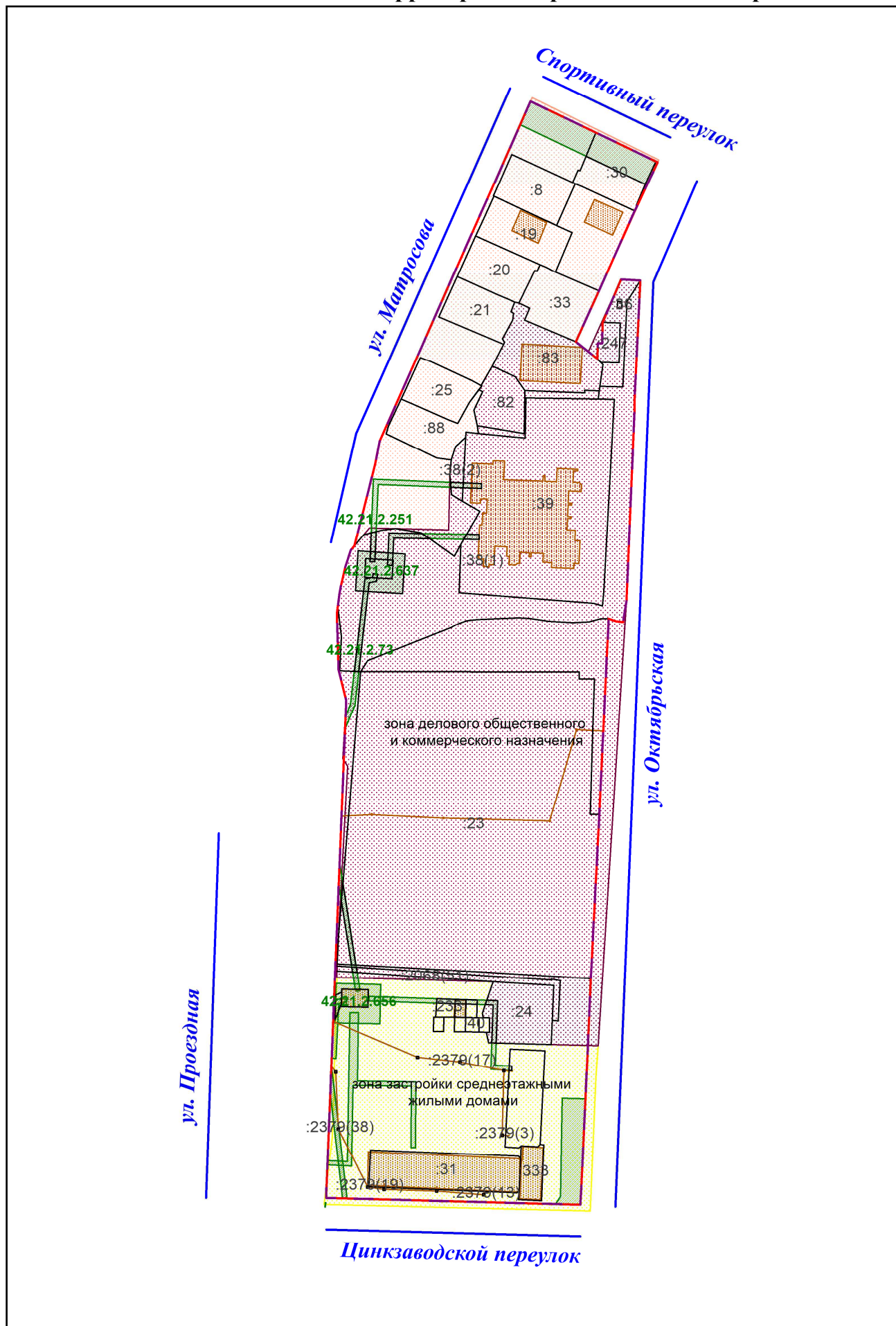
Согласно Правилам землепользования и застройки Беловского городского округа Кемеровской области, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для среднеэтажных многоквартирных жилых домов, для нежилых зданий, строений, сооружений - 3 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Образуемый земельный участок условным номером на чертеже ЗУ1, сформирован так, чтобы учесть интересы жителей и обеспечить жителей рассматриваемого квартала беспрепятственным доступом (проходом) к жилым домам, требующих свободного доступа, а также в целях организации безопасной жизнедеятельности населения.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Схема использования территории в период подготовки проекта



Чертеж проекта межевания территории

