



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
многоквартирного дома, расположенного по адресу РФ,
Кемеровская область, г. Белово, ул. Октябрьская, 65
ТОМ I.
Пояснительная записка. Исходные данные. Основные чертежи

ШИФР: 131/08-19П-63ПМТ



**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
многоквартирного дома, расположенного по адресу РФ,
Кемеровская область, г. Белово, ул. Октябрьская, 65
ТОМ I.
Пояснительная записка. Исходные данные. Основные чертежи**

ШИФР: 131/08-19П-63ПМТ

Генеральный директор

А.В. Артёмов

Проектировщик

И.А. Гаевская

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	7
2.1. Зонирование, объекты капитального строительства	7
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	9
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	10
3.8. Границы зон с особыми условиями использования территории ...	10
3.9. Границы зон действия публичных сервитутов.....	10
Заключение.....	11
Приложения	

Введение

Проект межевания разрабатывается на территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: РФ, Кемеровская область, г. Белово, ул. Октябрьская, 65.

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 42:21:0108014)

- Благоустройство территории вокруг жилого дома, расположенного по адресу: г. Белово, ул. Октябрьская, 65. Рабочая документация. План проездов, тротуаров и дорожек;

- Цифровых топографических карт, цифровых топографических планов необходимого масштаба

1. Характеристика современного использования территории

Объектом проектирования является территория многоквартирного дома, расположенного по адресу: РФ, Кемеровская область, г. Белово, ул. Октябрьская, 65. Площадь квартала 7807 кв.м. Территория квартала застроена. Застройка представлена жилыми многоквартирными домами, магазинами, объектами коммунального обслуживания а также объектами социального значения.

В настоящее время на территории сформировано 6 земельных участков в кадастровом квартале 42:21:0108014.

Участки сформированы в двух 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	42:21:0108014:5	под жилой дом	(Ж4)	2760
2	42:21:0108014:3	МОУ "Гимназия №1 города Белово"	(О1)	21080
3	42:21:0108014:638	коммунальное обслуживание (сети дворовые канализационные)	(Ж4)	28
4	42:21:0108014:6	Под многоквартирными жилыми домами	(Ж4)	3252
5	42:21:0108014:7	под магазин	(О1)	405
6	42:21:0108014:16	под многоквартирный жилой дом	(Ж4)	3440

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

2. Анализ документации по планировке территории

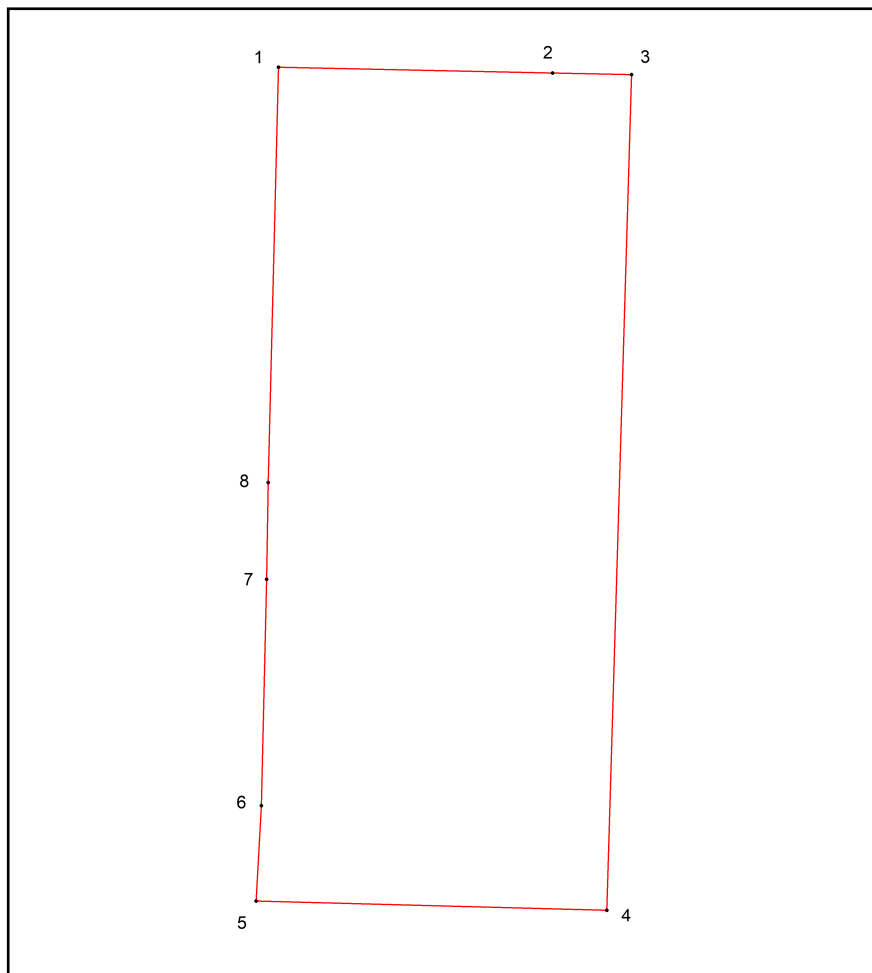
2.1. Зонирование, объекты капитального строительства

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 42:21:0108014); Благоустройство территории вокруг жилого дома, расположенного по адресу: г. Белово, ул. Октябрьская, 65. Рабочая документация. План проездов, тротуаров и дорожек; 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 две территориальные зоны:

- Зона застройки многоквартирными жилыми домами (Ж4)
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О1)

2.2. Красные линии квартала



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

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	519178,67	1354058,33
2	519174,57	1354256,70
3	519173,39	1354313,76
4	518569,14	1354295,90
5	518575,74	1354042,15
6	518644,71	1354045,96
7	518808,47	1354049,70
8	518878,35	1354050,78

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 многоэтажными жилыми домами (Ж4). Площадью 7537 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	15,3294
2	Территории, подлежащие межеванию	- "-	0,75
	В том числе:		
2.1	сохраняемых застроенных земельных участков	- "-	-
2.2	изменяемых земельных участков	- "-	-
	образуемых земельных участков	- "-	0,75
	из них:	- "-	-
2.3	для размещения объектов капитального строительства	- "-	0,75
	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	42:21:0108014	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); Коммунальное обслуживание	0,75	Российская Федерация, Кемеровская область, город Белово, ул. Октябрьская, 65	путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:21:0108014:6 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности
------	---------------	--	------	--	---

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

Минимальные отступы от границ земельных участков со стороны красных линий улиц (проездов) в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, определяются с учетом требований к удаленности объектов капитального строительства от красных линий улиц (проездов).

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для многоэтажных многоквартирных жилых домов, для нежилых зданий, строений, сооружений - 1 м при соблюдении Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности". Для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами (Ж4)

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 многоквартирным домом, расположенного по адресу: РФ, Кемеровская область, г. Белово, ул. Октябрьская, 65.

Процент застройки составляет 30%. В соответствии с действующими Правилами землепользования застройки в территориальной зоне Ж4 процент застройки в границах земельного участка составляет - максимальный процент застройки – 35%. Процент застройки образуемого земельного участка соответствует требованиям утверждённых Правил.

Доступ к образуемому участку обеспечен с западной стороны участка, посредством непосредственного доступа с ул. Октябрьская, с южной стороны участка, посредством непосредственного доступа с пер. Почтовый.

Таким образом, формирование земельного участка площадью 7537 кв.м. не нарушает требования действующего законодательства.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Чертеж проекта межевания территории

