



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. Маркса, 8
ТОМ I.
Пояснительная записка. Исходные данные. Основные чертежи

ШИФР: 131/08-19П-60ПМТ



**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. Маркса, 8
ТОМ I.
Пояснительная записка. Исходные данные. Основные чертежи**

ШИФР: 131/08-19П-60ПМТ

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	8
2.1. Зонирование, объекты капитального строительства	8
2.2. Красные линии квартала	9
3. Проектные предложения по межеванию территории	10
3.1. Описание проектного решения	10
3.2. Перечень образуемых земельных участков	10
3.3. Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений	11
3.4. Границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты	
3.5. Границы образуемых и изменяемых земельных участков	11
3.6. образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования	11
3.7. Границы территорий объектов культурного наследия	11
3.8. Границы зон с особыми условиями использования территории ...	12
3.9. Границы зон действия публичных сервитутов.....	12
Заключение.....	12
Приложения	

Введение

Проект межевания разрабатывается на территории многоквартирного дома, расположенного по адресу: РФ, Кемеровская область, г. Белово, ул. Маркса, 8.

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 42:21:0701005);

- Благоустройство территории вокруг жилого дома, расположенного по адресу: г. Белово, ул. Маркса, 8. 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. Маркса,8. Площадь квартала 56607 кв.м. Территория квартала застроена. Застройка представлена жилыми многоквартирными домами, гаражами, два детских сада, магазинами и административными зданиями.

В настоящее время на территории сформировано 29 земельных участков в кадастровом квартале 42:21:0108003.

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	42:21:0000000:2068	под сооружение "Тепловые сети Котельной 30-го квартала"	-	4353
2	42:21:0000000:2379	коммунальное обслуживание (канализационный коллектор)	-	39,00
3	42:21:0108003:817	обслуживание автотранспорта (индивидуальный гараж)	(O1)	30,00
4	42:21:0108003:28	Под индивидуальные гаражи	(O1)	42,00
5	42:21:0108003:18	под Дом Спорта	(O1)	1489
6	42:21:0108003:47	Строительство индивидуального гаража	(O1)	29,00
7	42:21:0108003:36	Под гаражное строительство	(O1)	39,00
8	42:21:0108003:638	Под индивидуальный гараж	(O1)	44,00
9	42:21:0108003:27	Строительство индивидуального гаража	(O1)	41,00
10	42:21:0108003:810	Под гараж	(O1)	34,00
11	42:21:0108003:670	Под гараж	(O1)	35,00
12	42:21:0108003:637	Под гараж	(O1)	35,00
13	42:21:0108003:801	Под гараж	(O1)	49,00
14	42:21:0108003:14	Под спорткомплекс	(O1)	5392
15	42:21:0108003:15	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (размещение детского сада)	-	4692
16	42:21:0108003:814	предпринимательство (установка торгового павильона - общественное питание, розничная торговля)	(ЖЗ)	36,00
17	42:21:0108003:819	предпринимательство (под установку торгово-остановочного павильона)	(O1)	39,00
18	42:21:0000000:2216	коммунальное обслуживание	-	135,0

		(под строительство "Сооружение линейное электротехническое: ВЛИ - 0,4 кВ от ТП № 57- 6/0,4 кВ до концевой опоры ВЛИ - 0,4 кВ на границе земельного участка гаража по ул. Маркса, блок № 3, строение № 4, г. Белово")		
19	42:21:0108003:42	Под многоквартирными жилыми домами	(ЖЗ)	895,0
20	42:21:0108003:9	под многоквартирный жилой дом	(ЖЗ)	1349
21	42:21:0108003:815	Предпринимательство (магазин)	(ЖЗ)	518,0
22	42:21:0108003:43	Под многоквартирными жилыми домами	(ЖЗ)	1224
23	42:21:0108003:824	Коммунальное обслуживание (сети дворовые канализационные)	(ЖЗ)	30,00
24	42:21:0108003:41	Под многоквартирными жилыми домами	(ЖЗ)	1316
25	42:21:0108003:10	Под детский сад № 61	(ЖЗ)	3315
26	42:21:0108003:45	Под многоквартирными жилыми домами	(ЖЗ)	1094
27	42:21:0108003:46	среднеэтажная жилая застройка	(ЖЗ)	959,0
28	42:21:0108003:665	под проектирование и строительство многоквартирного жилого дома	(ЖЗ)	2485
29	42:21:0108003:813	предпринимательство (под офис)	(ЖЗ)	93,00

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

2. Анализ документации по планировке территории

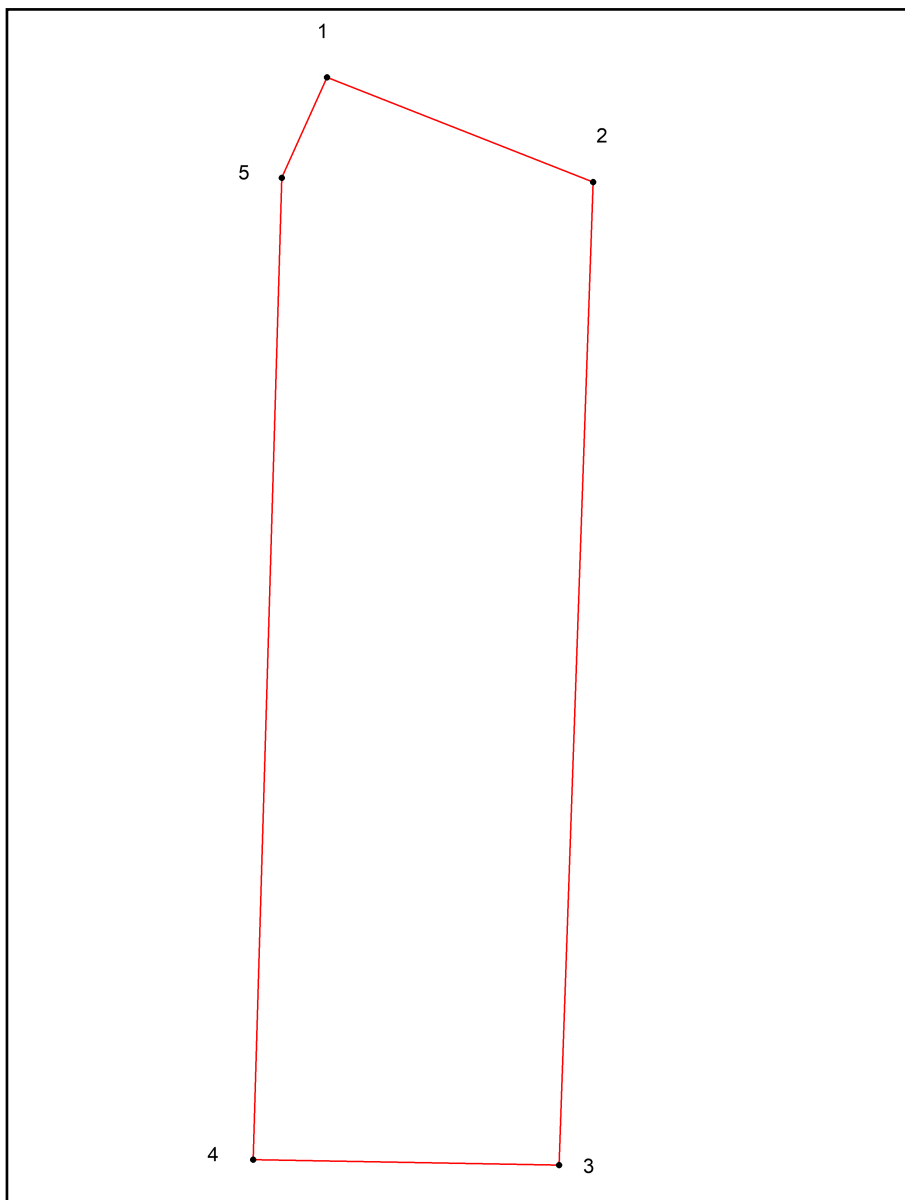
2.1. Зонирование, объекты капитального строительства

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 42:21:0108003); Благоустройство территории вокруг жилого дома, расположенного по адресу: г. Белово, ул. Маркса, 8. 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:

- застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ)
- 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	520933,92	1354114,96
2	520889,83	1354227,10
3	520476,14	1354212,78
4	520478,44	1354083,83
5	520891,68	1354095,86

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 (Ж-3). Площадью 2523 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	5,6607
2	Территории, подлежащие межеванию	- "-	0, 25
	В том числе:		
2.1	сохраняемых застроенных земельных участков	- "-	-
2.2	изменяемых земельных участков	- "-	-
	образуемых земельных участков	- "-	0, 25
	из них:	- "-	-
2.3	для размещения объектов капитального строительства	- "-	0, 25
	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	42:21:0108003	Среднеэтажная жилая застройка; Коммунальное обслуживание	0,25	Российская Федерация, Кемеровская область, город Белово, ул. Маркса, 8	путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:21:0108003:41 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 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". 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 многоквартирным домом, расположенного по адресу: РФ, Кемеровская область, г. Белово, ул. Маркса, 8.

Процент застройки составляет 44%. В соответствии с действующими Правилами землепользования застройки в территориальной зоне Ж-3 минимальный процент застройки в границах земельного участка составляет - максимальный процент застройки – 40%. Процент застройки образуемого земельного участка не соответствует требованиям утверждённых Правил.

Площадь образуемого земельного участка, под многоквартирным домом по ул. Маркса, 8, не может быть сформирована большей той, которая предлагается проектом межевания территории.

С восточной стороны, вдоль участка проходит красная линия. Земельный участок должен располагаться в границах красных линий и не пересекать их.

Со стороны ул. Маркса, существует один из проездов (проход) к детским садам по ул. Октябрьская, 9 и 11, к жилому многоквартирному дому, по ул. Октябрьская, 15.

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

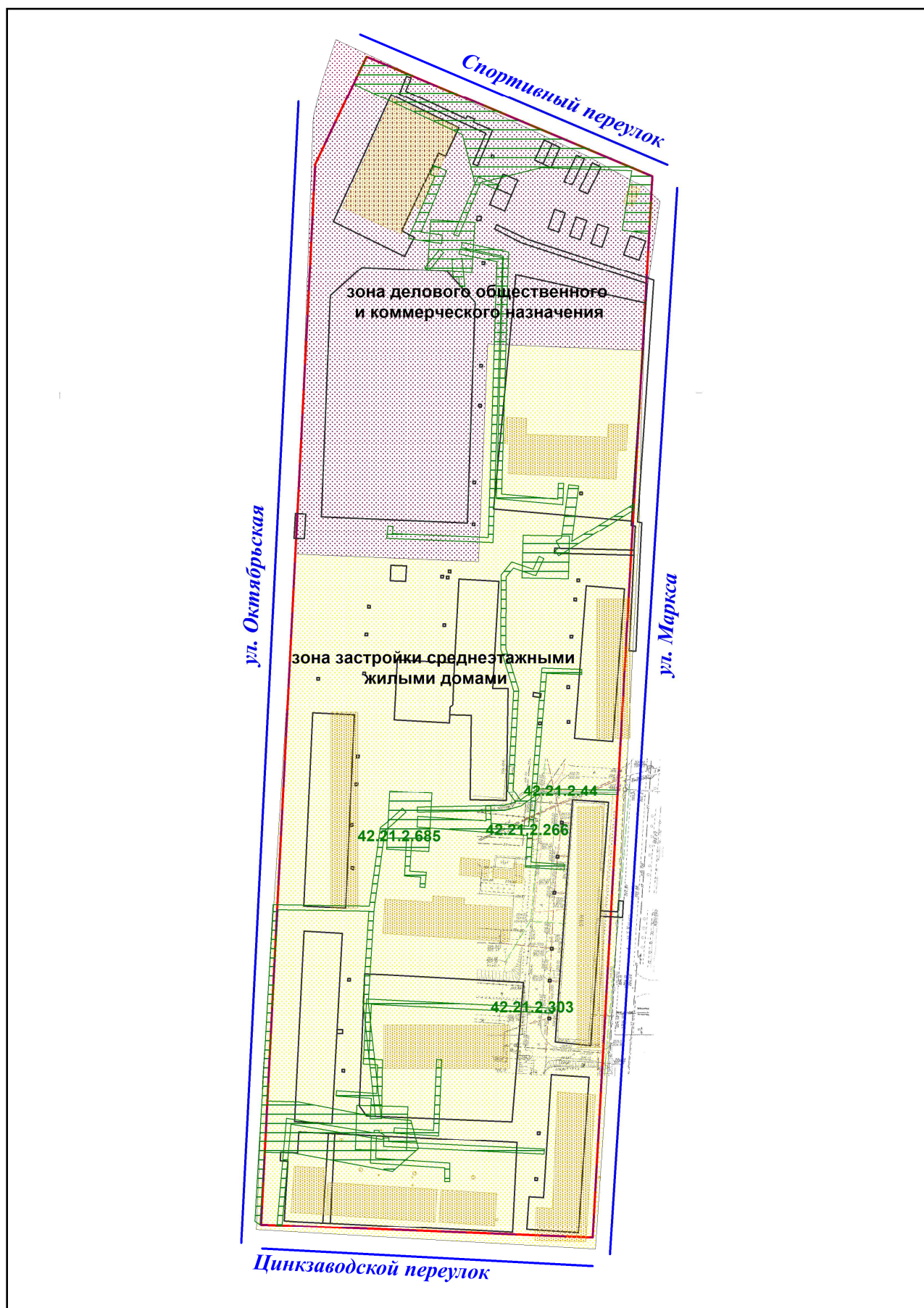
Учитывая изложенное, площадь земельного участка под многоквартирным домом, расположенного по адресу: РФ, Кемеровская область, г. Белово, ул. Маркса, 8, обоснована.

Доступ к образуемому участку обеспечен с восточной стороны участка, посредством непосредственного доступа с ул. Маркса.

Таким образом, формирование земельного участка площадью 2550 кв.м. не нарушает требования действующего законодательства.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Схема использования территории в период подготовки проекта



Чертеж проекта межевания территории

