



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, пгт Новый городок, ул.
Тухачевского, 8
ТОМ I.
Пояснительная записка. Исходные данные. Основные чертежи

ШИФР: 131/08-19П-73ПМТ



**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, пгт Новый городок, ул.
Тухачевского, 8**

ТОМ I.

Пояснительная записка. Исходные данные. Основные чертежи

ШИФР: 131/08-19П-73ПМТ

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	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	11
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 многоквартирного дома, расположенного по адресу: РФ, Кемеровская область, г. Белово, пгт Новый городок, ул. Тухачевского, 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 42:21:0401009)

- Благоустройство территории жилого дома по адресу: пгт Новый городок, ул. Тухачевского, 8. Рабочая документация. Схема благоустройства дворовой территории жилого дома;

- 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, пгт Новый городок, ул. Тухачевского, 8. Площадь квартала 18585 кв.м. Территория квартала застроена. Застройка представлена индивидуальными жилыми домами, жилыми многоквартирными домами, объектами коммунального обслуживания.

В настоящее время на территории сформировано 5 земельных участков в кадастровом квартале 42:21:0401009.

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	42:21:0401009:1	Среднеэтажная жилая застройка	(ЖЗ)	1106
2	42:21:0401009:18	Под жилую застройку Индивидуальную	(Ж2)	826
3	42:21:0401009:2	среднеэтажная жилая застройка	(ЖЗ)	1483
4	42:21:0000000:2447	коммунальное обслуживание (канализация)	(ЖЗ)	652
5	42:21:0401009:4	Среднеэтажная жилая застройка	(ЖЗ)	1481

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

2. Анализ документации по планировке территории

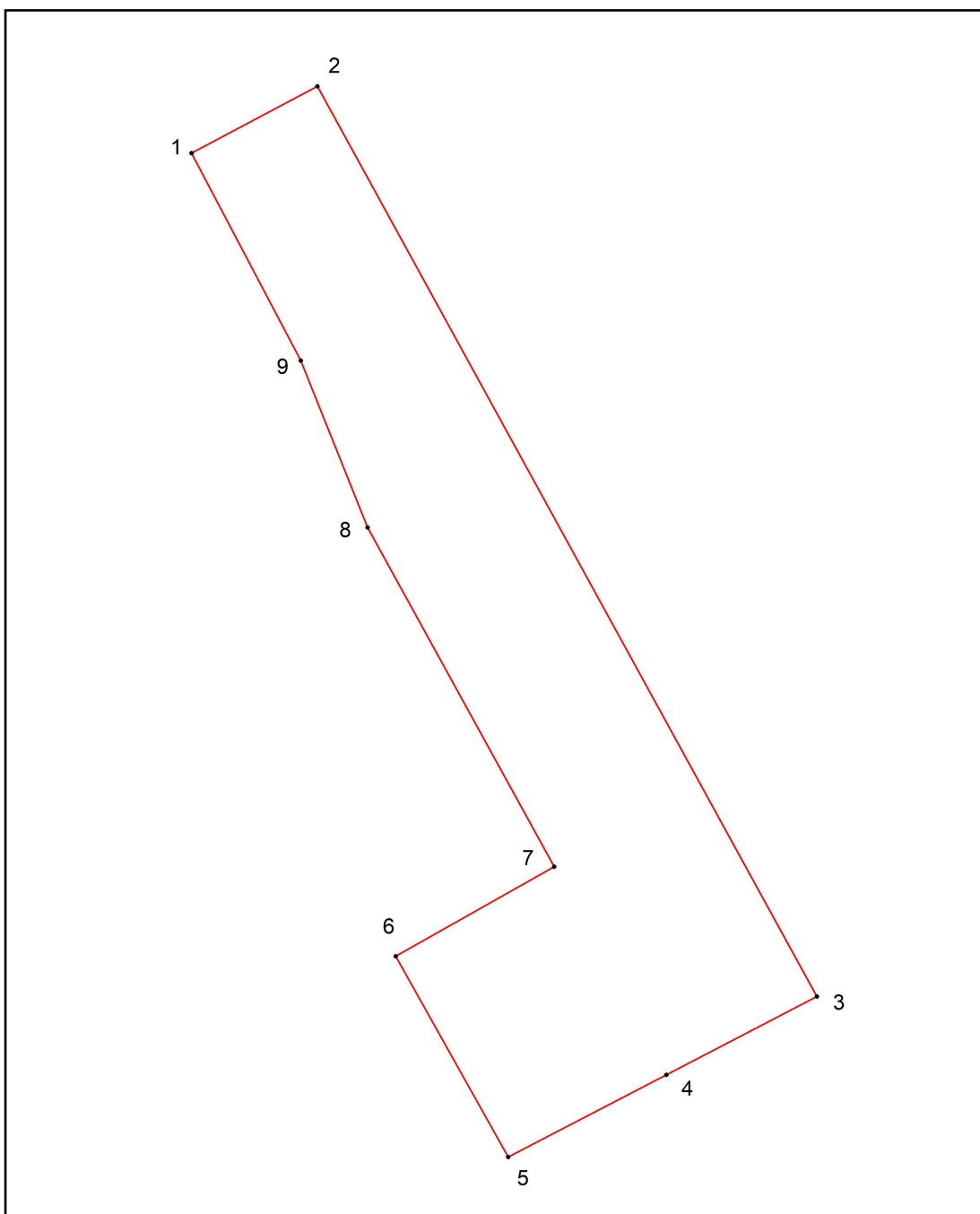
2.1. Зонирование, объекты капитального строительства

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 42:21:0401009); Благоустройство территории жилого дома по адресу: пгт Новый городок, ул. Тухачевского, 8. Рабочая документация. Схема благоустройства дворовой территории жилого дома; 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 выделяется две территориальные зоны:

- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2)
- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (ЖЗ)

2.2. Красные линии квартала



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

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	507303,92	1353424,36
2	507324,59	1353461,46
3	507056,69	1353616,26
4	507032,34	1353571,84
5	507006,82	1353525,29
6	507065,96	1353490,44
7	507093,64	1353537,09
8	507193,50	1353479,28
9	507242,78	1353458,24

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 3933 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	1,8585
2	Территории, подлежащие межеванию	-"	0, 39
	В том числе:		
2.1	сохраняемых застроенных земельных участков	-"	-
2.2	изменяемых земельных участков	-"	-
	образуемых земельных участков	-"	0, 39
	из них:	-"	-
2.3	для размещения объектов капитального строительства	-"	0, 39
	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	42:21:0401009	Среднеэтажная жилая застройка; Коммунальное обслуживание	0,39	Российская Федерация, Кемеровская область, город Белово, пгт Новый городок, ул.	путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 42:21:0401009:1 и земель, находящихся

				Тухачевского, 8	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 многоквартирным домом, расположенного по адресу: РФ, Кемеровская область, г. Белово, пгт Новый городок, ул. Тухачевского, 8.

Процент застройки составляет 24%. 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. Тухачевского, с северо-западной стороны участка, посредством непосредственного доступа с ул. Пржевальского.

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 сформирован без соблюдения отступа, с северной стороны здания, по адресу ул. Тухачевского, 8. Отступ от границы здания до границы участка составил 1,3 м.

Данное нарушение, обосновано тем, что со стороны ул. Тухачевского, существует один из проездов (проход) к ул. Репина, затем частному сектору, застроенный индивидуальными жилыми домами.

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

