



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«Архитектура и градостроительство
муниципального образования Белореченский район»

Ленина ул., д.66/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630
e-mail: mup-bel-arh@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"
№4 от 14.01.2022г.

Заказчик: Д.А. Попов

Общественное питание
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
г. Белореченск, ул. Гоголя, 61

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект межевания территории

21-01-П/054 - ПМТ

2022 г.



**МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
«Архитектура и градостроительство
муниципального образования Белореченский район»**

Ленина ул., д.66/1, Белореченск г., Краснодарский кр., 352630
e-mail: mup-bel-arh@mail.ru

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
АС "Национальный альянс проектировщиков "ГлавПроект"
№4 от 14.01.2022г.

Заказчик: Д.А. Попов

Общественное питание
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
г. Белореченск, ул. Гоголя, 61

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект межевания территории

21-01-П/054 - ПМТ

И.о. директора МУП "Архитектура
и градостроительство
МО Белореченский район"



Л.И.Огородникова

2022 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
	Введение	2
1	Анализ существующего положения	5
2	Проектные решения	8
2.1	Формирование красных линий	8
2.2	Формирование земельных участков для планируемого размещения объектов капитального строительства	8
	Графические материалы	
	Чертеж межевания территории. М 1:500	ПМТ-1
	Чертеж межевания территории. Материалы по обоснованию проекта межевания территории М 1:500	ПМТ-2

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разрабатывается в целях обеспечения устойчивого развития территории, для установления границ земельного участка под существующий объект капитального строительства и выполнен на основании:

- договора от 23.12.2021г. № 01-П/054;

- постановления администрации Белореченского городского поселения Белореченского района о разрешении подготовки проекта планировки и проекта межевания территории для общественного питания от 15.02.2022г. № 145.

Исходные данные:

- материалы топографической съемки, выполненных МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район».

В соответствии со статьей 47 Гражданского кодекса РФ инженерно-геодезические изыскания необходимы на этапе планируемого строительства, реконструкции объекта капитального строительства для комплексного изучения природных и техногенных условий территории на которой будет осуществляться строительство, в том числе о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после их завершения и о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства.

В связи с тем, что объект капитального строительства уже существует необходимость в инженерно-геодезических изысканиях отсутствует.

Инженерно-геологические изыскания не выполнялись.

Проект межевания территории разработан в соответствии с действующей нормативной документацией:

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ;
2. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ// Собрание законодательства РФ.-29.10.2001.-№44.- ст.4147;
3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015г.;

- Генеральный план Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета

Белореченского городского поселения Белореченского района от 14.11.2008г. №1 ;

- Правила землепользования и застройки Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Белореченского городского поселения Белореченский район от 27.05.2019г. №332.

Проект межевания подготовлен в целях установления границ земельных участков в границах красных линий.

Проект межевания состоит из основной части:

- пояснительная записка;
- графическая часть.

Материалы по обоснованию проекта межевания – графическая часть.

Проекты межевания территорий являются основанием для выноса в натуру (на местность) границ земельных участков, установления публичных сервитутов, выдачи кадастровых карт (планов) земельных участков.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

- 1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;
- 2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.

В составе проекта межевания разработаны чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;
- 2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- 5) границы зон действия публичных сервитутов.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

- границы существующих земельных участков;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- местоположение существующих объектов капитального строительства;
- границы особо охраняемых природных территорий;
- границы территорий объектов культурного наследия.

Правомерность формирования земельных участков определена действующим законодательством и нормативными актами муниципального уровня.

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Территория проектирования предназначена под объекты общественного питания. Проектируемый земельный участок расположен на территории Белореченского городского поселения в юго-восточной части кадастрового квартала 23:39:1101241, ограниченном с юго-западной стороны улицей Щорса, с северо-восточной улицей Мира, с юго-восточной улицей Гоголя.

Подготовка проекта межевания территории в соответствии со ст.42 Градостроительного кодекса с учетом существующих планировочных ограничений осуществляется в целях:

- устойчивого развития территории;
- выделения элементов планировочной структуры и установления параметров их дальнейшего развития;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и размещения линейных объектов;
- установления границ земельных участков планируемого размещения объектов капитального строительства;
- обеспечения транспортного обслуживания территории;
- рационального использования территорий пригодных для жилого строительства;
- решения вопросов благоустройства территории;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:39:1101241.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Согласно правил землепользования и застройки Белореченского городского поселения Белореченского района, утвержденные решением Совета Белореченского городского поселения Белореченского района от 27.05.2019г. №332 рассматриваемая территория расположена в зоне делового, общественного и коммерческого назначения местного значения (ОД-2).

Зона делового, общественного и коммерческого назначения местного значения ОД-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Вид разрешенного использования – общественное питание.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10 /5000 кв. м;
минимальные отступы от границ смежных земельных участков до строений – 1 м., от красной линии границы участка – не предусмотрен;

- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа;

- максимальная высота зданий, строений от уровня земли -12 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

- минимальный процент озеленения - до 30% от площади земельного участка.

Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий:

- во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;

- не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);

- обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;

- обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику (размещение необходимого расчетного количества парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) преимущественно на территории участка);
- оборудования площадок для остановки автомобилей;
- соблюдения норм благоустройства, установленных соответствующими муниципальными правовыми актами;
- запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

1.1 Сервитуты и иные обременения

В соответствии с Генеральным планом, картой градостроительного зонирования территории и картой зон с особыми условиями использования территории Белореченского городского поселения Белореченского района в границах формируемой территории и прилегающей территории объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия на данной территории отсутствуют.

В границах проектных работ расположены линейные объекты, имеющие планировочные ограничения для размещения объектов капитального строительства:

На проектируемой территории планировочными ограничениями являются:

- линия электропередач ВЛ-0,4кВ с охранной зоной 2м по обе стороны от крайних проводов;
- газопровод низкого давления, охранной зоной 2м по обе стороны от трубы;
- сеть центральной канализации с охранной зоной 5 м в обе стороны от трубы.

2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Проектом межевания устанавливаются красные линии в пределах планируемой зоны размещения объектов капитального строительства, определяется площадь и граница образуемого земельного участка.

2.1. Формирование красных линий

В соответствии с п.11 ст.1 Градостроительного кодекса РФ красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

В границах проектных работ красные линии не установлены.

Красные линии устанавливаются проектом планировки территории в соответствии с принятой генеральным планом структурой улично-дорожной сети в границах проектирования, существующих границ функциональных зон г.Белореченска, существующих границ функциональных зон и с учетом существующих линейных объектов.

Каталог координат поворотных точек устанавливаемых красных линий расположен на чертеже красных линий ППТ-1.

Планируемые к размещению инженерные сооружения и коммуникации с охранными зонами, которые устанавливаются в целях безопасной эксплуатации данных объектов и предотвращения чрезвычайных ситуаций, возникающих вследствие аварий на опасных объектах инженерной инфраструктуры, должны размещаться на территории общего пользования в пределах устанавливаемых красных линий. Границы зон охраны планируемых к размещению объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

2.2. Формирование земельных участков для планируемого размещения объектов капитального строительства

В результате проекта межевания территории устанавливается граница образуемого земельного участка под общественное питание.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:39:1101241.

Перечень координат характерных точек границ образуемого земельного участка представлен в таблице 1.

Таблица 1

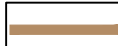







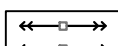
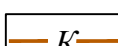
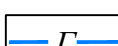
Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков.

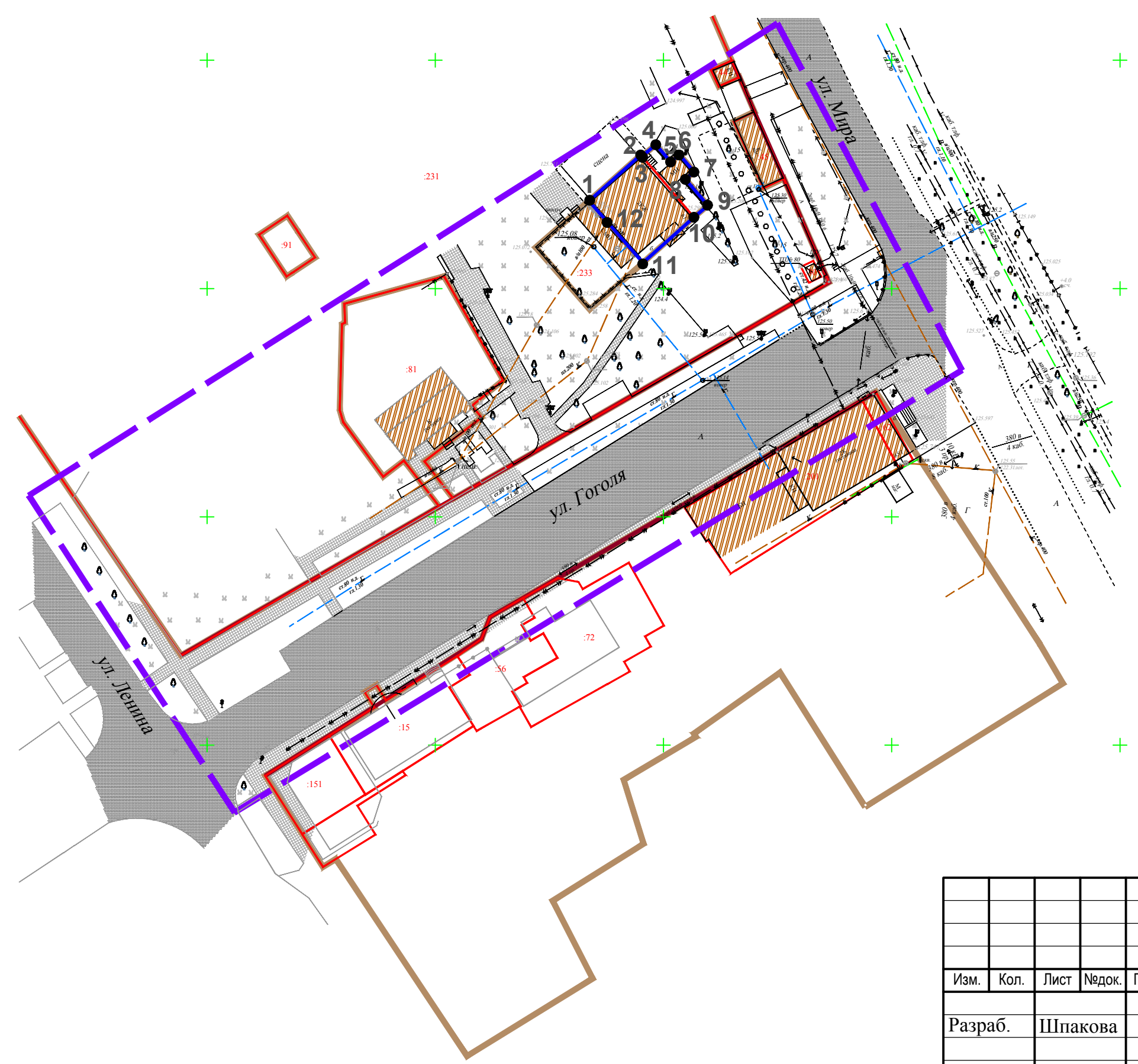
Номер участка	Номер характерных точек	Координаты		Площадь м ²
		X	Y	
1	1	447869.18	2212333.68	353 кв.м
	2	447879.26	2212345.01	
	3	447878.93	2212345.29	
	4	447881.53	2212348.33	
	5	447877.73	2212351.58	
	6	447879.35	2212353.48	
	7	447875.55	2212356.73	
	8	447873.93	2212354.83	
	9	447868.21	2212359.71	
	10	447865.61	2212356.67	
	11	447855.65	2212345.49	
	12	447864.61	2212337.64	



ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Границы территориальных зон (сущ.) по ПЗЗ
-  Граница проектирования
-  Устанавливаемые красные линии
-  Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
-  Проектируемый земельный участок
-  Здания и сооружения (сущ.)
-  Дороги, проезды (сущ.)
-  Тротуар, площадка (сущ.)
-  Линия электропередачи ВЛ-10кВ и ВЛ-0,4кВ
-  Канализация
-  Газопровод низкого давления



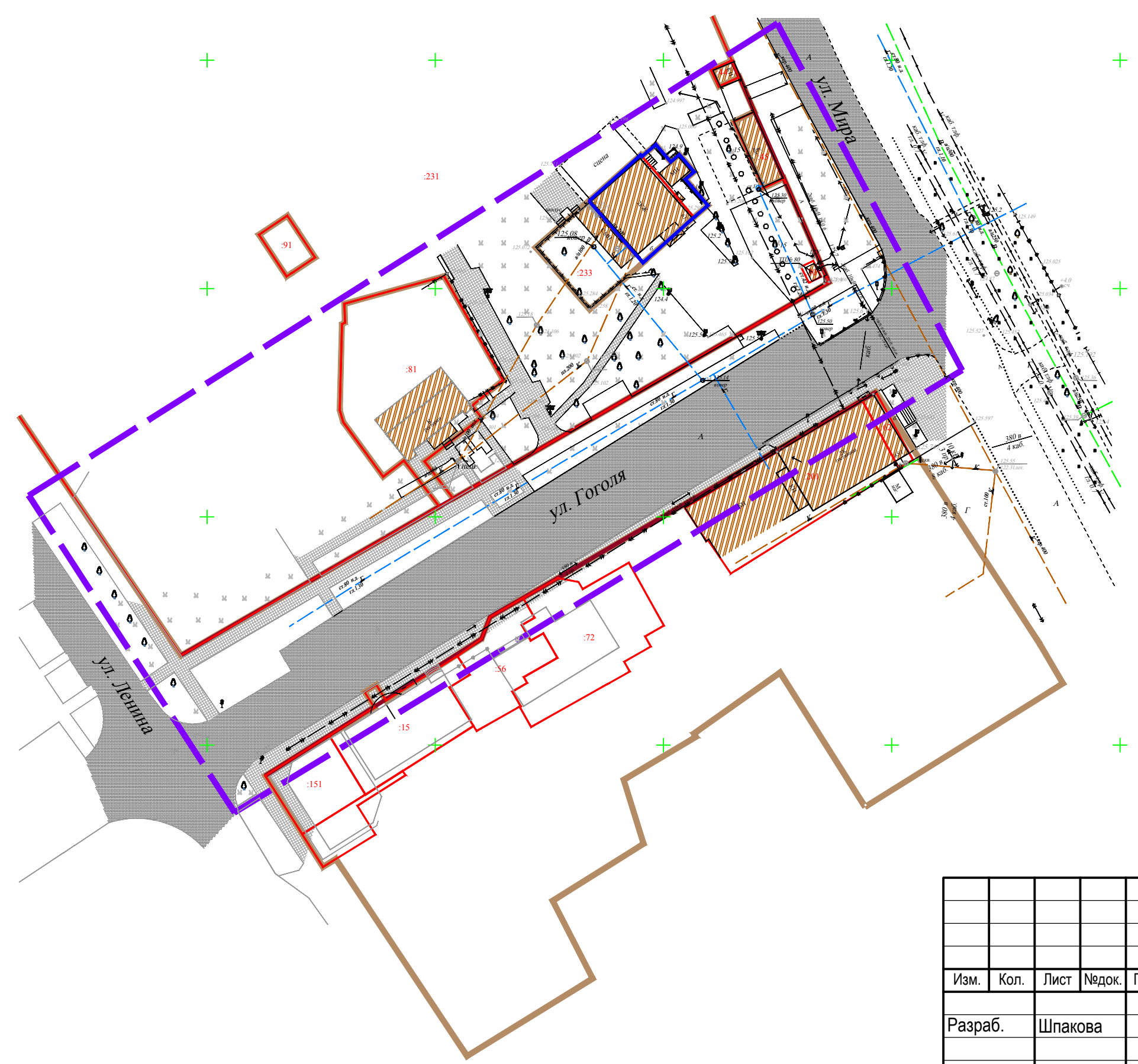
						21-01-П/054 - ПМТ			
						Общественного питания по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, г. Белореченск, ул. Гоголя, 61			
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шпакова					ПМ	1	
						Чертеж межевания территории. М 1:1000	МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		

Инд. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	



МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



- Границы территориальных зон (сущ.) по ПЗЗ
- Граница проектирования
- Устанавливаемые красные линии
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Проектируемый земельный участок
- Здания и сооружения (сущ.)
- Дороги, проезды (сущ.)
- Тротуар, площадка (сущ.)
- Линия электропередачи ВЛ-10кВ и ВЛ-0,4кВ
- Канализация
- Газопровод низкого давления

Инд. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	

						21-01-П/054 - ПМТ			
						Общественного питания по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, г. Белореченск, ул. Гоголя, 61			
Изм.	Кол.	Лист	Недок.	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Шпакова					ПМ	2	
						Материалы по обоснованию проекта межевания территории. М 1:1000	МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"		