



**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"

№16 от 16.03.2022г.

Заказчик: И.Н.Мороз

Общественное питание

по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
г. Белореченск, ул. Ленина, №137

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект межевания территории

22-01-П/162 - 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"
№16 от 16.03.2022г.

Заказчик: И.Н.Мороз

Общественное питание
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
г. Белореченск, ул. Ленина, №137

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект межевания территории

22-01-П/162 - 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	9
	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 27.04.2022г. № 01-П/162;

- постановления администрации Белореченского городского поселения Белореченского района о разрешении подготовки проекта планировки и проекта межевания территории для общественного питания от 11.04.2022г. № 397.

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 в районе площади имени 50-летия Советской власти в кадастровом квартале 23:39:1101084, ограниченном с юго-западной стороны улицей Шалимова, с северо-западной улицей 40 лет Октября, с северо-восточной улицей Ленина, с юго-восточной – улицей Красная.

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 23:39:1101084.

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;
 - кабель связи с охранной зоной 1м по обе стороны от кабеля;
 - 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 принятым 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 проекта планировки территории.

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, в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101084:38, находящегося в собственности и земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101084:152, находящегося в муниципальной собственности.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:39:1101084.

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

Таблица 1

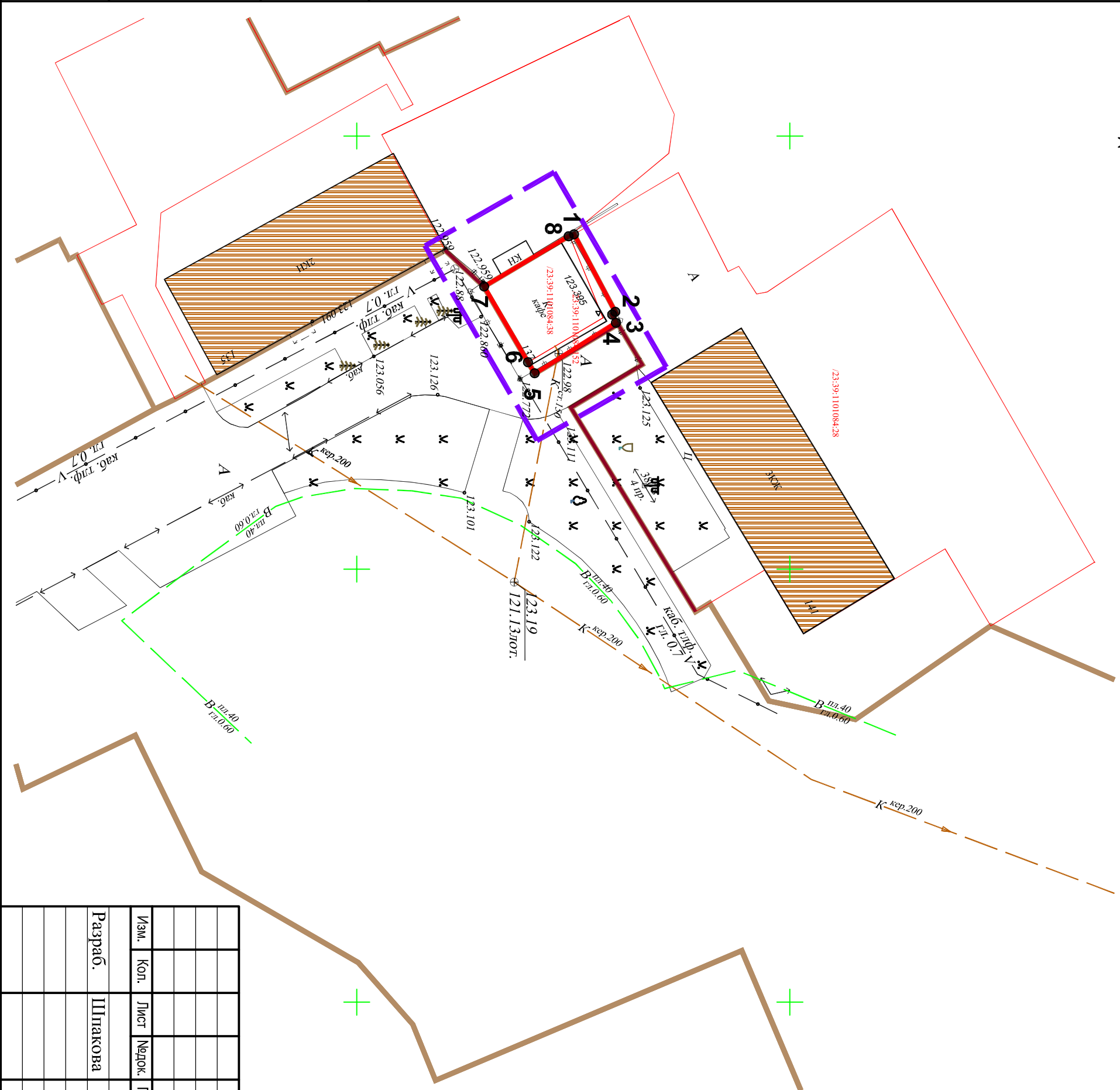
Перечень координат характерных точек границ образуемых земельных участков.

Номер участка	Номер характерных точек	Координаты		Площадь м ²
		X	Y	
1	1	448525.08	2211761.35	137 кв.м
	2	448529.91	2211770.41	
	3	448529.49	2211770.61	
	4	448530.16	2211771.73	
	5	448520.57	2211777.43	
	6	448519.77	2211776.12	
	7	448514.67	2211767.39	
	8	448524.56	2211761.51	

ЧЕРТЁЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №



Условные обозначения

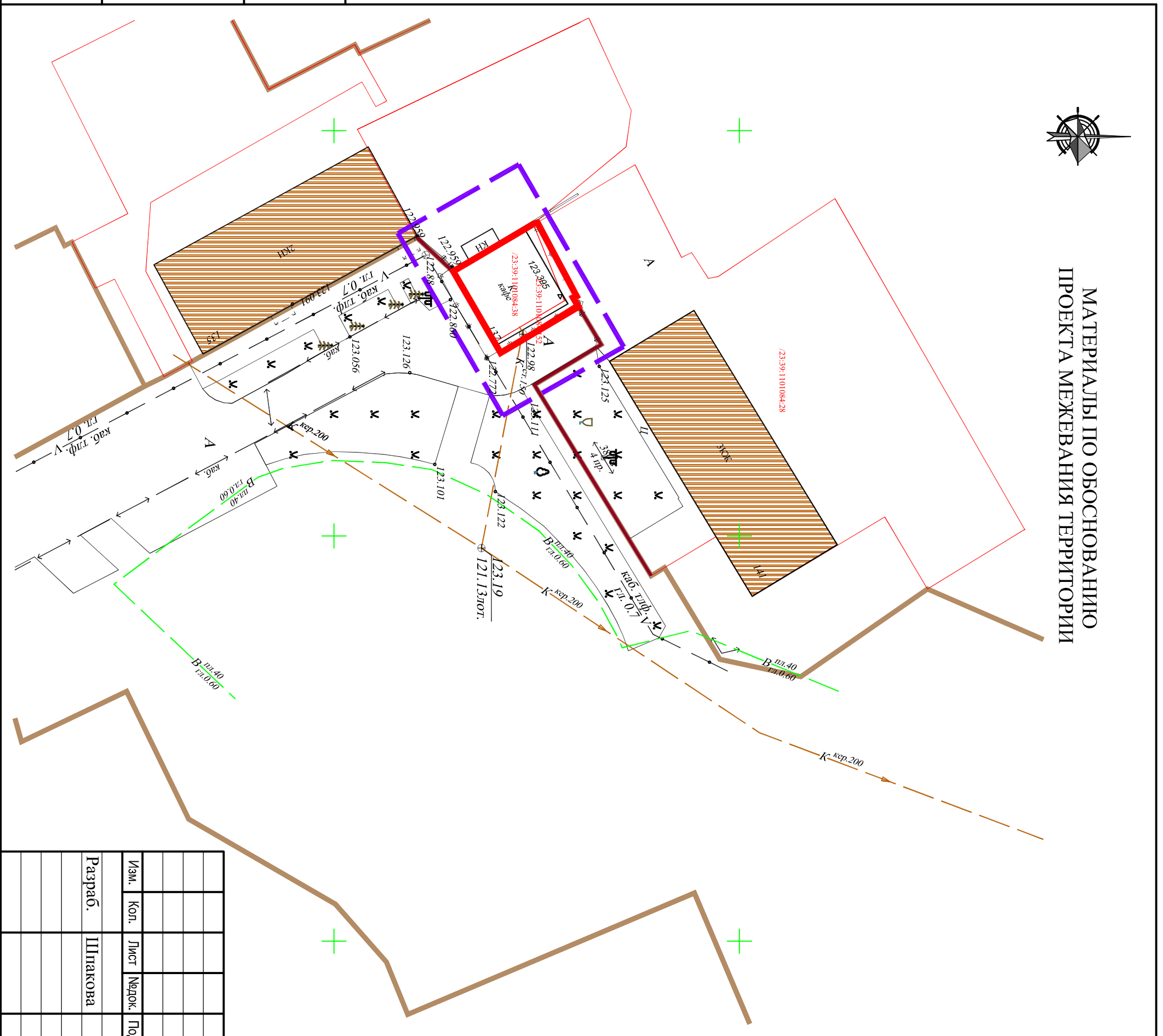
- Граница проектирования
- Устанавливаемые красные линии
- Формируемый земельный участок
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Здания и сооружения (сущ.)
- Линия электропередачи ВЛ-0,4кВ, силовой кабель
- Канализация
- Кабель связи
- Водопровод

Изм.		Коп.		Лист		Лист		Дата		22-01-П/162 - ПМТ	
Изм.		Коп.		Лист		Лист		Дата		Общественное питание	
Изм.		Коп.		Лист		Лист		Дата		по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,	
Изм.		Коп.		Лист		Лист		Дата		г. Белореченск, ул. Ленина, №137	
Изм.		Коп.		Лист		Лист		Дата		Проект межевания территории	
Изм.		Коп.		Лист		Лист		Дата		МуП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"	
Изм.		Коп.		Лист		Лист		Дата		Чертёж межевания территории.	
Изм.		Коп.		Лист		Лист		Дата		М 1:500	
Изм.		Коп.		Лист		Лист		Дата		МуП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"	



МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №



Условные обозначения

- Граница проектирования
- Устанавливаемые красные линии
- Формируемый земельный участок
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Здания и сооружения (сущ.)
- Линия электропередачи ВЛ-0,4кВ, силовой кабель
- Канализация
- Кабель связи
- Водопровод

22-01-П/162 - ПМТ					
Общественное питание					
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, г. Белореченск, ул. Ленина, №137					
Проект межевания территории		Стадия	Лист		
Материалы по обоснованию проекта межевания территории.		ПП	1		
М 1:500		МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район"			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Шпакова			