



**Муниципальное унитарное предприятие
"АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
БЕЛОРЕЧЕНСКИЙ РАЙОН"**

Свидетельство № 2084 от 27 октября 2015 г.

**Заказчик: ООО "ЮЖНАЯ
СОКОВАЯ КОМПАНИЯ"**

**Деловое управление
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
город Белореченск, ул. Победы, №144**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

214-2018- ПМТ

2018 г.



**Муниципальное унитарное предприятие
"АРХИТЕКТУРА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
БЕЛОРЕЧЕНСКИЙ РАЙОН"**

Свидетельство № 2084 от 27 октября 2015 г.

Заказчик: ООО "ЮЖНАЯ
СОКОВАЯ КОМПАНИЯ"

Деловое управление
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
город Белореченск, ул. Победы, № 144

**ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

214-2018- ПМТ

Врио директора МУП "Архитектура и
градоостроительство муниципального
образования Белореченский район"




Л. И. Огородникова

2018 г.

Пояснительная записка

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
	Введение	4
1	Анализ существующего положения	5
2	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	9
3	Проектные решения	9
Графические материалы		
4.	Чертеж межевания территории. М 1:500	ПМТ-1
5.	Чертеж красных линий М 1:500	ПМТ-2
6.	Схема расположения элемента планировочной структуры	ПМТ-3

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подп.	Дата	214-2018-ПМТ-ПЗ			
Разраб		Шпакова			24.07	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
						Пояснительная записка	П	1	?
							МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район»		

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории разрабатывается для земельного участка под деловое управление, расположенного по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, город Белореченск, улица Победы, № 144, на основании:

- заявления собственника земельного участка ООО «ЮЖНАЯ СОКОВАЯ КОМПАНИЯ» в лице заместителя генерального директора по безопасности и кадрам С.В.Курбатова, договор № 214 от 12.07.2018г.;
- постановления администрации муниципального образования Белореченского района о подготовке документации по проекту межевания территории от 16.07.2018г. № 1551.

Исходные данные:

- инженерно-геодезические изыскания выполнены МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район» в 2017 году, масштаб М1:500, система координат - МСК-23.

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, утвержденного решением Совета муниципального образования Белореченский район от 14.11.2008г. №1 (изм. от 26.12.2014г. №36);
 - Правила землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Белореченского городского поселения Белореченского района от 08.04.2016г. №120 (изм. от 18.11.2016 г. №157, от 10.02.2017г. №177, от 21.09.2017г. №219).

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

214-2018-ПМТ-ПЗ

Лист

2

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

Проектируемый земельный участок расположен в юго-восточной части г.Белореченска.

В результате проекта межевания территории образуется земельный участок в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101231:117, площадью 626 кв.м. и части земель площадью 1 кв.м., государственная собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 23:39:1101231.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:39:101231.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Согласно Правил землепользования и застройки территории Белореченского городского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Белореченского городского поселения Белореченского района от 08.04.2016г. №120 образуемый земельный участок расположен в зоне предприятий, производств и объектов V класса опасности СЗЗ-50 м (П-5).

Зона П-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
[4.1] - Деловое управление	Общественные здания административного назначения;	минимальная/максималь ная площадь земельных участков – 10/5000 кв.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

214-2018-ПМТ-ПЗ

Лист

3

	Офисы, конторы (органы управления производством);	м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
--	---	---

Вид разрешенного использования – деловое управление.

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

- для жилых и общественных зданий 3 м;
- для зданий, строений и сооружений производственного назначения - 5 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.
- 6) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Правообладатель земельного участка, а также объекта недвижимости обязан иметь на фасадах, не застроенных земельных участков, зданий, строений и сооружений, включенных в адресный реестр адресный аншлаг на металлической основе.

Взаи. инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.		<table border="1"> <tr> <td>Изм.</td> <td>Кол.уч</td> <td>Лист</td> <td>№ док.</td> <td>Подп.</td> <td>Дата</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата							214-2018-ПМТ-ПЗ	Лист 4
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата															

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Размещение производственной территориальной зоны не допускается:

- а) в составе рекреационных зон;
- б) на землях особо охраняемых территорий, в том числе:
 - в первом поясе зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
 - в первой зоне округа санитарной охраны курортов, если проектируемые объекты не связаны непосредственно с эксплуатацией природных лечебных средств курорта;
 - в водоохраных и прибрежных зонах рек, морей;
 - в зонах охраны памятников истории и культуры без согласования с соответствующими органами охраны памятников;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			214-2018-ПМТ-ПЗ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

в зонах активного карста, оползней, оседания или обрушения поверхности, которые могут угрожать застройке и эксплуатации предприятий;

на участках, загрязненных органическими и радиоактивными отбросами, до истечения сроков, установленных органами санитарно-эпидемиологического надзора;

в зонах возможного катастрофического затопления в результате разрушения плотин или дамб.

При размещении производственной зоны на прибрежных участках рек и других водоемов планировочные отметки площадок предприятий должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного наивысшего горизонта вод с учетом подпора и уклона водотока, а также нагона от расчетной высоты волны, определяемой в соответствии с требованиями по нагрузкам и воздействиям на гидротехнические сооружения. За расчетный горизонт следует принимать наивысший уровень воды с вероятностью его превышения для предприятий, имеющих народнохозяйственное и оборонное значение, один раз в 100 лет, для остальных предприятий - один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет - один раз в 10 лет.

На территориях предприятий I - II классов и в пределах их санитарно-защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50 - 100 м.

Не допускается расширение производственных предприятий, если при этом требуется увеличение размера санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны предприятий мясной промышленности до границы животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм должен быть 1000 м.

При проектировании предприятий мясной промышленности на берегах рек и других водоемов общественного пользования их следует размещать ниже по течению от населенных пунктов.

Запрещается проектирование указанных предприятий на территории бывших кладбищ, скотомогильников, свалок.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №							Лист
			214-2018-ПМТ-ПЗ						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата				

2. ОПОРНО-МЕЖЕВАЯ СЕТЬ НА ТЕРРИТОРИИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

Проект межевания территории разработан на основе:

- инженерно-геодезические изыскания выполнены МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район» в 2017 году, масштаб М1:500 , система координат - МСК-23.

3. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Проектом межевания устанавливаются красные линии в пределах планируемой зоны размещения земельного участка, определяются площади и границы образуемых земельных участков и частей земельных участков.

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.

Местоположение проектируемых красных линий установлено проектом планировки территории с учетом уже сложившейся улично-дорожной сетью, границ земельных участков, стоящих на кадастровом учете и преднозначенных для жилой застройки, с учетом фактического землепользования и в соответствии с существующими границами территориальной зоны ИТ-2 - территория общего пользования и (см. чертеж красных линий ППТ-1).

Перечень координаты характерных точек красных линий расположены в таблице 1.

Таблица 1

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	214-2018-ПМТ-ПЗ	Лист
							7

Каталог координаты поворотных точек красных линий

Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	448718.97	2212881.16
2	448693.03	2212886.52
3	448678.83	2212889.46
4	448644.32	2212896.45

В результате проекта межевания территории образуется земельный участок общей площадью 627 кв.м. в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 23:39:1101231:117, площадью 626 кв.м. и части земель площадью 1 кв.м., государственная собственность на которые не разграничена, в кадастровом квартале 23:39:1101231.

Перечень координат поворотных точек земельного участка расположен в таблице 2.

Таблица 2

Перечень координат поворотных точек земельного участка

Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	448679.03	2212890.25
2	448688.74	2212934.14
3	448688.78	2212934.32
4	448676.12	2212937.80
5	448664.93	2212892.88

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

214-2018-ПМТ-ПЗ

Лист

8