



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО о допуске к определенным видам работ, которые
оказывают влияние на безопасность объектов капитального
строительства №2084 от 27 октября 2015г.

Заказчик: Г.П. Бирева

**МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ
ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА**

**по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
Родниковское сельское поселение, пос. Родники,
ул. Промышленная, №1**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 2

Проект межевания территории

19 - 309 - ПМТ

2019г.



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО о допуске к определенным видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства №2084 от 27 октября 2015г.

Заказчик: Г.П. Бирева

**МАЛОЭТАЖНАЯ МНОГОКВАРТИРНАЯ
ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
Родниковское сельское поселение, пос. Родники,
ул. Промышленная, №1**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Том 2

Проект межевания территории

19 - 309 - ПМТ

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



Л.И. Огородникова

2019г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
	Введение	2
1	Анализ существующего положения	3
2	Опорно-межевая сеть на территории проектирования	5
3	Проектные решения	5
3.1	Формирование красных линий	5
3.2	Формирование границ образуемого земельного участка	7

Изнв. № п/дл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							19-309- ПЗ			
			Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Пояснительная записка	Стадия	Лист	Листов
										ПМ	1	7
			Разраб.	Шпакова						МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район»		
			Нач.отд.	Назаренко								

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания территории подготовлен для размещения земельного участка, предназначенного под малоэтажную многоквартирную жилую застройку, расположенного по адресу: Российская Федерация Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, улица Промышленная, №1, выполнена на основании:

- заявления Биревой Галины Петровны;

- постановления администрации муниципального образования Белореченского района «О подготовке документации по подготовке проекта планировки и проекта межевания территории) от 22.10.2018г. № 2337;

- технического задания на проектирование.

Исходные данные:

- топографическая съемка, выполненная геодезической службой МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район" 11.2018 года в системе координат МСК-23 (Система высот Балтийская);

- кадастровый план территории, выданный Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Краснодарскому краю от 28.01.2019г. № 23/ИСХ/19-150316;

Проект межевания территории выполнен в соответствии с действующей нормативной документацией:

1. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. №136-ФЗ// Собрание законодательства РФ.-29.10.2001.-№44.- ст.4147;
2. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» № 218-ФЗ от 13.07.2015г.;
3. Правила землепользования и застройки территории Родниковского сельского поселения Белореченского района, утвержденные решением Совета муниципального образования Белореченского района от 28.07.2014г. №248 (изм. от 07.05.2015 г. №40; от 16.07.2015г. № 49; от 25.12.2015г. № 71; от 05.10.2016г № 333; от 25.11.2016г. №351; от 27.12.2017г. № 479);
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 17.08.2012г. №518 "О требованиях к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, а также контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке".

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					19-309-ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док.		Подп.

Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Проект межевания территории включает в себя пояснительную записку и чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

1. Анализ существующего положения

В соответствии с Генеральным планом Родниковского сельского поселения планируемый участок расположен в северной части поселка Родники в районе административного центра.

Проектируемый объект расположен на территории поселка Родники, Родниковского сельского поселения в границах кадастрового квартала 23:39:0705002, категория земель-земли населенных пунктов. Согласно правил землепользования и застройки Родниковского сельского поселения, утвержденные решением Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района от 28.07.2014г. № 248, рассматриваемая территория расположена в зоне «Ж-МЗ - зона малоэтажной жилой застройки».

Проектируемая территория -зона малоэтажной жилой застройки Ж – МЗ выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих индивидуальных жилых домов не выше 3 этажей, блокированных домов с приквартирными участками не выше 3 этажей, многоквартирных малоэтажных

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

							19-309-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата			3

жилых домов не выше 4 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

На образуемом участке располагается жилое здание - многоквартирный дом. Согласно Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 13.08.06г. № 491, в состав общего имущества включаются:

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, о границах смежных земельных участков.

В соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости в пределах границ проектируемого объекта публичные сервитуты не установлены. Границы зон действия публичных сервитутов проектом не предусмотрены.

В границах проектируемой территории имеются планировочные ограничения:

- охранная зона подводящего газопровода низкого давления - 2 м в обе стороны от трубопровода;

- охранная зона водопровода - 5 м в обе стороны от трубопровода;

- охранная зона самотечной канализации - 3 м в обе стороны от трубопровода;

- охранная зона линии электропередач ЛЭП-10кВ - 10 м от крайнего провода;

- охранная зона подводящего газопровода низкого давления - 2 м в обе стороны от трубопровода.

В пределах границ проектируемого земельного участка под многоквартирный жилой дом объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия отсутствуют. В соответствии с этим границы территорий объектов

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взаи. инв. №					Лист
			19-309-ПЗ				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

- границ территорий общего пользования (улицы, проезды);

- границы земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, сооружения и линейные объекты.

Местоположение проектируемых красных линий установлено проектом планировки территории в соответствии с принятой структурой улично-дорожной сети поселка Родники с учетом границ земельных участков, стоящих на кадастровом учете, в существующей жилой застройке и в соответствии с существующими границами территориальной зоны «Ж-МЗ - зона малоэтажной жилой застройки» и карты градостроительного зонирования территории Правил землепользования и застройки территории Родниковского сельского поселения Белореченского района.

Красные линии на проектируемой территории установлены проектом планировки территории.

Каталог координат характерных точек красных линий приведен в таблице 1

Таблица 1

Каталог координаты характерных точек устанавливаемых красных линий

Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	446999.07	2214459.14
2	446963.49	2214490.07
3	446951.90	2214500.10
4	446938.70	2214511.38
5	446964.18	2214544.29
6	446969.70	2214551.41
7	446979.52	2214549.45
8	446972.17	2214564.40
9	446935.36	2214516.86
10	446878.51	2214568.37
11	446817.56	2214623.59
12	446833.36	2214645.48
13	446918.94	2214764.46

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

19-309-ПЗ

Лист
6

3.2 Формирование границ образуемого земельного участка

В результате проекта межевания территории устанавливается граница образуемого земельного участка.

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 23:39:0705002.

Сведения о формировании границ земельного участка, выполненного в рамках настоящего проекта межевания территории: сведения об адресе, площади, разрешенном использовании и категории земель приведены в таблице 2.

Таблица 2

Основные сведения о земельном участке

Образуемый земельный участок	Адрес (местоположение)	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, кв. м.	Кадастровый квартал
ЗУ1	Российская Федерация, Краснодарский край, Белореченский муниципальный район, Родниковское сельское поселение, поселок Родники, улица Промышленная, № 1	земли населенных пунктов	малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2092	23:39:0705002

Сформированные границы земельных участков позволяют обеспечить необходимые требования по содержанию и обслуживанию объектов жилой застройки. Земельный участок, сформированный настоящим проектом определен для его оформления и признания его объектом недвижимости в установленном законом порядке.

Координаты поворотных точек формируемого земельного участка расположены в таблице 3.

Таблица 3

Координаты поворотных точек формируемого земельного участка

Номер поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	446937.02	2214519.01
2	446972.17	2214564.40
3	446945.77	2214586.99
4	446908.13	2214543.00
5	446907.84	2214542.64

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата

19-309-ПЗ

Лист
7