



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «БЕЛОКАЛИТВИНСКИЙ РАЙОН»  
АДМИНИСТРАЦИЯ БЕЛОКАЛИТВИНСКОГО РАЙОНА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

11.12.2017

№ 1906

г. Белая Калитва

Об утверждении проекта межевания территории квартала многоквартирных жилых домов не выше 2-х этажей в границах ул. Семиглазова, ул. Индустриальная, ул. Курчатова и ул. Чапаева п. Синегорский, Белокалитвинского района Ростовской области

В соответствии со статьями 8, 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Белокалитвинский район», постановлением Председателя Собрании депутатов - главы Белокалитвинского района от 29.09.2017 № 29 «О проведении публичных слушаний по проекту межевания территории квартала многоквартирных жилых домов не выше 2-х этажей в границах ул. Семиглазова, ул. Индустриальная, ул. Курчатова и ул. Чапаева п. Синегорский, Белокалитвинского района Ростовской области», на основании заключения о результатах публичных слушаний от 14.11.2017 по обсуждению проекта межевания территории,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить проект межевания территории квартала многоквартирных жилых домов не выше 2-х этажей в границах ул. Семиглазова, ул. Индустриальная, ул. Курчатова и ул. Чапаева п. Синегорский, Белокалитвинского района Ростовской области в следующем составе:

1.1. Проект межевания территории. Пояснительная записка, согласно приложению № 1.

1.2. Графические материалы, согласно приложению № 2:

1.2.1. Схема размещения проектируемой территории в структуре населенного пункта, согласно приложению № 2, лист 1.

1.2.2. Чертеж межевания, согласно приложению № 2, лист 2.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в Муниципальном вестнике общественно-политической газеты «Перекресток» и размещению на официальном сайте Администрации Белокалитвинского района в течение семи дней со дня принятия.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации Белокалитвинского района по жилищно-коммунальному хозяйству и строительству В.М. Дохнова.

Глава Администрации района



О.А. Мельникова

## Пояснительная записка

### 1. ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания выполнен на основании:

- Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ
- Выписки из Правил землепользования и застройки Синегорского сельского поселения от 25.09.2017г. за № \_\_\_;
- Постановления администрации Белокалитвинского района «О разработке документации по планировке территории» от 28.04.2017г. за № 381.

В задачи проекта межевания входит:

1. Сбор исходных данных и анализ существующего положения с составлением плана современного использования территории, выявлением зон с особыми условиями использования территории.
2. Формирование земельных участков

Проект межевания направлен на достижение следующих целей:

- создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования;
- обеспечение реализации принятых документов территориального планирования;
- регулирование использования земельных участков, эксплуатации зданий и сооружений на их территории, их строительные изменения на нормативной правовой основе;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

#### 2. Расположение элемента планировочной структуры

Проектируемая территория площадью 0,85 га расположена в центральной части п. Синегорский, Белокалитвинского района Ростовской области, на участке, находящимся в муниципальной собственности. Территория ограничена:

- с севера - ул. Семиглазова, территория застройки индивидуальными жилыми домами.
- с юга - ул. Индустриальная, территория застройки индивидуальными жилыми домами.
- с востока - ул. Чапаева, территория застройки индивидуальными жилыми домами.
- с запада - ул. Курчатова, территория застройки индивидуальными жилыми домами.

#### 3. Существующее использование территории, планировочные ограничения

Проектируемая территория расположена согласно карте градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки Синегорского сельского поселения в зоне Ж.1(ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ).

Рельеф местности спокойный, с слабовыраженным уклоном в сторону ул. Чапаева. Проектируемая территория расположена в границах населенного пункта п. Синегорский, Белокалитвинского района.

Климат:

Климатические условия района строительства умеренно-континентальные, являются благоприятными для градостроительной деятельности:

1. среднегодовая температура воздуха +3,50С;
2. средняя температура января -6,70С;

3. средняя температура июля +17,70С;
4. безморозный период 177 дней в году;
5. глубина снежного покрова 50-70 см;
6. глубина промерзания почвы 80-100 см;
7. среднегодовое количество осадков 550 мм, из которых 70% выпадает в теплый период года;
8. преобладающее направление ветров южного и юго-западного направлений, скорость ветра в среднем составляет 4,0 м/сек.

#### 4. Межевание территории

В соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации, ст.43 "Проекты межевания территорий", подготовка проекта межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных.

Проект межевания выполнен на топографической основе выполненной в МСК-61 в 2017 г.

Проект межевания территории жилой застройки разработан в целях установления границ формируемых земельных участков.

Выделение земельных участков для размещения объектов капитального строительства местного (муниципального) значения на территории в границах настоящего проекта межевания не предусмотрено.

Выделение земельных участков для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения на территории в границах настоящего проекта межевания не предусмотрено.

Настоящим проектом межевания предусмотрено установление границ земельных участков, предназначенных для предоставления в долевую собственность физическим лицам под существующими многоквартирными домами.

Сформированные проектом межевания земельные участки, расположены в кадастровом квартале 61:47:0050210, в районе пересечения улиц Семиглазова, Индустриальная, Чапаева и ул. Курчатова. Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации жилых домов, с учетом доступа ко всем существующим и образуемым земельным участкам.

1. Земельный участок ЗУ 1. Проектом предусматривается отвод земельного участка площадью 2192,2 м<sup>2</sup> под многоквартирный жилой дом с учетом фактического землепользования.
2. Земельный участок ЗУ 2. Проектом предусматривается отвод земельного участка площадью 2173,3 м<sup>2</sup> под многоквартирный жилой дом с учетом фактического землепользования.
3. Земельный участок ЗУ 3. Проектом предусматривается отвод земельного участка площадью 2111,8 м<sup>2</sup> под многоквартирный жилой дом с учетом фактического землепользования.
4. Земельный участок ЗУ 4. Проектом предусматривается отвод земельного участка площадью 2114,4 м<sup>2</sup> под многоквартирный жилой дом с учетом фактического землепользования
5. Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов.

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов выполняется в соответствии с приложением к решению окружного Совета депутатов города Калининграда № 146 от 29 июня 2009 г. и в соответствии с рекомендациями СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Нормативный размер земельного участка каждого существующего многоквартирного дома рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{норм.к.}} = S_{\text{ж.}} \times U_{\text{з.д.}},$$

где  $S_{\text{норм к.}}$  - нормативный размер земельного участка, м<sup>2</sup>

S ж. - общая площадь жилых и нежилых помещений дома, м<sup>2</sup>

У з.д. - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства.  
 Результаты расчета нормативной площади, проектной площади земельных участков существующих многоквартирных домов приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ участка	Адрес, ул.	Год стр-ва	Ко л. эт.	Общ. площ. жил. пом.	Общ. площ. нежил. пом.	Ко л кв.	Удельн. показатель зем. доли	Норматив . площадь зем. уч., кв.м	Проектная площадь, кв.м
ЗУ 1	Семиглазова, 29	1950	1	173,8	-	4	2,84	493,6	2192,2
ЗУ 2	Семиглазова, 31	1950	1	167,2	-	4	2.84	474,85	2173,3
ЗУ 3	Индустриальная, 33	1951	1	162,1	-	4	2.84	460,36	2111,8
ЗУ 3	Индустриальная, 35	1951	1	162,4		4	2,84	461,21	2114,4
Всего образуемых земельных участков под многоквартирные дома									8591,7

**6. Каталог координат**

Участок :ЗУ1; Площадь 2192,2 м<sup>2</sup>

Номер поворотной точки	X	Y
1	508700,21	2289574,85
2	508680,13	2289620,00
3	508639,91	2289603,22
4	508659,58	2289556,95
1	508700,21	2289574,85

Участок :ЗУ2; Площадь 2173,3 м<sup>2</sup>

Номер поворотной точки	X	Y
1	508680,13	2289620,00
2	508659,70	2289665,93
3	508619,70	2289648,14
4	508639,91	2289603,22
1	508680,13	2289620,00

Участок : ЗУ 3; Площадь 2111,8 м<sup>2</sup>

Номер поворотной точки	X	Y
1	508639,91	2289603,22
2	508619,70	2289648,14
3	508580,68	2289630,79
4	508600,76	2289585,65
1	508639,91	2289603,22

Участок :ЗУ 4; Площадь 2114,4 м<sup>2</sup>

Номер поворотной точки	X	Y
1	508659,58	2289556,95
2	508639,91	2289603,22
3	508600,76	2289585,65
4	508620,71	2289540,79
1	508659,58	2289556,95

Управляющий делами



*Л.Г. Василенко*

Л.Г. Василенко

Приложение № 2  
к постановлению Администрации  
Белокалитвинского района  
от 11.12.2017 № 1906

Размещение проектируемой территории в структуре населенного пункта  
(выкопировка из карты градостроительного зонирования)



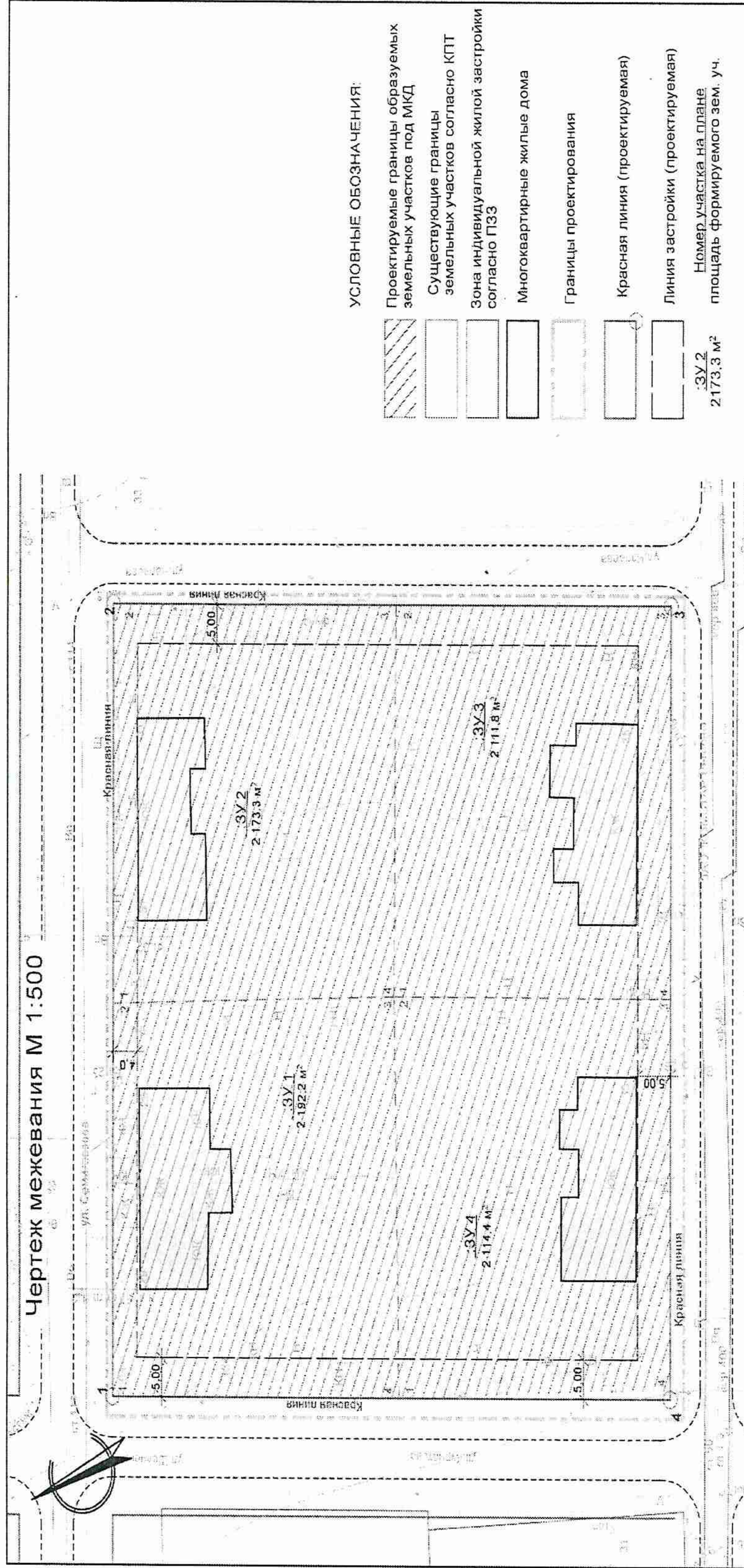
Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений	4-5м
Площадь з/у поставленных на государственный кадастровый учет (учтенные)	отсутствуют
Площадь формируемых з/у, планируемых для предоставления под многоквартирные жилые дома (фактическое использование)	8616,5 м <sup>2</sup>
Площадь формируемых з/у, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства	отсутствуют
Площадь территорий объектов культурного наследия	отсутствуют
Площадь зон с особыми условиями использования территории	отсутствуют

Координаты поворотных точек красных линий

Номер поворотной точки	X	Y
1	508700,21	2289574,95
2	508659,70	2289665,93
3	508580,68	2289630,79
4	508621,19	2289539,71

ИЗМ		Содерж.	Лист	Подпись	Дата	8-2017-ПМ	
Проектир		Калцева Н.				Проект межевания территории квартала многоквартирных жилых домов не выше 2-х этажей в границах улиц Семипалатова, Индустриальная, Курчатова, Чапаева в п. Синегорский, Белокалитвинского района, Ростовской области.	
Проектир		Калцева Н.				Обоснование проекта планировки территории	
Проектир		Калцева Н.				Схема размещения проектируемой территории в структуре населенного пункта	
						Старший	Лист
							2
						ИП Коцеева Н.Н. г. Белая Калитва	

Приложение № 2 к постановлению  
Администрации Белокалитвинского района  
от 11.12.2017 № 1906



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

	Проектируемые границы образуемых земельных участков под МКД
	Существующие границы земельных участков согласно КПТ
	Зона индивидуальной жилой застройки согласно ПЗЗ
	Многоквартирные жилые дома
	Границы проектирования
	Красная линия (проектируемая)
	Линия застройки (проектируемая)

ЗУ 2  
2173,3 м²

Номер участка на плане  
площадь формируемого зем. уч.

Ведомость земельный участков под многоквартирными домами

№	Обозначение зу	Название улиц	Номер дома	Площадь зу для эксплуатации Многоквартирного дома (по данным ГКН), кв.м	Площадь зу под МЖД (кв.м)	Площадь зоны действия публичного сервитута (кв.м)
1	ЗУ 1	ул. Семилазова	28	-	2192,2	-
2	ЗУ 2	ул. Семилазова	31	-	2173,3	-
3	ЗУ 3	ул. Индустриальная	35	-	2139,2	-
4	ЗУ 4	ул. Индустриальная	33	-	2111,8	-

8-2017-ПМ	
Проект межевания территории квартала многоквартирных жилых домов не выше 2-х этажей в границах улиц Семилазова, Индустриальная, Курчатова, Чапаева в п. Синегорский, Белокалитвинского района, Ростовской области.	С.Васильев
Утверждаемая часть	Листов 2
Чертеж межевания М 1:500	ИП Кошечев Н.Н. г. Белая Калитва

*Васильев*



Управляющий делами

Л.Г. Василенко