



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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

05.12.2017

№ 1887

г. Белая Калитва

Об утверждении проекта межевания территории квартала в границах мкр. Юбилейный, 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 № 30 «О проведении публичных слушаний по проекту межевания территории квартала в границах мкр. Юбилейный, 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 в границах мкр. Юбилейный, 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 современного использования территории в структуре поселения, согласно приложению № 2, лист 1.

1.2.2 Схема современного использования территории. Опорный план, согласно приложению № 2, лист 2.

1.2.3. Чертеж межевания, согласно приложению № 2, лист 3.

1.2.4. Разбивочный чертеж красных линий, согласно приложению № 2, лист 4.

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в Муниципальном вестнике общественно-политической газеты «Перекресток» и размещению на официальном сайте Администрации Белокалитвинского района в течении 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

Общие данные

Раздел 1

Данный проект межевания территории разработан на основании постановления Администрации Белокалитвинского района № 1257 от 21 сентября 2017 года, с целью перераспределения земель и определения параметров образуемых земельных участков.

Проект планировки и межевания является долгосрочной программой развития и основой для разработки градорегулирующих документов.

Проект межевания разработан в соответствии с требованиями ст.43 Градостроительного кодекса РФ.

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области
- Генеральный план муниципального образования "Синегорское сельское поселение";
- Правила землепользования и застройки Синегорского поселения;
- Приказ от 1 сентября 2014 года N 540 Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков (с изменениями на 30 сентября 2015 года)

Проект межевания выполнен на топографической основе М1:500 выданной отделом архитектуры и градостроительства при Администрации Белокалитвинского района. Система координат, в соответствии с приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 г. № П/256, принята МСК61.

2 Цели и задачи развития территории

Проект межевания направлен на достижение следующих целей:

1. Обеспечение благоприятной среды и комфортности проживания населения, улучшение условий жизнедеятельности граждан, создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования;
2. Обеспечение реализации принятых документов территориального планирования, создание условий для планировки территорий муниципального образования;
3. Регулирование использования земельных участков, эксплуатации зданий и сооружений на их территории, их строительные изменения на нормативной правовой основе;
4. Обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

В задачи данного 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
3. Формирование красных линий.

3 Описание существующей градостроительной ситуации

Проектируемая территория находится в границах мкр. Юбилейный, п.Синегорский, Белокалитвинского района Ростовской области.

Площадь проектируемой территории составляет 1,6Га. Границы разработки проекта межевания обусловлены схемой, обозначенной в приложении к постановлению о разработке проекта.

Территория разработки проекта межевания включает:

- частично ул. Веселая;
- частично территорию мкр. Юбилейный.

Согласно ПЗЗ Синегорского сельского поселения проектируемая территория расположена в зоне Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Проект межевания территории разрабатывается в пределах кадастрового квартала 61:47:0050209.

Элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено статьями 59 и 60 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в границах проектируемых участков отсутствуют.

Рельеф местности спокойный, с выраженным уклоном в юго-восточном направлении.

4 Описание проектных решений по координированию вновь формируемых земельных участков проектируемых объектов.

1. В процессе разработки проекта межевания в границах проектирования установлены координаты красных линий для улиц Веселая, Ленина, Булавина.

Установлена ширина в красных линиях:

- ул. Веселая 15м.
- ул. Ленина 20м.

2. На основании выписки из протокола №5 заседания межведомственной комиссии по контролю за целевым использованием земель проектом межевания предусмотрено перераспределение земельного участка с кадастровым номером 61:47:0050209:111 находящегося в частной собственности, с видом разрешенного использования — непродовольственные магазины, расположенного по адресу:

Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Синегорский, мкр. Юбилейный, 16-а.

В ходе перераспределения данного участка площадь участка увеличена на 100м.кв. и составляет 180м.кв.

3. Сформирован земельный участок ЗУ1 для двухэтажного жилого дома по адресу: п. Синегорский, мкр. Юбилейный, №15. Площадь участка 2000м.кв.

4. Сформирован земельный участок ЗУ2 для двухэтажного жилого дома по адресу: п. Синегорский, мкр. Юбилейный, №17. Площадь участка 2000м.кв.

Границы образуемых земельных участков установлены 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.

Расчет нормативной площади земельных участков существующих многоквартирных домов.

Площади земельных участков ЗУ1 и ЗУ2 рассчитаны на основании СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах».

Исходные данные для расчета нормативных площадей земельных участков приняты на основании данных представленных МУП Белокалитвинское БТИ от 29 сентября 2017года. (см.

приложения) 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, м²

$S_{\text{ж.}}$ - общая площадь жилых помещений дома, м²

$U_{\text{з.д.}}$ - удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности и года строительства. Определяется таблицей А из приложения СП 30-101-98. В данном случае значение принято $U_{\text{з.д.}} = 2,3$.

№ участка	Адрес	Год строительства	Этажи	Жилая площ. здания, м.кв.	Удельн. показатель земельной доли	Норматив. площадь зем. уч., кв.м	Проект. Размер зем. участка
ЗУ 1	мкр. Юбилейны, №15	1980	2	888,0	2,3	2042,4	2162,84
ЗУ 2	мкр. Юбилейны, №17	1982	2	881,0	2,3	2026,3	2029,31

5 Формирование земельных участков проектируемого объекта

Таблица. Параметры проектируемых земельных участков

Обозначение на плане	Вид разрешенного использования	Площадь участка м.кв
111	Непродовольственные магазины	181,36
ЗУ1	Под многоквартирным жилым домом	2062,84
ЗУ2	Под многоквартирным жилым домом	2029,31

Каталог координат проектируемых участков

Номер поворотной точки	X	Y
1	508 887,73	2 289 519,09
2	508 891,27	2 289 511,91
3	508 900,24	2 289 516,33
4	508 896,68	2 289 523,56
5	508 898,01	2 289 524,18
6	508 892,34	2 289 536,57
7	508 885,63	2 289 533,42
8	508 891,42	2 289 520,91
9	508 874,08	2 289 504,39
10	508 886,79	2 289 477,18
11	508 891,34	2 289 468,27
12	508 892,43	2 289 466,07

13	508 888,23	2 289 452,13
14	508 890,14	2 289 451,25
15	508 873,74	2 289 409,59
16	508 863,29	2 289 413,70
17	508 852,87	2 289 438,10
18	508 823,84	2 289 506,06
19	508 814,21	2 289 528,61
20	508 833,15	2 289 593,50
21	508 854,45	2 289 547,26
22	508 839,14	2 289 500,91

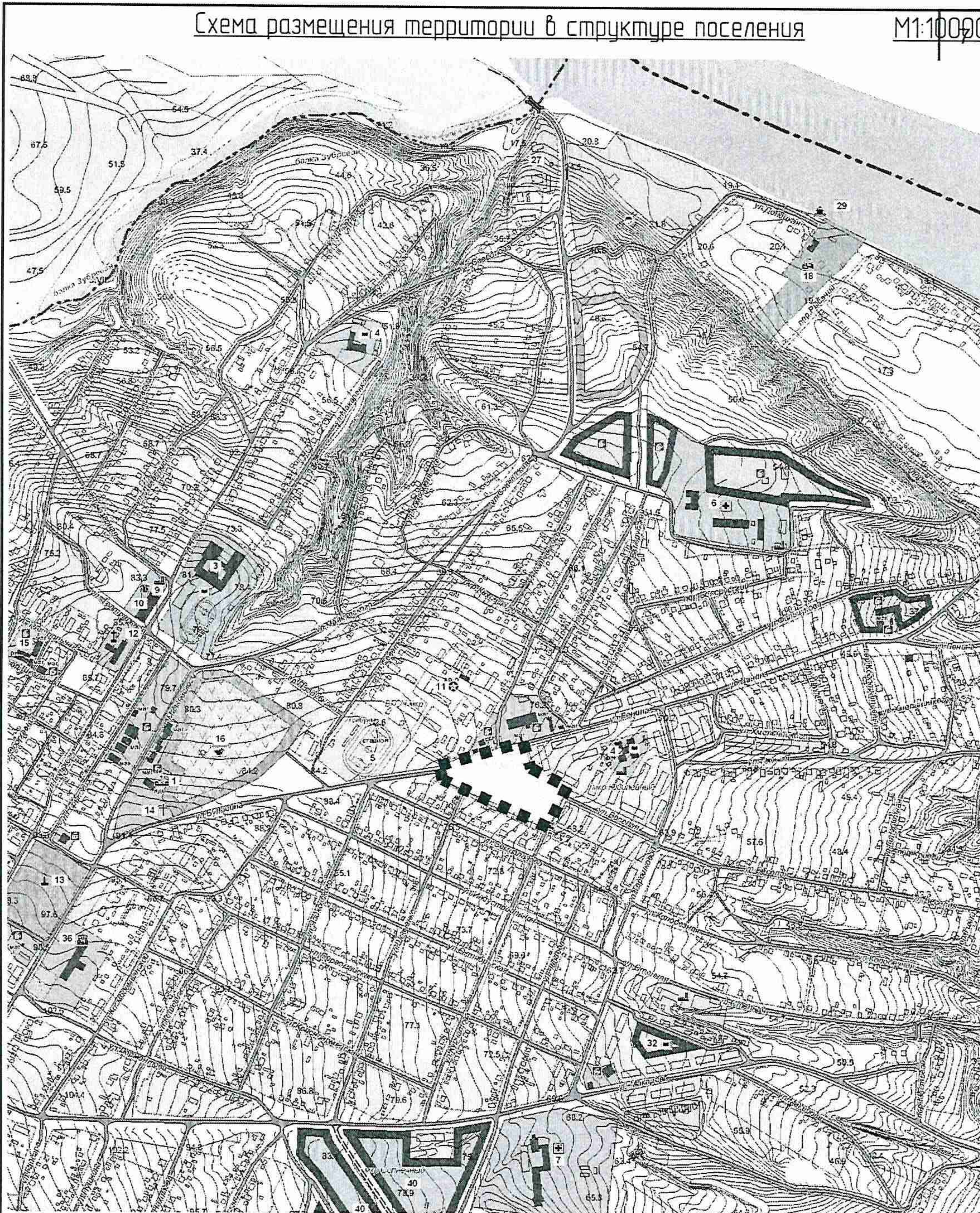
Управляющий делами



Л.Г. Василенко

Схема размещения территории в структуре поселения

M1:10000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

■ ■ ■ ■ ■ ■ Граница проектирования

Данная схема выполнена на фрагменте генерального плана муниципального образования "Синегорское сельское поселение". Данный лист читать совместно с листом генерального плана.

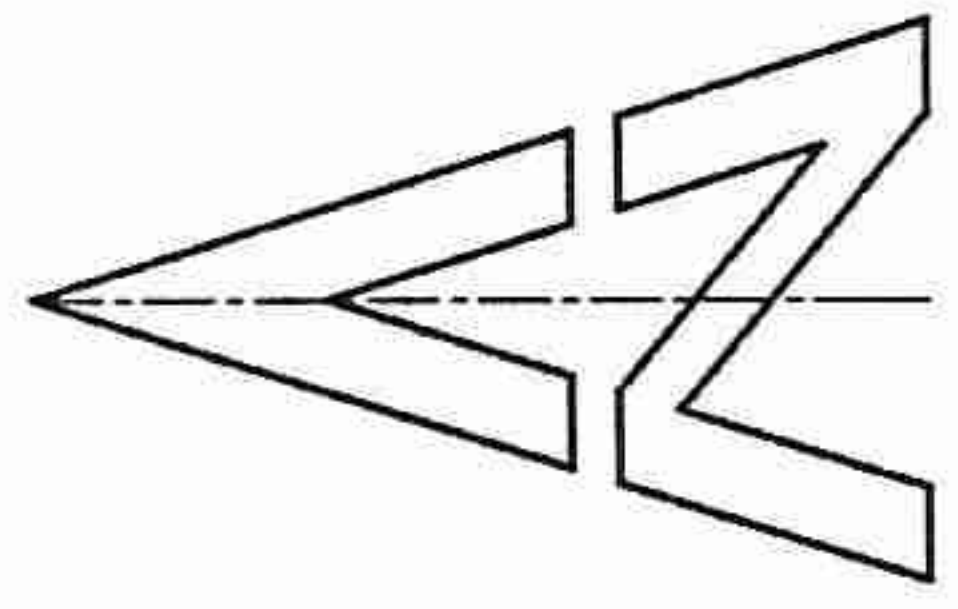
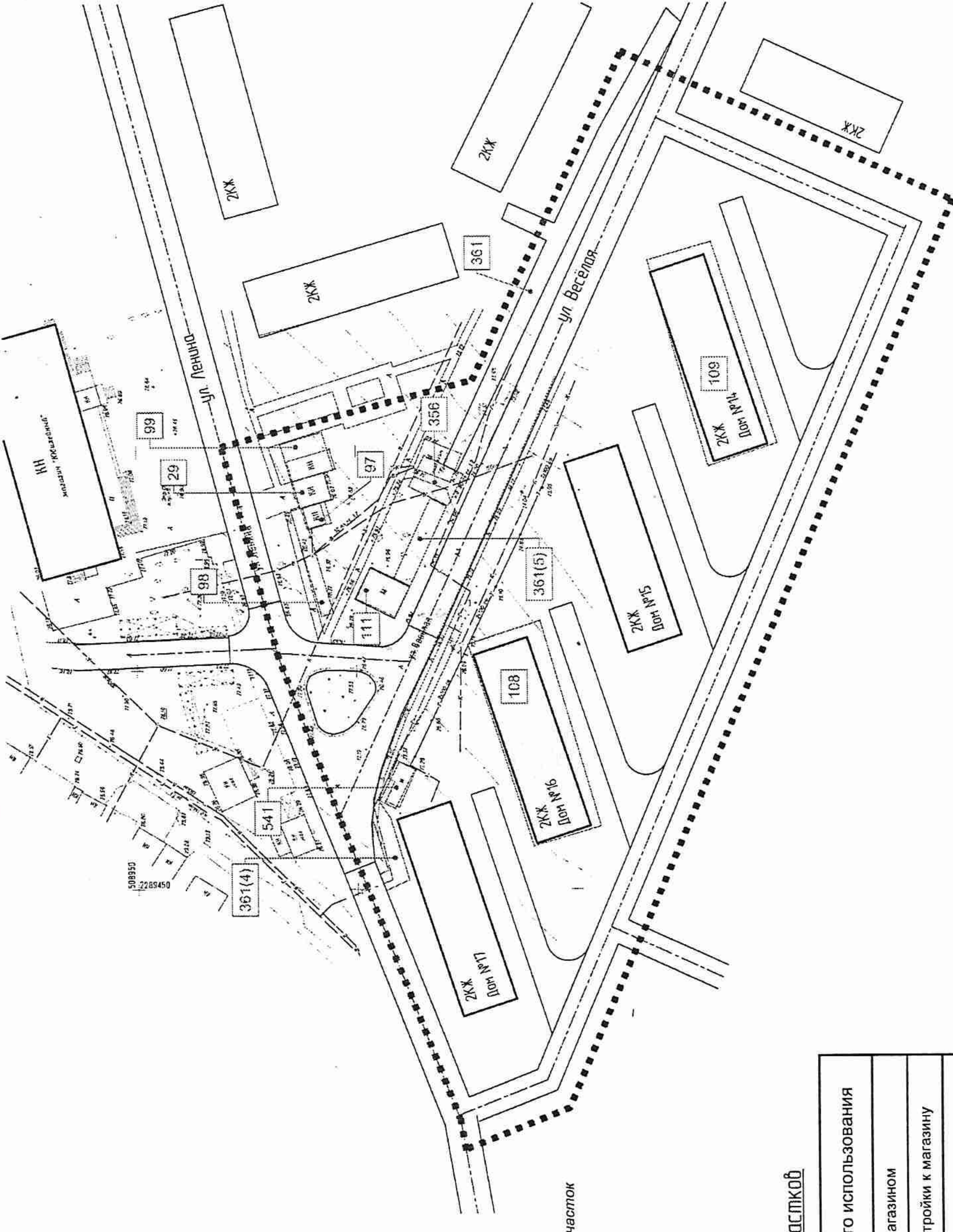
Проектируемая территория расположена в зоне Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами

											Лист
Изм	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата						








2017-ПМ

M1:1000

План современного использования территории Опорный план



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Существующие земельные участки
-  Существующий многоконтурный земельный участок
-  Под строительство газопровода
-  Дороги
-  Граница проектных работ
-  Ось дороги
-  Условный номер существующего участка

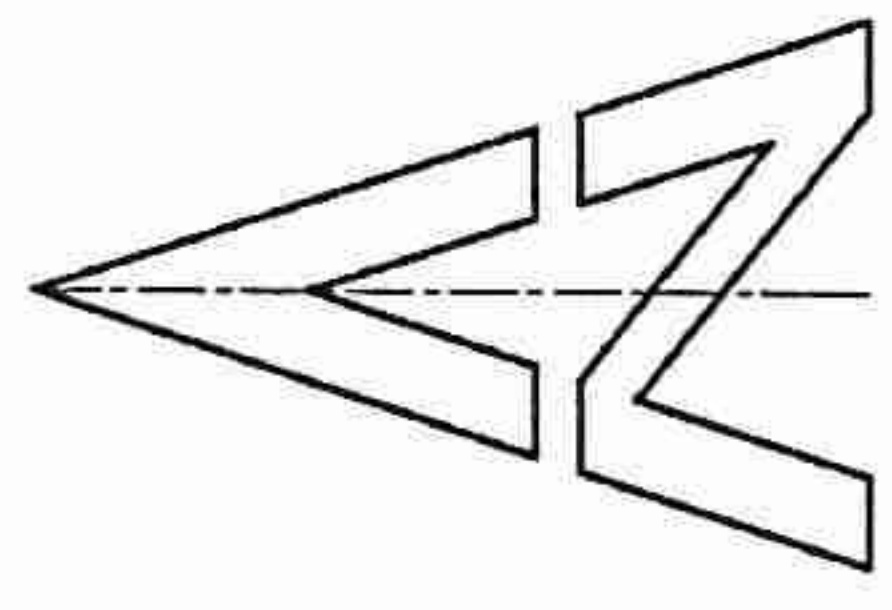
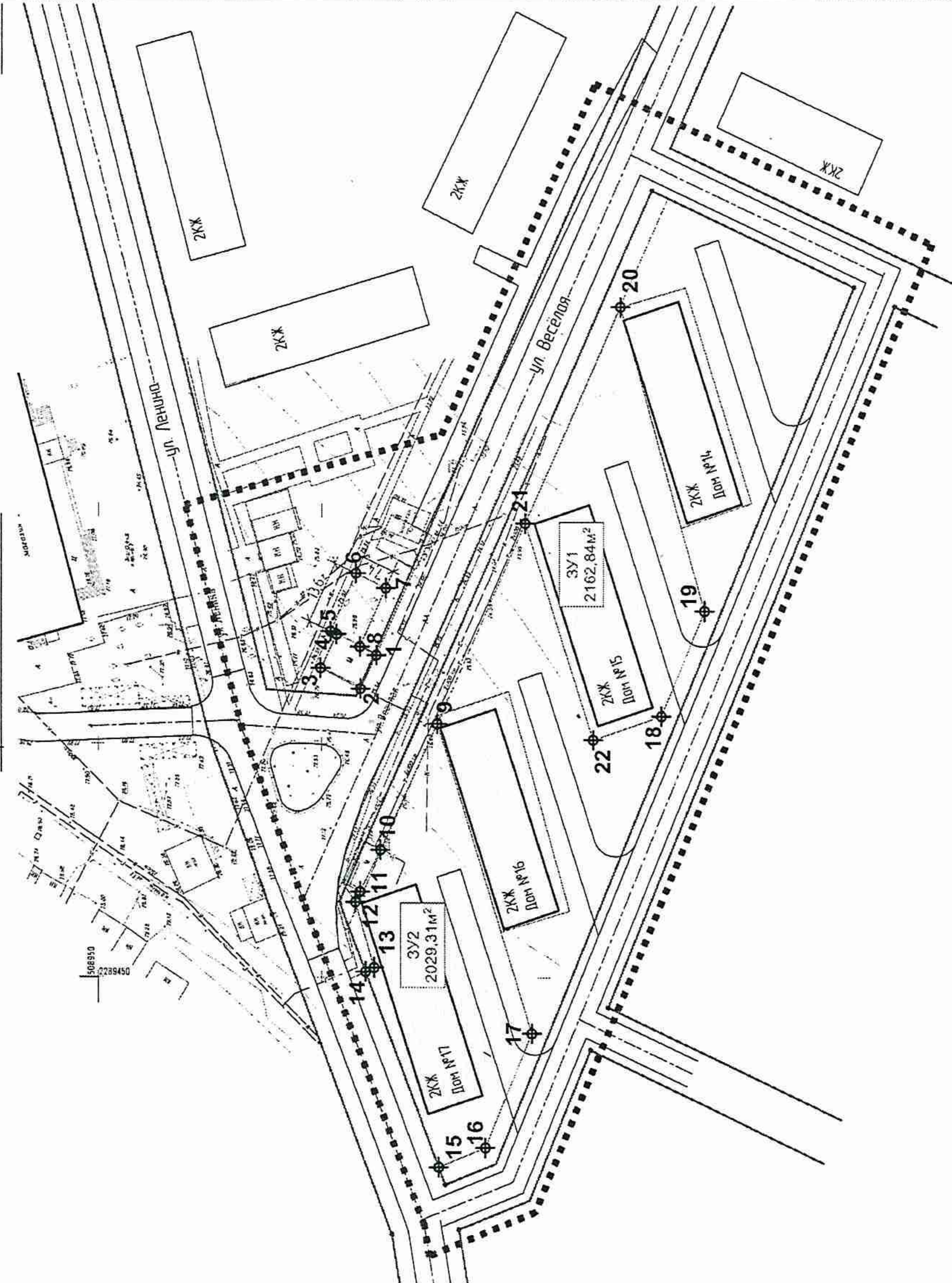
Ведомость существующих земельных участков

Обозначение на плане	Кадастровый номер участка	Вид разрешенного использования
29	Для эксплуатации под магазином	Для эксплуатации под магазином
97	61:47:0050209:97	Для строительства пристройки к магазину
98	61:47:0050209:98	Для благоустройства
99	61:47:0050209:99	Для строительства пристройки к магазину
108	61:47:0050209:108	Под многоквартирным жилым домом
109	61:47:0050209:109	Под многоквартирным жилым домом
356	61:47:0050209:356	Продовольственные магазины
361	61:47:0050209:361(4)	Под строительство газопровода
361	61:47:0050209:361(5)	Под строительство газопровода
541	61:47:0050209:541	Торговые павильоны и киоски

2017-ПП					
Проект межевания территории в границах мкр. Юбилейный, п. Синегорский, Белокалитвинского района Ростовской области					
Изд.	Коллж.	Лист	№Вж	Подп.	Дата
Архитектор	Коллек. АВ				10.17
План современного использования территории Опорный план. Ведомость существующих земельных участков			Стандия	Лист	Листов
				8	
ИП Коллек АВ г. Белая Калитва					

М1:1000

Чертеж межевания М1:1000



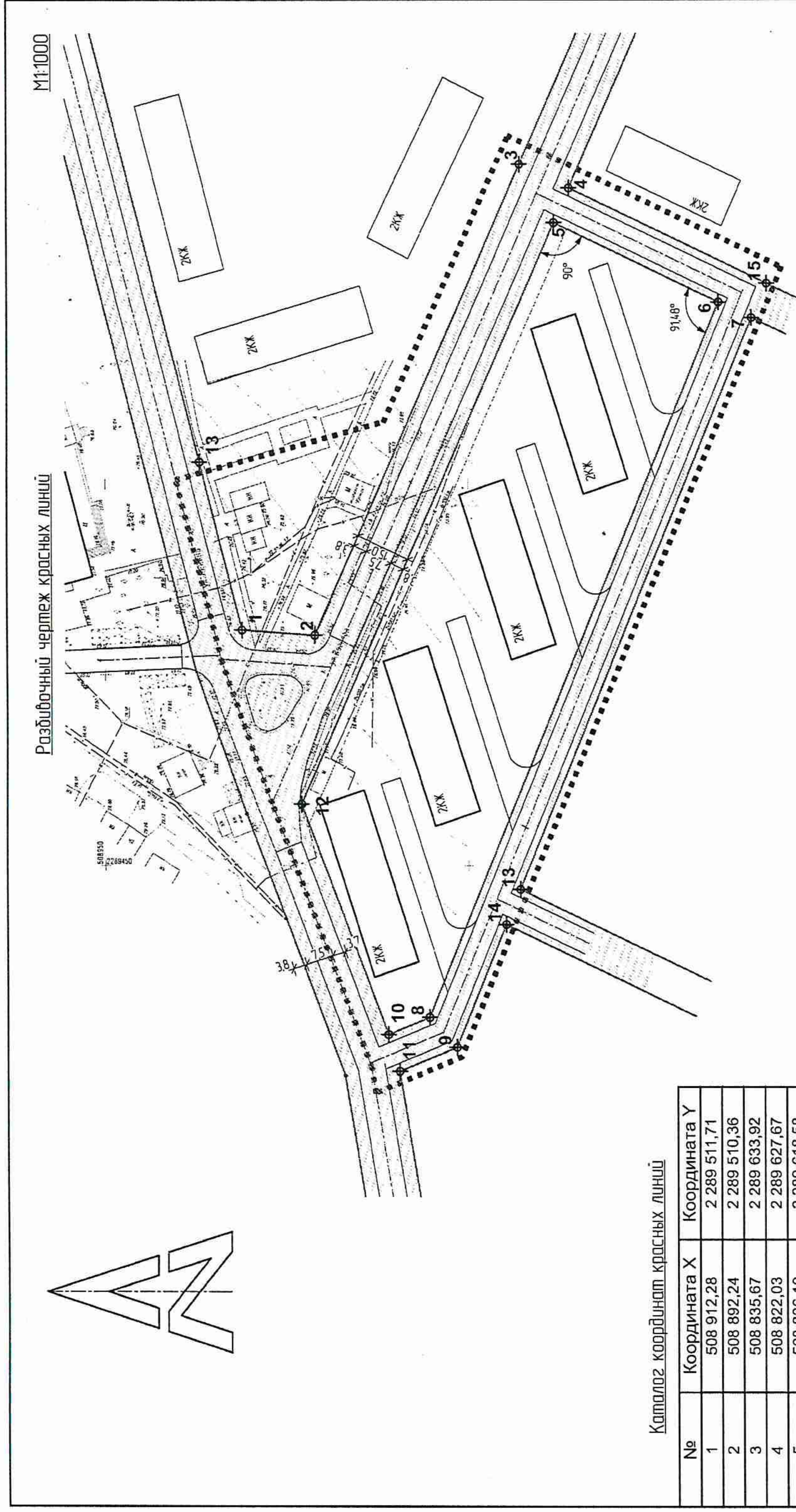
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Существующие земельные участки
- Формируемые земельные участки
- Земельные участки подляжке перераспределению
- Существующий многоконтурный земельный участок
- Под строительство газопровода
- Дороги
- Граница проектных работ
- Ось дороги
- Условный номер существующего участка
- Красная линия

Каталог координат проектируемых участков

№ точки	Координата X	Координата Y
1	508 887,73	2 289 519,09
2	508 891,27	2 289 511,91
3	508 900,24	2 289 516,33
4	508 896,68	2 289 523,56
5	508 898,01	2 289 524,18
6	508 892,34	2 289 536,57
7	508 885,63	2 289 533,42
8	508 891,42	2 289 520,91
9	508 874,08	2 289 504,39
10	508 886,79	2 289 477,18
11	508 891,34	2 289 468,27
12	508 892,43	2 289 466,07
13	508 888,23	2 289 452,13
14	508 890,14	2 289 451,25
15	508 873,74	2 289 409,59
16	508 863,29	2 289 413,70
17	508 852,87	2 289 438,10
18	508 823,84	2 289 506,06
19	508 814,21	2 289 528,61
20	508 833,15	2 289 593,50
21	508 854,45	2 289 547,26
22	508 820,14	2 289 500,00

2017-ПП			
Проект межевания территории в границах мкр Юбилейный, п. Синегорский, Белокалитвинского района Ростовской области			
Проект межевания		Стадия	Лист
		-	1
Чертеж межевания М1:1000, Ведомость проектируемых земельных участков, Каталог координат проектируемых участков		ИП Кожик А.В. г. Белая Колитва	
Изм.	Колуч.	Лист	МФХ
		Допо	
Архитектор	Кожик А.В.	Ю.17	



Каталог координат красных линий

№	Координата X	Координата Y
1	508 912,28	2 289 511,71
2	508 892,24	2 289 510,36
3	508 835,67	2 289 633,92
4	508 822,03	2 289 627,67
5	508 826,19	2 289 618,58
6	508 780,85	2 289 597,82
7	508 771,76	2 289 593,66
8	508 860,93	2 289 410,33
9	508 853,37	2 289 402,56
10	508 872,28	2 289 405,87
11	508 869,19	2 289 396,33
12	508 896,00	2 289 466,13
13	508 835,78	2 289 443,75
13	508 924,03	2 289 555,80
14	508 839,71	2 289 434,55
15	508 767,59	2 289 602,74

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Территория улиц в красных линиях
- Дороги, проезды
- Граница проектных работ
- Красная линия
- Линия регулирования застройки
- Ось дороги

2017-ПП			
Проект межевания территории в границах мкр. Юбилейный, п. Снегорский, Белокалитвинского района Ростовской области			
Изм.	Колуч	Лист	Листов
			10
Архитектор	Колжк А.В.	Дата	10.17
Разбивочный чертеж красных линий, Каталог координат красных линий		ИП Колжк А.В. г. Белая Калитва	

ЛИСТ 4
ЛИСТОВ 4

Л.Г. Василенко

Л.Г. Василенко



Управление делами
Управление делами