



ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

**«Строительство котельной и тепловых сетей
в пгт. Промышленная»**

РАЗДЕЛ 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

Генеральный директор

О.В. Мещерякова

Главный инженер проекта

П.С. Кондратьев

Екатеринбург
2024 г.

Состав проекта

№. п./п.	Наименование документа	Кол- во
Раздел 1. «Проект межевания территории. Графическая часть»		
1	1.1. Чертеж межевания территории, М 1:1 000	6 листов
Раздел 2. «Проект межевания территории. Текстовая часть»		
2	Пояснительная записка «Проект межевания территории. Текстовая часть»	1 том
Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть».		
3	3.1. Схема фактического землепользования, М 1:1 000	6 листов
Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»		
4	Пояснительная записка «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть».	1 том
Электронные носители		
5	CD-диск, содержащий полную электронную версию проекта (текстовые материалы в формате *.doc (Word) и графические материалы в векторном виде в формате программы MapInfo, графические материалы в растровом виде в формате *.jpg)	1 диск

Содержание

Состав проекта.....	2
Общая часть	4
1.1.Подготовительный этап.....	4
1.2 Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.	6
1.3 Обоснование способа образования земельного участка.....	8
1.4 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	8
1.5 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации ...	8
2. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории	9
Перечень принятых сокращений	10
Приложение 1	11
Ведомость координат поворотных точек границ публичного сервитута	11

Общая часть

Разработка проекта межевания территории выполнена с учетом положений Проекта планировки территории «Строительство котельной и тепловых сетей в пгт. Промышленная».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- определения границ публичного сервитута.

В административном отношении проектируемый линейный объект - «Строительство котельной и тепловых сетей в пгт. Промышленная» расположен в южной части пгт Промышленная Промышленного муниципального округа Кемеровской области-Кузбасс Российской Федерации.

Участок проектирования находится в южной части пгт. Промышленная в микрорайоне Южный.

Проект межевания выполнен в два этапа:

- Первый этап - подготовительный;
- Второй этап – производственный.

1.1.Подготовительный этап

На подготовительном этапе были собраны и изучены следующие исходные материалы:

- Сведения государственного кадастра недвижимости;
- Проект планировки территории для размещения линейного объекта «Строительство котельной и тепловых сетей в пгт. Промышленная»;
- Правила землепользования и застройки Промышленновского городского поселения в редакции решения Совета народных депутатов Промышленновского муниципального района от 23.05.2019 №139;
- «Проект межевания территории общего пользования пгт. Промышленная», утвержденный постановлением Администрации Промышленновского муниципального округа № 1232-П от 29.06.2021 года;
- «Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории, утвержденный постановлением Администрации Промышленновского муниципального округа № 669-П от 14.09.2020

- года в части размещения линейного объекта – трасса сборного коллектора по ул. Луговая в пгт. Промышленная;
- «Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории «мкр. Южный в пгт. Промышленная» (утвержденного постановлением Администрации Промышленовского муниципального округа № 1117-П от 16.07.2020 года), утвержденный постановлением Администрации Промышленовского муниципального округа № 928-П от 27.05.2021 года.

Были проанализированы сведения:

- о ранее сформированных земельных участках, расположенных в границах проектирования и видах разрешенного использования;
- о границах красных линий и зон с особыми условиями использования, определенных проектом планировки территории.

В процессе выполнения настоящего этапа работ установлено:

Участок проектирования расположен в границах кадастровых кварталов: 42:11:0116023, 42:11:0116024, 42:11:0116029, 42:11:0116030, 42:11:0116031, 42:11:0116036, 42:11:0116037, 42:11:0116039, 42:11:0116041, 42:11:0116042, 42:11:0000000.

В границы проектируемого отвода сформировано и поставлено на кадастровый учет 7 земельных участков (см. таблицу 1.1)

Таблица 1.1. Сведения о земельных участках, на территории которых размещается проектируемый линейный объект

№	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Категория земель	Статус	Адрес	Вид разрешенного использования
1	42:11:0000000:1517	18697	Земли населённых пунктов		Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Промышленновский муниципальный округ, пгт Промышленная	коммунальное обслуживание
2	42:11:0116031:495	4630	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания.		Кемеровская область, р-н Промышленновский, пгт. Промышленная, ул. Механическая, 4а	коммунальное обслуживание (котельная)

3	42:11:0116041:31	3609	Земли населённых пунктов		Кемеровская область, Промышленновский район, пгт. Промышленная, ул. Рябиновая, 3Б	земельные участки (территории) общего пользования
4	42:11:0116030:1	57885	Земли населённых пунктов		Кемеровская область, р-н Промышленновский, пгт Промышленная, ул Механическая, д 28	под административными и производственными зданиями
5	42:11:0116030:112	49287	Земли населённых пунктов		Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Промышленновский муниципальный округ, поселок городского типа Промышленная, улица Механическая, земельный участок 28а.	образование и просвещение
6	42:11:0116039:7	108146	Земли населённых пунктов		Кемеровская обл., р-н Промышленновский, п.г.т. Промышленная, мкр. 'Южный 2'	коммунальное обслуживание
7	42:11:0000000:1360	560000	Земли населённых пунктов		Российская Федерация, Кемеровская область-Кузбасс, Промышленновский муниципальный район, Промышленновское городское поселение, пгт. Промышленная, южная часть поселка	охрана природных территорий

1.2 Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.

Проектом межевания территории предложено сформировать один земельный участок :ЗУ:1 (под автоматическую угольную автономную отопительную блочно-модульную котельную).

Местоположение участка определено из природных условий, рельефа и сложившейся планировочной структуры пгт. Промышленная, а также исходя из геологической разведки мест залегания подземных вод.

Местоположение и назначение проектируемого линейного объекта не противоречит нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Промышленновского городского поселения в редакции решения Совета народных депутатов Промышленновского муниципального района от 23.05.2019 №139в границах проекта планировки территории выделяется 12 территориальных зон:

ЖЗ 3 – Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами высотой не выше четырех надземных этажей.

ЖЗ 5 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами индивидуальной жилой застройки, высотой не выше трех надземных этажей

ОДЗ 3 – Зона для размещения объектов учебно-образовательного, спортивного и научно-исследовательского назначения.

ОДЗ 4 – Зона для размещения объектов торгового, иного коммерческого назначения и объектов общественного питания.

ПР 5 – Зона для размещения производственно-коммунальных объектов V класса вредности, а также объектов, для эксплуатации которых не предусматривается установление охранных и санитарно-защитных зон.

Т – Зона для размещения объектов транспортной инфраструктуры (за исключением индивидуального транспорта)

ИТ – Зона для размещения объектов индивидуального транспорта.

ИЗ – Зона для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Р1 - Зона рекреационного назначения – древесно-кустарниковой растительности и наслаждений.

Р2 - Зона рекреационного назначения – объектов отдыха, досуга и развлечений.

РЗ – Зона рекреационного назначения – городских лесов.

СХ 1 – Зона сельскохозяйственных угодий.

Градостроительные регламенты для данных зон прописаны в Правилах землепользования и застройки Промышленновского муниципального округа.

Образуемый земельный участок: ЗУ:1 расположен в зоне для размещения объектов индивидуального транспорта (ИТ), зоне для размещения объектов инженерной инфраструктуры (ИЗ), зоне застройки малоэтажными жилыми домами индивидуальной жилой застройки, высотой

не выше трех надземных этажей (ЖЗ 5), а также в инженерно-транспортном коридоре, территории общего пользования, что не противоречит градостроительным регламентам.

1.3 Обоснование способа образования земельного участка

Образуемый земельный участок проектом предложено сформировать в границах кадастрового квартала 42:11:0116039 и 42:11:0116041 путем выделения земельного участка из земель государственная собственность на которые не разграничена.

1.4 Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

В соответствии с п. 12.4 СП 42.13330.2016 размеры земельного участка для котельных, работающих на твердом топливе производительностью от 5 до 10 Гкал\ч составляет 2 га.

1.5 Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Проектом предложено выделить границы публичного сервитута по границам зоны расположения линейного объекта «Строительство котельной и тепловых сетей в пгт. Промышленная».

Границы были выделены с учетом фактического использования территории и с учетом земельных участков, расположенных на проектируемой территории и поставленных на кадастровый учет.

Ведомость координат поворотных точек границ публичного сервитута приведены в таблице Приложение 1.

2. Техничко-экономические показатели проекта межевания территории

№ п./п.	Наименование	Единица измерения	Современное состояние на 2024 год	Расчетный срок 2026 год
1	Площадь проектируемой территории	га	21,54	21,54
2	Площадь планируемого размещения линейного объекта – всего, в том числе:	га	6,79	6,79
	Площадь публичного сервитута:	га	4,79	4,79
	-земли населенных пунктов	га	0,8	0,8
	- земли государственная собственность на которые не разграничена.		3,99	3,99
	Площадь образуемых земельных участков– всего, в том числе:	га	2.0	2.0
	- земли государственная собственность на которые не разграничена.	га	2.0	2.0

Перечень принятых сокращений

ГОСТ	Государственный стандарт
ГО	Городской округ
га	Гектар
град.	Градус
ГСМ	Горюче смазочные материалы
Гкал\ч	Гигакалория в час
ЗУ	Земельный участок
кВ	Киловольт
кв. м	Квадратный метр
км	Километр
ЛЭП	Линия электропередач
м	Метр
мм	Миллиметр
МО	Муниципальное образование
ООО	Общество с ограниченной ответственностью
пгт	Поселок городского типа
п. 4.3	Пункт 4.3
ПДК	Предельно допустимая концентрация
РФ	Российская Федерация
°С	Градусы Цельсия
СП	Свод правил
СНиП	Строительные нормы и правила
СанПиН	Санитарные правила и нормы
см	Сантиметр
ст.	Статья
ТУ	Технические условия
ФЗ	Федеральный закон

Приложение 1

Ведомость координат поворотных точек границ публичного сервитута

Площадь 47894 м²		
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	573881.14	1309724.92
2	573869.77	1309728.30
3	573836.77	1309738.77
4	573833.19	1309739.85
5	573824.63	1309742.27
6	573806.09	1309748.70
7	573787.71	1309754.70
8	573769.04	1309760.65
9	573750.90	1309766.44
10	573739.85	1309769.77
11	573738.72	1309770.24
12	573738.90	1309770.75
13	573736.34	1309771.63
14	573732.99	1309772.63
15	573732.80	1309772.15
16	573729.46	1309773.46
17	573729.53	1309773.65
18	573722.66	1309775.71
19	573723.52	1309778.99
20	573724.74	1309782.95
21	573705.69	1309789.31
22	573719.65	1309832.00
23	573734.05	1309858.44
24	573734.96	1309862.03
25	573733.96	1309865.78
26	573731.30	1309868.47
27	573725.86	1309871.71
28	573723.70	1309867.89
29	573710.64	1309875.31
30	573713.05	1309879.35
31	573675.12	1309901.97
32	573688.32	1309915.92
33	573684.84	1309919.23
34	573689.46	1309924.22
35	573693.05	1309920.94
36	573701.28	1309929.62
37	573698.19	1309932.42
38	573702.57	1309937.34
39	573705.86	1309934.49
40	573720.72	1309950.19

41	573718.20	1309952.78
42	573726.60	1309962.44
43	573727.17	1309961.94
44	573729.69	1309959.69
45	573738.67	1309969.19
46	573736.01	1309971.79
47	573740.50	1309976.45
48	573741.37	1309978.31
49	573731.23	1309987.60
50	573718.16	1309999.13
51	573695.67	1310020.69
52	573694.39	1310022.07
53	573676.50	1310039.03
54	573665.58	1310050.12
55	573664.46	1310051.21
56	573660.86	1310053.87
57	573655.76	1310058.95
58	573658.41	1310062.16
59	573658.31	1310062.21
60	573629.12	1310085.26
61	573629.73	1310087.55
62	573628.73	1310091.30
63	573626.88	1310093.43
64	573622.96	1310096.53
65	573622.06	1310097.15
66	573618.31	1310098.15
67	573614.41	1310097.03
68	573567.61	1310134.15
69	573628.84	1310208.67
70	573631.23	1310211.58
71	573631.94	1310212.59
72	573632.94	1310216.34
73	573632.07	1310219.61
74	573631.94	1310220.09
75	573629.19	1310222.84
76	573628.40	1310223.05
77	573625.44	1310223.84
78	573621.69	1310222.84
79	573619.65	1310221.10
80	573617.68	1310218.70
81	573558.89	1310147.15
82	573555.94	1310149.88
83	573550.47	1310153.60
84	573546.72	1310154.60
85	573542.97	1310153.60
86	573541.56	1310152.29
87	573532.69	1310157.07
88	573528.76	1310160.81
89	573483.47	1310190.95

90	573484.18	1310193.62
91	573483.29	1310196.94
92	573480.86	1310199.85
93	573475.45	1310203.53
94	573471.70	1310204.53
95	573467.95	1310203.53
96	573466.55	1310202.23
97	573420.52	1310232.80
98	573423.07	1310236.75
99	573429.63	1310243.30
100	573443.85	1310262.12
101	573441.01	1310264.81
102	573445.10	1310270.21
103	573446.84	1310272.85
104	573450.55	1310277.92
105	573451.86	1310279.16
106	573453.66	1310281.69
107	573448.68	1310285.09
108	573420.64	1310295.00
109	573410.63	1310298.50
110	573412.05	1310303.29
111	573412.32	1310305.27
112	573411.32	1310309.02
113	573408.57	1310311.77
114	573407.14	1310312.36
115	573404.76	1310304.69
116	572809.51	1310469.11
117	572788.69	1310481.62
118	572773.86	1310485.68
119	572772.92	1310489.90
120	572770.17	1310492.65
121	572762.60	1310494.97
122	572760.19	1310494.97
123	572756.88	1310494.23
124	572753.98	1310491.12
125	572710.73	1310502.95
126	572678.13	1310526.44
127	573014.54	1310993.13
128	573015.54	1310996.88
129	573013.36	1311007.88
130	573009.37	1311011.28
131	572932.56	1311032.61
132	572931.88	1311035.18
133	572929.13	1311037.93
134	572883.43	1311050.90
135	572880.41	1311054.68
136	572876.66	1311055.68
137	572872.25	1311054.02
138	572852.63	1311059.48

139	572754.90	1311086.70
140	572756.26	1311091.59
141	572756.54	1311093.61
142	572755.54	1311097.36
143	572752.79	1311100.11
144	572650.94	1311128.72
145	572667.67	1311188.79
146	572669.81	1311188.19
147	572671.82	1311187.92
148	572675.57	1311188.92
149	572678.32	1311191.67
150	572679.05	1311193.41
151	572724.01	1311354.86
152	572730.01	1311353.20
153	572732.02	1311352.92
154	572735.77	1311353.92
155	572738.52	1311356.67
156	572739.25	1311358.41
157	572769.02	1311465.32
158	572809.11	1311454.16
159	572806.74	1311445.62
160	572806.46	1311443.61
161	572807.46	1311439.86
162	572810.21	1311437.11
163	572813.96	1311436.11
164	572817.71	1311437.11
165	572820.46	1311439.86
166	572821.18	1311441.60
167	572825.57	1311457.36
168	572825.85	1311459.37
169	572824.85	1311463.12
170	572822.10	1311465.87
171	572820.36	1311466.60
172	572765.82	1311481.79
173	572763.81	1311482.06
174	572760.06	1311481.06
175	572757.31	1311478.31
176	572756.58	1311476.57
177	572743.64	1311430.09
178	572740.44	1311429.24
179	572737.69	1311426.49
180	572736.96	1311424.75
181	572735.62	1311419.93
182	572735.35	1311417.92
183	572736.35	1311414.17
184	572738.58	1311411.94
185	572726.81	1311369.66
186	572720.43	1311371.43
187	572718.80	1311371.60

188	572715.05	1311370.60
189	572712.30	1311367.85
190	572711.57	1311366.11
191	572684.85	1311270.16
192	572681.65	1311269.31
193	572678.90	1311266.56
194	572678.17	1311264.82
195	572676.83	1311260.00
196	572676.56	1311257.99
197	572677.56	1311254.24
198	572679.80	1311252.01
199	572666.61	1311204.65
200	572664.47	1311205.25
201	572662.46	1311205.52
202	572658.71	1311204.52
203	572655.96	1311201.77
204	572655.24	1311200.03
205	572636.49	1311132.74
206	572633.46	1311133.30
207	572629.71	1311132.30
208	572628.21	1311131.15
209	572610.42	1311113.71
210	572609.48	1311114.67
211	572598.50	1311104.38
212	572604.96	1311097.85
213	572606.57	1311096.60
214	572610.32	1311095.60
215	572614.07	1311096.60
216	572615.57	1311097.75
217	572635.62	1311117.41
218	572676.82	1311105.94
219	572676.59	1311104.28
220	572677.59	1311100.53
221	572680.34	1311097.78
222	572682.08	1311097.05
223	572688.83	1311095.17
224	572690.84	1311094.90
225	572694.59	1311095.90
226	572697.34	1311098.65
227	572697.93	1311100.06
228	572739.80	1311088.40
229	572738.43	1311083.50
230	572738.16	1311081.49
231	572739.16	1311077.74
232	572741.91	1311074.99
233	572743.65	1311074.27
234	572804.64	1311057.26
235	572866.60	1311040.02
236	572866.09	1311038.17

237	572865.81	1311036.16
238	572866.81	1311032.41
239	572869.56	1311029.66
240	572873.31	1311028.66
241	572877.06	1311029.66
242	572879.81	1311032.41
243	572880.53	1311034.15
244	572881.05	1311035.99
245	572917.01	1311025.98
246	572917.69	1311023.41
247	572920.44	1311020.66
248	572999.82	1310998.31
249	572976.81	1310966.39
250	572972.84	1310967.54
251	572969.09	1310966.54
252	572966.74	1310964.41
253	572962.26	1310958.10
254	572961.26	1310954.35
255	572962.26	1310950.60
256	572964.03	1310948.66
257	572926.53	1310896.65
258	572922.55	1310897.80
259	572918.80	1310896.80
260	572916.46	1310894.68
261	572911.97	1310888.37
262	572910.97	1310884.62
263	572911.97	1310880.87
264	572913.75	1310878.91
265	572871.85	1310820.79
266	572867.88	1310821.95
267	572864.13	1310820.95
268	572861.78	1310818.82
269	572857.30	1310812.51
270	572856.30	1310808.76
271	572857.30	1310805.01
272	572859.07	1310803.06
273	572819.07	1310747.59
274	572815.07	1310748.77
275	572811.32	1310747.77
276	572808.97	1310745.64
277	572804.49	1310739.33
278	572803.49	1310735.58
279	572804.49	1310731.83
280	572806.28	1310729.85
281	572766.45	1310674.60
282	572762.44	1310675.77
283	572758.69	1310674.77
284	572756.35	1310672.65
285	572751.86	1310666.34

286	572750.86	1310662.59
287	572751.86	1310658.84
288	572753.66	1310656.86
289	572713.82	1310601.60
290	572709.81	1310602.77
291	572706.06	1310601.77
292	572703.72	1310599.65
293	572699.23	1310593.34
294	572698.23	1310589.59
295	572699.23	1310585.84
296	572701.03	1310583.85
297	572661.58	1310529.13
298	572661.16	1310528.49
299	572660.16	1310524.74
300	572661.16	1310520.99
301	572663.27	1310518.66
302	572703.05	1310489.99
303	572703.69	1310489.57
304	572705.46	1310488.84
305	572796.96	1310461.74
306	572931.52	1310425.69
307	573067.97	1310389.47
308	573224.81	1310344.64
309	573394.22	1310294.34
310	573408.96	1310289.96
311	573442.53	1310278.46
312	573421.42	1310240.96
313	573406.35	1310227.37
314	573407.06	1310224.73
315	573409.40	1310222.24
316	573552.56	1310126.95
317	573648.64	1310050.58
318	573651.18	1310048.38
319	573726.01	1309977.62
320	573662.27	1309910.29
321	573660.03	1309912.55
322	573653.88	1309905.68
323	573654.33	1309903.25
324	573655.33	1309899.50
325	573656.74	1309896.57
326	573659.40	1309893.88
327	573717.42	1309859.28
328	573705.60	1309837.31
329	573696.41	1309809.16
330	573700.61	1309807.37
331	573698.25	1309797.91
332	573695.93	1309791.10
333	573691.12	1309793.04
334	573689.10	1309786.84

335	573688.73	1309784.51
336	573689.73	1309780.76
337	573692.48	1309778.01
338	573693.90	1309777.38
339	573703.81	1309774.14
340	573704.57	1309771.30
341	573707.32	1309768.55
342	573711.07	1309767.55
343	573714.82	1309768.55
344	573716.32	1309770.05
345	573818.00	1309736.81
346	573816.34	1309730.88
347	573909.61	1309702.95
348	573907.65	1309696.80
349	573916.29	1309694.22
350	573928.58	1309690.28
351	573950.80	1309683.66
352	573974.18	1309676.72
353	573979.72	1309675.34
354	574004.59	1309668.43
355	574026.74	1309662.00
356	574029.47	1309671.55
357	573953.31	1309693.70
358	573924.77	1309701.40
359	573927.50	1309710.78
1	573881.14	1309724.92