

Государственное унитарное предприятие Белгородской области
"Архитектурно-планировочное бюро"
Россия, 308000, г.Белгород, ул.Князя Трубецкого, 40, тел. 8(4722) 273-502
Свидетельство НП БЕЛАСПО (СРО) №0006/3-2012-3123017338-П-2, 25 мая 2012г.

№БКП 2021-24/сп/64-21Д от 12.05.2021 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Разработка документации по планировке территории в составе
проекта планировки и проекта межевания территории для
строительства линейного объекта: «Строительство автомобильных
дорог в мкр. ИЖС Шишино-84 в Белгородском районе Белгородской
области»**

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

**Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Графическая часть»**

**Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка»**

Директор

ГАП



(Handwritten signatures in blue ink)

Е.Г.Ершов

Н.А.Тимонов

г. Белгород – 2021 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

Основная часть проекта межевания территории:

Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть»:

- Чертеж межевания территории М 1:4000;
- Чертеж межевания территории М 1:2000.

Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»:

- а) перечень образуемых земельных участков;
- б) перечень координат характерных точек образуемых земельных участков;
- в) сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания;
- г) вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории:

Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»:

- Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. М 1:2000.

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Текстовая часть»:

- а) 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;
- б) обоснование способа образования земельного участка;
- в) обоснование определения размеров образуемого земельного участка;
- г) обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Взам. Инв. №								
Подпись и дата								
Инв. № подл.		№БКП 2021-24/сп/64-21Д от 12.05.2021 г.						
		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
		ГАП	Тимонов			Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории Графическая часть». Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории Пояснительная записка».		
		Проверил	Тимонов					
		Выполнил	Демина					
						Статья	Лист	Листов
						ПМТ	1	
		ГУП «Архитектурно-планировочное бюро»						

**СОДЕРЖАНИЕ
ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:**

Введение.....	3
Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть».....	4
Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	5
Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка».....	7
а) 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.....	8
б) обоснования способа образования земельного участка .	
в) обоснование определения размеров образуемого земельного участка	8
г) обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	8

Взам. Инв. №		Подпись и дата		Инв. № подл.			Лист
						№БКП 2021-24/сп/64-21Д от 12.05.2021 г.	2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дат		

Введение

Документация по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, предусматривающей размещение линейного объекта «Строительство автомобильных дорог в микрорайоне ИЖС «Шишино-84» подготовлена на основании Распоряжения Правительства Белгородской области от 21 июня 2021 г. №258-рп, в целях установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась в соответствии с утвержденными в установленном порядке документами территориального планирования, градостроительного зонирования, нормативным правовым актам и документам, разработанными ранее проектами планировки территории:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон Российской Федерации № 221-ФЗ от 24 июля 2007 г. «О государственном кадастре недвижимости»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Генеральный план Беломестненского сельского поселения муниципального района «Белгородский район», утвержденный распоряжением Департамента строительства и транспорта Белгородской области от 09.07.2019 г. № 299.
- Генеральный план Мелиховского сельского поселения муниципального района «Борисовский район» Белгородской области, утвержденный распоряжением Департамента строительства и транспорта Белгородской области от 01.03.2018 г. № 124.
- Правила землепользования и застройки Беломестненского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области, утвержденные распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 14.11.2019 г. № 637;
- Правила землепользования и застройки Мелиховского сельского поселения муниципального района «Борисовский район» Белгородской области, утвержденные распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 14.11.2019 г. № 637;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Беломестненского сельского поселения муниципального района «Белгородский район» Белгородской области, утвержденные решением Муниципального Совета Белгородского района от 29 июня 2017 года № 531;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Мелиховского сельского поселения муниципального района «Корочанский район» Белгородской области, утвержденные решением земского собрания Мелиховского сельского поселения от 30 октября 2017 года № 206;

В качестве исходных данных для разработки проекта были использованы:

- Топографическая съемка территории в масштабе 1:500, в цифровом виде в системе координат СК-31;
- Сведения единого государственного реестра недвижимости.

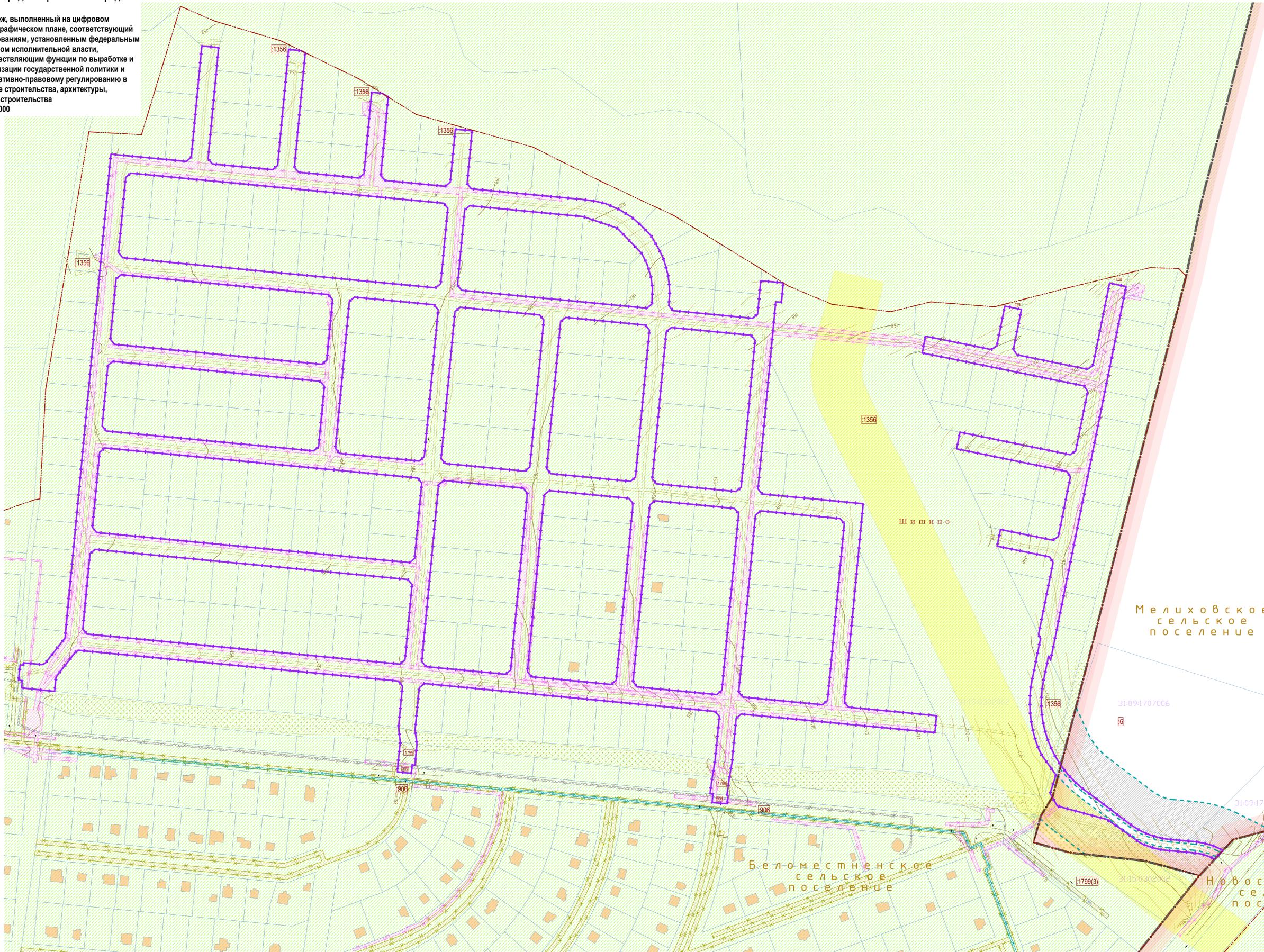
Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							№БКП 2021-24/сп/64-21Д от 12.05.2021 г.	Лист
										3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дат					

*Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Графическая часть».*

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					№БКП 2021-24/сп/64-21Д от 12.05.2021 г.	Лист
								4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дат			

с Разработка документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории для строительства линейного объекта: "Строительство автомобильных дорог в мкр. ИЖС Шишино-84 в Белгородском районе Белгородской области".

Чертеж, выполненный на цифровом топографическом плане, соответствующий требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства
М 1:2000



Условные обозначения:

- Границы:**
- территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
 - кадастровых кварталов*
 - земельных участков, учтенных в ЕГРН*
 - населенного пункта с. Шишино
 - Белгородского района, Корчанского района

Границы с особыми условиями использования территорий:

- установленных:**
- охранных зон электроснабжения (линии электропередач)
 - охранных зон сетей газоснабжения
 - охранных зон оптоволоконных линий связи
 - охранных зон сетей водоснабжения, водоотведения
 - охранных зон магистрального нефтепродуктопровода
 - границы приаэродромной территории 31:00-6.88

подлежащих установлению:

- границы придорожной полосы автомобильной дороги

Прочие:

- 3 1 : 1 5 : 0 3 0 2 0 0 2 : - кадастровые номера
- 3 1 : 0 9 : 1 7 0 5 0 0 3 : - кадастровые кварталы
- 3 1 : 0 9 : 1 7 0 7 0 0 6 :

- контуры существующих сохраняемых объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН

1. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:
- а) границы субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, населенных пунктов, в которых расположена территория, применительно к которой подготавливается проект межевания не отображены, ввиду отсутствия необходимости;
 - б) границы существующих земельных участков;
 - в) границы публичных сервитутов, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации не отображены, ввиду отсутствия необходимости;
 - г) границы публичных сервитутов, подлежащих установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации не отображены, ввиду отсутствия необходимости;
 - д) границы зон с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации;
 - е) границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие установлению, изменению в связи с размещением линейных объектов;
 - ж) границы зон с особыми условиями использования территорий, подлежащие реконструкции в связи с их переносом из зон планируемого размещения линейных объектов либо в границах зон планируемого размещения линейных объектов не отображены, ввиду отсутствия необходимости;
 - з) местоположение существующих объектов капитального строительства;
 - и) границы особо охраняемых природных территорий не отображены, ввиду отсутствия необходимости;
 - к) границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы территорий выявленных объектов культурного наследия не отображены, ввиду отсутствия необходимости;
 - л) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов не отображены, ввиду отсутствия необходимости.

*Отображаются в целях информационной целостности чертежа и не подлежат утверждению.

				2021		№ БКП 2021-24/сн/ 64-21Д от 12.05.2021г.			
				Разработка документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории для строительства линейного объекта: "Строительство автомобильных дорог в мкр. ИЖС Шишино-84 в Белгородском районе Белгородской области".					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док	Подп.	Дата	Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть".	Стадия	Лист	Листов
							ПМТ	1	
Нач. отд.	Вернигора					Чертеж, выполненный на цифровом топографическом плане, соответствующий требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства М 1:2000	ГУП "Архитектурно-планировочное бюро" г. Белгород		
ГАП	Тимонов								
Н. контроль	Тимонов								
Разработал	Демина								

*Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка»*

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					№БКП 2021-24/сп/64-21Д от 12.05.2021 г.	Лист
								6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дат			



**ОБЛАСТНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
«УПРАВЛЕНИЕ
ДОРОЖНОГО ХОЗЯЙСТВА И ТРАНСПОРТА
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ»
(ОПКУ «УпрДорТранс Белгородской области»)**

Преображенская ул., 19, г. Белгород, 308000

тел. (4722) 27-13-60, факс (4722) 32-62-77

e-mail: uprdor@mail.ru,

<http://beluprdor.ru>

ОКПО 22276292, ОГРН 1153123003494

ИНН/КПП 3123361404/312301001

№ _____

На № _____ от _____

**Начальнику управления
Архитектуры и градостроительства
Белгородской области**

Г. В. Горожанкиной

**О рассмотрении проектной
документации**

Уважаемая Галина Валентиновна!

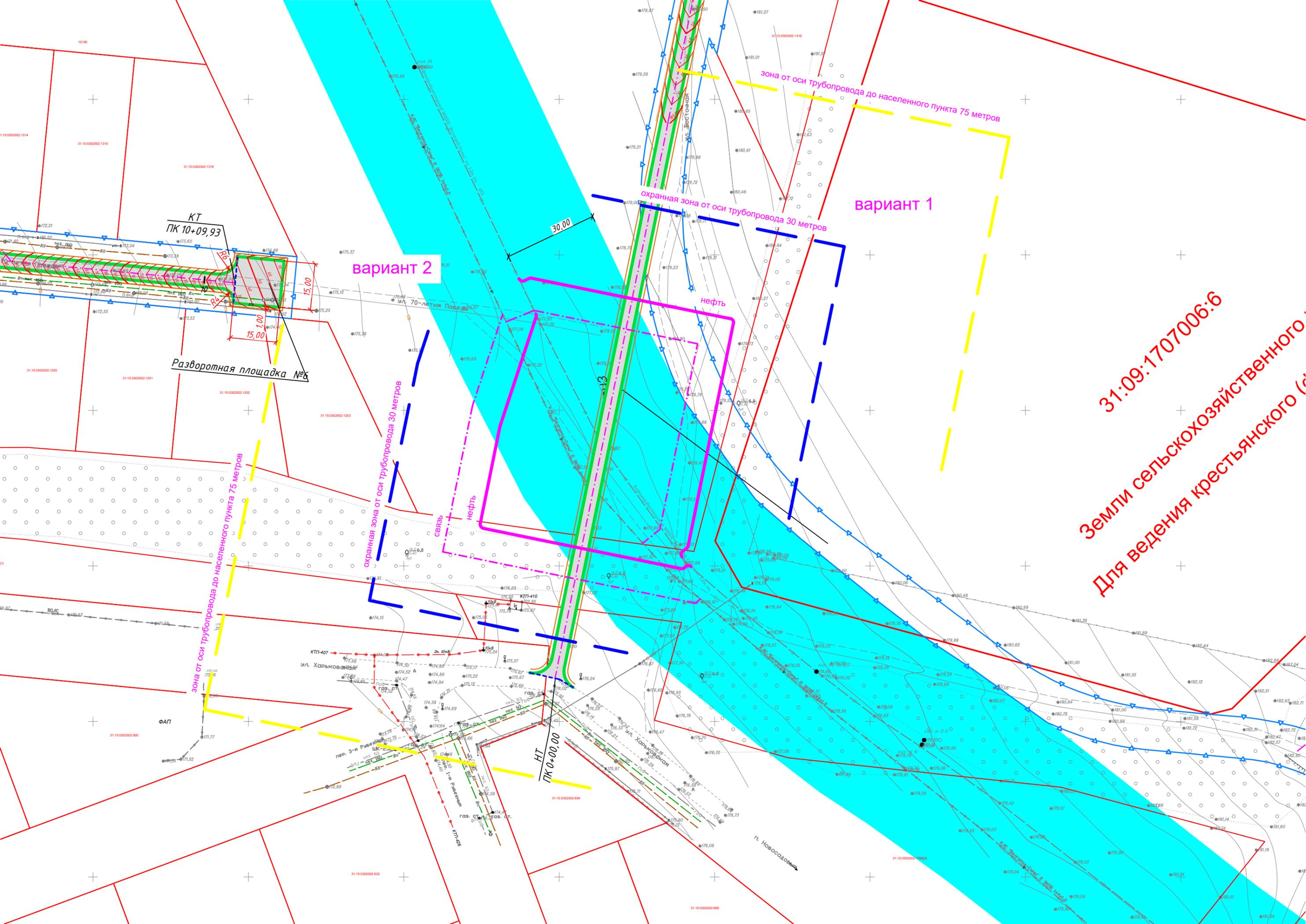
В ответ на Ваше письмо от 23.09.2021г № 27/960исх сообщаем, что проектируемый дополнительный подъезд к микрорайону ИЖС «Шишино-84» примыкает к **существующему** съезду на автодороге регионального значения 14.0П.РЗ.К-1 «Белгород-Павловск». Микрорайон ИЖС «Шишино-84» разделен на две части магистральным подземным нефтепродуктопроводом Ø273 мм МНПП «Белгород-Сумы».

При разработке проектной документации были рассмотрены два варианта проложения оси трассы. Согласно первого варианта был предусмотрен выезд из западной части микрорайона в восточную через магистральный нефтепродуктопровод, что приведёт к значительному увеличению затрат на СМР за счет переустройства данного трубопровода. Кроме того, при перекладке нефтепродуктопровода нарушается требование СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы» таблица 4, согласно которого минимальное расстояние от оси трубопровода до жилых зданий должно приниматься не менее 75м. На основании вышеизложенного был принят второй вариант оси трассы с выездом на **существующее** примыкание к автодороге «Белгород-Павловск».

С уважением,

**Главный инженер
ОГКУ «Управление дорожного
хозяйства и транспорта
Белгородской области»**

А. И. Филоненко



КТ
ПК 10+09,93

Разворотная площадка №6

вариант 2

30,00

вариант 1

зона от оси трубопровода до населенного пункта 75 метров

охранная зона от оси трубопровода 30 метров

нефть

связь

нефть

охранная зона от оси трубопровода 30 метров

зона от оси трубопровода до населенного пункта 75 метров

НТ
ПК 0+00,00

Земли сельскохозяйственного назначения
Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства

а) 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

Настоящий проект межевания предусматривает размещение линейного объекта «Строительство автомобильных дорог в мкр. ИЖС Шишино-84 в Белгородском районе, Белгородской области» и проходит по землям: Беломестненского сельского поселения в границах населенного пункта с. Шишино муниципального района «Белгородский район» Белгородской области, землям Мелиховского сельского поселения муниципального района «Корочанский район» Белгородской области.

Маршрут прокладки линейного объекта обусловлен особенностями рельефа местности и сложившейся градостроительной ситуацией.

Проект межевания территории расположен в границах кадастрового квартала 31:15:0302002 в с. Шишино Белгородского района Беломестненского сельского поселения и в границах кадастровых кварталов 31:09:1705003 и 31:09:1707006 Корочанского района Мелиховского сельского поселения.

На территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, размещены объекты капитального строительства, в том числе линейные.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Беломестненского сельского поселения на проектируемой территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, определены территориальные зоны ТОП – территории общего пользования.

Градостроительными регламентами территориальной зоны ТОП установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков:

- минимальный – не подлежит установлению;
- максимальный – не подлежит установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков: 1 м.

Количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

- не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки: 90 %.

Предельные параметры разрешенного, вспомогательного и условно разрешенного видов строительства устанавливаются согласно утвержденного проекта планировки территории. При подготовке проектной документации обязательно учитывать нормы технологического проектирования для соответствующих видов использования.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Мелиховского сельского поселения на проектируемой территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, определены территориальные зоны СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий.

Согласно статье 36 Градостроительного кодекса РФ для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №							Лист
			№БКП 2021-24/сп/64-21Д от 12.05.2021 г.						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дат				

б) Обоснования способа образования земельного участка

Настоящим проектом предусмотрено образование земельных участков при разделе из земель, находящихся в муниципальной собственности в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее ЗК РФ).

В соответствии с п.5 статьи 11.3 Земельного Кодекса Российской Федерации, образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в муниципальной собственности предусмотрены возможные способы образования:

- путем раздела существующего земельного участка с последующим изъятием для государственных нужд или муниципальных нужд;
- из земель неразграниченной собственности.

В соответствии с п.1 статьи 11.4 Земельного Кодекса Российской Федерации, при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование.

в) Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Планируемое размещение линейного объекта: «Строительство автомобильных дорог в мкр. ИЖС Шишино-84 в Белгородском районе, Белгородской области» выполнено с учетом объектов капитального строительства, существующих и строящихся на момент подготовки проекта межевания территории, а также ранее разработанных в составе документации по планировке территории, положений о размещении объектов капитального строительства местного значения, характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Площади постоянного отвода земель, необходимые для строительства автодороги, определены согласно размещению земляного полотна по проектным поперечным профилям, элементов обустройства дороги по обеим сторонам дороги равной 3,0 м согласно Постановлению Правительства РФ от 2 сентября 2009 г. №177 «О нормах отвода земель для размещения автомобильных дороги (или) объектов дорожного сервиса».

Общая площадь постоянного отвода земель для строительства автодороги составляет **176 445** квадратных метров.

г) Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах проектируемой территории публичные сервитуты отсутствуют.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					№БКП 2021-24/сп/64-21Д от 12.05.2021 г.	Лист
								8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дат			