

Общество с ограниченной ответственностью

«Геополис»

Россия, г.Белгород, пр.Славы, 25, офис 304, т.+79205939400

ОГРН 1183123015404, ИНН 3102042622

geopolis.bel@mail.ru

ДОГОВОР №2346-23 от 07.12.2023г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект внесения изменений в документацию по
планировке территории в составе проекта
межевания территории, расположенной в
кадастровом квартале 31:15:1002008, ограниченной
ул. Камелии - ул. Сакуры, в границах
территориальной зоны ЖУ-зона усадебной
застройки в п.Разумное Белгородского района**

Проект межевания территории.

Основная часть проекта межевания территории.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

Директор ООО "Геополис"



Трубицына Ю.П.

г.Белгород – 2023г.

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

№ п/п	Наименование
Основная часть проекта межевания территории:	
Текстовая часть	
1	Введение
	1.1. Анализ существующего положения 1.2. Исходные данные для проектирования 1.3. Нормативно-правовое основание.
2	Проектное решение
	2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. 2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных нужд 2.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории 2.4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон
Графическая часть	
1	Чертеж межевания территории. М 1:1000.
Материалы по обоснованию проекта межевания территории:	
Графическая часть	
1	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории. М 1:1000.
2	Схема допустимого размещения жилого дома на образуемых земельных участках М 1:1000

Взам. Инв. №											
	Подпись и дата										
Инв. № подл.							№2346-23 от 07.12.2023г.				
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
	Разраб.	Кривошей Р.В.						Основная часть проекта межевания территории.	Стадия	Лист	Листов
	Пров						«Проект межевания территории. Текстовая часть».	ПМТ	1		
	Т.контр						«Проект межевания территории. Графическая часть»	ООО "Геополис"			
	Т.контр										
Утв.	Трубицына Ю.П.										

СОДЕРЖАНИЕ ОСНОВНОЙ ЧАСТИ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

1. ВВЕДЕНИЕ 3

1.1. Анализ существующего положения 3

1.2 Исходные данные для проектирования 5

1.3. Нормативно-правовое основание. 6

2. ПРОЕКТНОЕ РЕШЕНИЕ 7

2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.....7

2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных нужд 8

2.3 Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории.....7

2.3. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с настоящим Кодексом для территориальных зон 9

Изнв. № подл.	Подпись и дата					Взам. Изнв. №	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата	№2346-23 от 07.12.2023г	Лист
							2

1. Введение

1.1. Анализ существующего положения.

Подготовка проекта внесения изменений в документацию по планировке территории в составе проекта межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 31:15:1002008, ограниченной ул. Камелии – ул.Сакуры, в границах территориальной зоны ЖУ-зона усадебной застройки в п.Разумное Белгородского района выполнена на основании:

-Приказа Управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 25.10.2022г. №168-ОД-Н «Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 31:15:1002008, ограниченной ул.Камелии - ул.Сакуры, в границах территориальной зоны ЖУ-зона усадебной застройки в п.Разумное Белгородского района;

-договора №2346-23 от 07.12.2023г.

В соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установления, изменения, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территорий общего пользования.

Рассматриваемый элемент планировочной структуры расположен в кадастровом квартале 31:15:1002008, ограниченной улицами Камелии-Сакуры в границах городского поселения «Поселок Разумное» Белгородского района Белгородской области.

Перечень сформированных и зарегистрированных в ЕГРН земельных участков на территории проекта межевания

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка или его местоположение	Категория земель	Форма собственности	Вид разрешенного использования (по документу)	Площадь земельного участка, кв.м.
1	31:15:1002008:205	Белгородская область, р-н Белгородский, ЗАО Племенной завод "Разуменский", участок №1472	Земли населенных	Частная собственность	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	2500
2	31:15:1002008:203	Российская Федерация, Белгородская область, м. р-н Белгородский, г.п. Поселок Разумное, пгт. Разумное, ул. Сакуры, з/у 5				2500

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата	Инв. № подл.	Взам. Инв. №
							Подпись и дата

№2346-2023 от 07.12.2023г

Лист

3

3	31:15:1002008:269	Белгородская область, р-н Белгородский, ЗАО Племенной завод "Разуменский", участок №1470	Земли населенных пунктов	Частная собственность	Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	2500
4	31:15:1002008:479	Белгородская область, р-н Белгородский, ЗАО Племенной завод "Разуменский", участок №1469				1251
5	31:15:1002008:480	Белгородская область, р-н Белгородский, ЗАО Племенной завод "Разуменский", участок №1469				1251
6	31:15:1002008:544	Белгородская обл., Белгородский р-н, ЗАО Племенной завод "Разуменский", участок №1508				1251
7	31:15:1002008:545	Белгородская обл., Белгородский р-н, ЗАО Племенной завод "Разуменский", участок №1508				1251
8	31:15:1002008:270	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Камелии, д. 4				2500
9	31:15:1002008:553	Российская Федерация, Белгородская область, м. р-н Белгородский, г.п. Поселок Разумное, пгт. Разумное, ул. Камелии, з/у ба				1250
10	31:15:1002008:554	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Камелии, 6				1250
11	31:15:1002008:206	Российская Федерация, Белгородская область, м.р-н Белгородский район Белгородской области, г.п. Поселок Разумное, пгт. Разумное, ул. Камелии, з/у 8				2500
12	31:15:1002008:208	Российская Федерация, Белгородская область, м. р-н Белгородский район Белгородской области, г.п. Поселок Разумное, пгт. Разумное, ул. Камелии, з/у 10				2503
13	31:15:1002008:207	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Сакуры, д. 9				2502

Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

1.2 Исходные данные для проектирования.

1. Проект межевания выполнен на основании технического задания, выданного заказчиком.
2. В качестве исходных данных для разработки проекта были использованы: топографическая съемка территории в масштабе 1:100, в цифровом виде в системе координат СК-31;
3. Сведения Единого государственного реестра недвижимости.

Инд. № подл.	Взам. Инв. №
Подпись и дата	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата
------	---------	------	---	---------	------

№2346-23 от 07.12.2023г

Лист

5

1.3. Нормативно-правовое основание.

Проектная организация – ООО «Геополис»

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась в соответствии с нормативно-правовыми актами и документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- Земельным кодексом Российской Федерации;
- Генеральным планом городского поселения «Поселок Разумное» Белгородского района;
- Правилами землепользования и застройки городского поселения «Поселок Разумное»;
- Местными нормативами градостроительного проектирования городского поселения «Поселок Разумное».

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата	№2346-23 от 07.12.2023г	Лист
							6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата		
Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. Изн. №					

2. Проектное решение.

Правилами землепользования и застройки Городского поселения «Поселок Разумное» в границах проекта межевания территории определена территориальная зона ЖУ- «Зона усадебной застройки».

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков и возможных способах их образования приведены в таблице 2.

2.1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования.

Таблица №2

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования	Категория земель	Разрешенное использование
1	2	3	4	5	6
1.	:ЗУ 1	1 251	Раздел земельного участка с кадастровым номером 31:15:1002008:272	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1)
2.	:ЗУ 2	1 251	Раздел земельного участка с кадастровым номером 31:15:1002008:272	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1)
3.	:ЗУ 3	1 250	Раздел земельного участка с кадастровым номером 31:15:1002008:205	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1)
4.	:ЗУ 4	1 250	Раздел земельного участка с кадастровым номером 31:15:1002008:205	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1)
5.	:ЗУ 5	1 250	Раздел земельного участка с кадастровым номером 31:15:1002008:204	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1)
6.	:ЗУ 6	1 250	Раздел земельного участка с кадастровым номером 31:15:1002008:204	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1)

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования	Категория земель	Разрешенное использование
1	2	3	4	5	6
7.	:ЗУ 1н	1 251	Раздел земельного участка с кадастровым номером 31:15:1002008:273	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1)
8.	:ЗУ 2н	1 251	Раздел земельного участка с кадастровым номером 31:15:1002008:273	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1)
9.	:ЗУ 7	1 251	Раздел земельного участка с кадастровым номером 31:15:1002008:207	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1)
10.	:ЗУ 8	1 251	Раздел земельного участка с кадастровым номером 31:15:1002008:207	Земли населенных пунктов	Для индивидуального жилищного строительства (код вида 2.1)

Кадастровый номер земельного участка	Обозначение характерных точек границ	Координаты	
		Координаты X	Координаты Y
:ЗУ3	13	388123,90	1338486,61
	26	388142,74	1338503,42
	27	388109,08	1338540,40
	25	388090,61	1338523,92
	13	388123,90	1338486,61
:ЗУ4	26	388142,74	1338503,42
	14	388161,21	1338519,90
	28	388127,92	1338557,21
	27	388109,08	1338540,40
	26	388142,74	1338503,42
:ЗУ5	28	388127,92	1338557,21
	29	388146,76	1338574,02
	31	388113,10	1338611,01
	6	388094,63	1338594,52
	28	388127,92	1338557,21
:ЗУ6	29	388146,76	1338574,02
	30	388165,22	1338590,50
	5	388131,93	1338627,81
	31	388113,10	1338611,01
	29	388146,76	1338574,02

2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных нужд.

Образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных нужд, в проекте не предусмотрено. Сервитуты для данных земельных участков не устанавливаются.

2.3. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории.

Вид разрешённого использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом межевания территории указан в таблице 2.

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата	№2346-23 от 07.12.2023г	Лист
							9

2.4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Перечень координат характерных точек границ территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

Таблица 5

Условное имя контура	№ точки	Координаты X	Координаты Y
ГМТ:01	1	388240,13	1338657,35
	2	388211,5	1338689,43
	3	388203,11	1338691,33
	4	388169,24	1338661,1
	5	388131,93	1338627,81
	6	388094,63	1338594,52
	7	388057,32	1338561,23
	8	388024,94	1338532,33
	9	388023,05	1338523,94
	10	388053,01	1338490,36
	11	388081,64	1338458,28
	12	388090,03	1338456,39
	13	388123,9	1338486,61
	14	388161,21	1338519,9
	15	388198,51	1338553,19
	16	388235,82	1338586,49
	17	388268,2	1338615,38
	18	388270,1	1338623,77
1	388240,13	1338657,35	

Взам. Инв. №	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата	№2346-23 от 14.07.2023г.	Лист
							10

Координаты существующих красных линий			
Имя контура КЛ	№ точки	Координата X	Координата Y
	1	388240,13	1338657,35
	2	388211,5	1338689,43
	3	388203,11	1338691,33
	4	388169,24	1338661,1
	5	388131,93	1338627,81
	6	388094,63	1338594,52
	7	388057,32	1338561,23
	8	388024,94	1338532,33
	9	388023,05	1338523,94
	10	388053,01	1338490,36
	11	388081,64	1338458,28
	12	388090,03	1338456,39
	13	388123,9	1338486,61
	14	388161,21	1338519,9
	15	388198,51	1338553,19
	16	388235,82	1338586,49
	17	388268,2	1338615,38
	18	388270,1	1338623,77
	1	388240,13	1338657,35

Чертеж межевания территории М 1:1000

Условные обозначения:

- Красные линии:**
- Существующие красные линии (утверждены Приказом Управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 25.10.2022 №168-ОД-Н)
 - территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта
 - Линия отступа от красных линий
 - образуемых земельных участков способом раздела
 - существующих элементов планировочной структуры
 - земельных участков и ОКС,учтенных в ЕГРН
 - ОКС, не имеющий координатное отражение в ЕГРН
 - образуемых ранее земельных участков способом раздела
 - — обозначение характерных точек границ участков, образованных ранее
 - номер кадастрового квартала
- 31:15:1002008** — кадастровые номера существующих земельных участков, стоящие на учете в ЕГРН и имеющие координатное описание границ
- :3У1** — условные номера образуемых земельных участков
- :243** — кадастровый номер земельного участка, который прекращает свое существование
- o4** — обозначение характерных точек существующих красных линий и границ территорий, в отношении которой будет утвержден проект межевания
- o24** — обозначение характерных точек границ образуемых земельных участков

1.Проект внесения изменений в документацию по планировке территории в составе проекта межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 31:15:1002008, ограниченной улицами Камелии-Сакуры в границах территориальной зоны ЖУ-зоне усадебной застройки в п.Разумное Белгородского района выполнен на основании договора №2346-23 от 07.12.2023г.

2.На чертеже межевания территории отображаются:

- а)границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
- б)красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии,утверждаемые,изменяемые проектом межевания территории;
- в)линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений;
- г)границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;
- д)границы публичных сервитутов;
- з)Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий,строений, сооружений, составляет 5 метров.

Проект межевания территории выполнен на основании Приказа Управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 25.10.2022 168-ОД-Н "Об утверждении документации по планировке территории в составе проекта межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 31:15:1002008, ограниченной ул.Камелии-ул.Сакуры, в границах территориальной зоны ЖУ-зона усадебной застройки в п.Разумное Белгородского района" и договора №2346-23 от 07.12.2023г.

						2023	№2346-23 от 07.12.2023г.			
							Проект внесения изменений в документацию по планировке территории в составе проекта межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 31:15:1002008, ограниченной ул.Камелии-ул.Сакуры, в границах территориальной зоны ЖУ-зона усадебной застройки в п.Разумное Белгородского района			
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата					
Разраб.		Кривошей Р.В.		<i>Р.В.</i>						
Пров.										
Т.контр.										
Н.контр.										
							Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
							Основная часть (утверждаемая)	ДПТ	1	
							Чертеж межевания территории м 1:1000	ООО "Геополис"		
							Трубицына Ю.П.			

Инд. № подл.	Попр. и дата	Взам. инд. №

**Материалы по обоснованию проекта межевания
территории.
М 1: 1000**

Взам. Инв. №										
	Подпись и дата									
Инв. № подл.						2023	№2346-23 от 07.12.2023г.			
	Из м.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
	Разраб.	Кривошей Р.В.			<i>РВ</i>		Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
	Пров							ПМТ	1	
	Т.контр							ООО "Геополис"		
Н.контр										
Утв.	Трубицына Ю.П.			<i>ЮП</i>						

Условные обозначения:

Красные линии:

- Существующие красные линии (утверждены Приказом Управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 25.10.2022 №168-ОД-Н)
- территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта
- существующих элементов планировочной структуры
- земельных участков и ОКС,учтенных в ЕГРН

Объекты капитального строительства

- автомобильная дорога (улица, проезд)
- существующие линии электропередач 0.4 кВ
- K — существующие сети канализации
- B — существующие сети водоснабжения
- существующие кабельная линия электропередач 6 кВ

Прочие:

- 31:15:1002008 — номер кадастрового квартала

ул.Сакуры

31:15:1002008

- 1.Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:
 - а)границы существующих земельных участков;
 - б)границы зон с особыми условиями использования территорий;
- в)местоположение существующих объектов капитального строительства;
- 2.Границы территорий объектов культурного наследия и границы особо охраняемых природных территорий не отображены в виду их отсутствия

Инд. № подл.

Погр. и gamma

Взам. инд. №

					2023	№2346-23 от 07.12.2023г.			
						Проект внесения изменений в документацию по планировке территории в составе проекта межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 31:15:1002008, ограниченной ул.Камелии-ул.Сакуры, в границах территориальной зоны ЖУ-зона усадебной застройки п.Разумное Белгородского района			
Изм.	Колуч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории Основная часть (утверждаемая)	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Кривошей Р.В.					ДПТ	1	
Пров.									
Г.контр.									
Н.контр.						Чертеж межевания территории м 1:1000	ООО "Геополис"		
		Трубицына Ю.П.							

Схема определения мест допустимого размещения жилого дома на образуемых земельных участках. М 1:1000

Условные обозначения:

- Существующие красные линии (утверждены Приказом Управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 25.10.2022 №168-ОД-Н)
 - территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта
 - образуемых земельных участков способом раздела
 - земельных участков и ОКС, учтенных в ЕГРН
- 31:15:1002008** — номер кадастрового квартала
- :270** — кадастровые номера существующих земельных участков, стоящие на учете в ЕГРН и имеющие координатное описание границ
- :301** — условные номера образуемых земельных участков
- место допустимого размещения жилого дома на образуемом земельном участке
 - :243** — кадастровый номер земельного участка, который прекращает свое существование
 - 3.0 — минимальные отступы от границ земельного участка со стороны красных линий и со стороны смежных земельных участков
 - ОКС, не имеющий координатное отражение в ЕГРН

Предельные параметры разрешенного строительства:

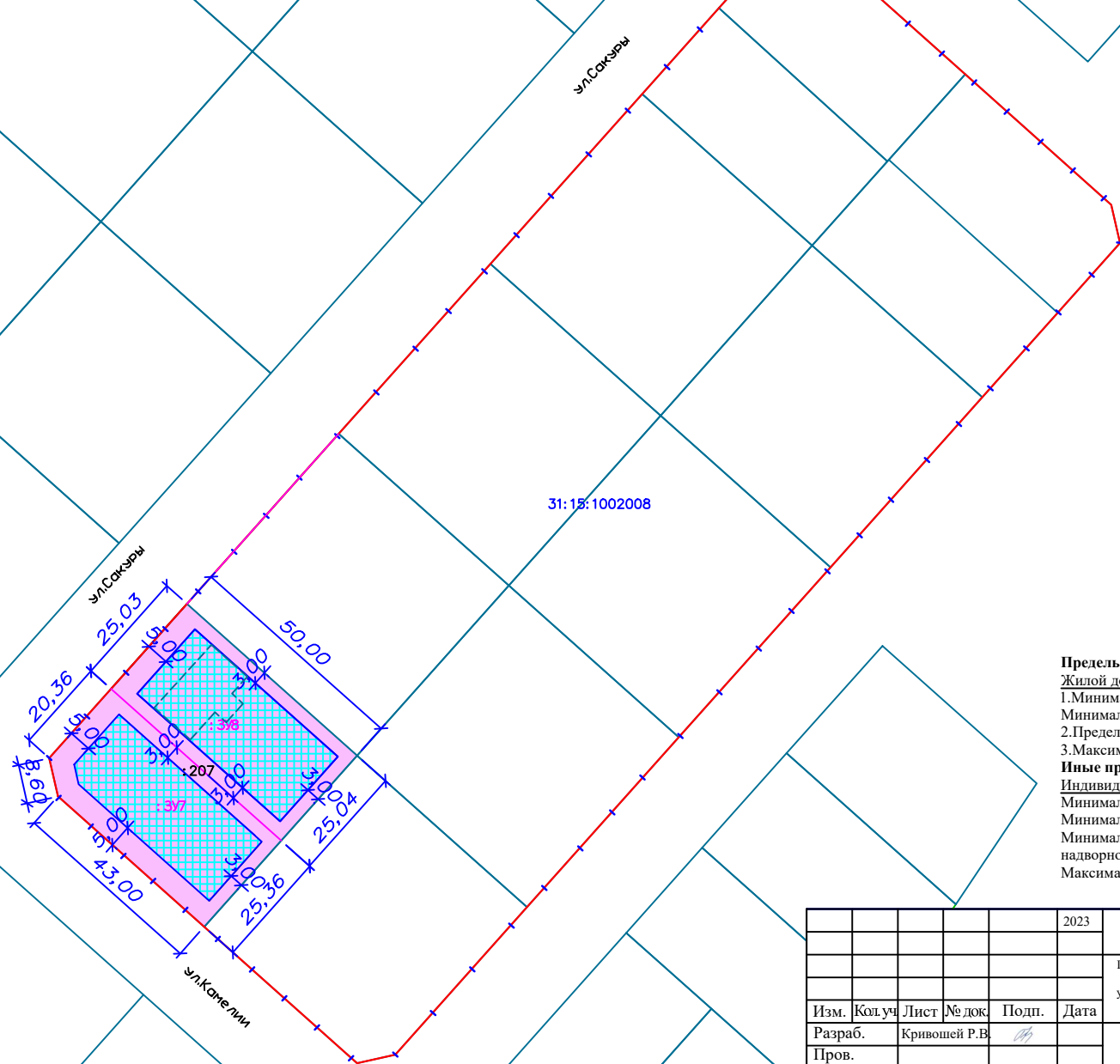
Жилой дом:

- 1. Минимальные отступы от границ земельного участка-3м;
- Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны красной линии-5м;
- 2. Предельное количество этажей-3;
- 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка -40%.

Иные предельные параметры разрешенного строительства:

Индивидуальный гараж и хозяйственные постройки:

- Минимальные отступы от границ земельного участка-1м;
- Минимальный отступ от границ земельного участка со стороны красной линии-5м;
- Минимальный отступ от жилого дома на примыкающем земельном участке до надворного туалета (выгребная яма)-12м;
- Максимальное количество этажей-1эт.



Инв. № подл.	Погр. и гора	Взам. инв. №

2023						№2346-23 от 07.12.2023г.						
Изм. Колуч Лист № док. Подп. Дата Разраб. Кривошей Р.В. Пров. Т.контр. Н.контр.						Проект внесения изменений в документацию по планировке территории в составе проекта межевания территории, расположенной в кадастровом квартале 31:15:1002008, ограниченной ул.Камелии-ул.Сакуры, в границах территориальной зоны ЖУ-зона усадебной застройки п.Разумное Белгородского района						
									Проект межевания территории Основная часть (утверждаемая)	Стадия	Лист	Листов
										ДПТ	1	
Чертеж межевания территории м 1:1000						ООО "Геополис"						