

Общество с ограниченной ответственностью

"Архитектурно-планировочное бюро"

Россия, 308000, г. Белгород, ул. Князя Трубецкого, 40, тел. 8(4722) 273-502

Свидетельство ИП БЕЛАСПО (СРО) №0006/3-2012-3123017338-П-2, 25 мая 2012 г.

**№ 26-24Д от 23.05.2024 г.**

### **ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Разработка проекта планировки и проекта межевания территории для размещения линейного объекта: «Мост через реку Тихая сосна», расположенного по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, в границах кадастровых кварталов: 31:21:0507021, 31:21:0506003, 31:22:0601001**

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

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

Директор

ГАП



*Е.В. Безменова*  
*Н.А. Тимонов*

Е.В.Безменова

Н.А.Тимонов

г. Белгород – 2024 г.

**СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:**

**Основная часть проекта межевания территории:**

Раздел 1 «Проект межевания территории. Графическая часть»:

- чертеж межевания территории М 1:10 000;
- чертеж межевания территории М 1:2 000;


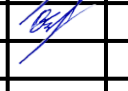
Раздел 2 «Проект межевания территории. Текстовая часть»;

**Материалы по обоснованию проекта межевания территории:**

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

- чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории М 1:2 000;

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

Взам. Инв. №									
	Подпись и дата								
Инв. № подл.		Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	№ 26-24Д от 23.05.2024 г.	
	ГАП	Тимонов					Статья		
	Нач. отдела	Вернигора					П	1	
	Выполнил	Вернигора					ООО «Архитектурно-планировочное бюро»		

Основная часть

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	3
<b>Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть» .....</b>	<b>4</b>
Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории .....	5
<b>Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка» .....</b>	<b>6</b>
а) Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка .....	7
б) обоснование способа образования земельного участка.....	8
в) обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	8
г) обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации .....	9

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №						Лист
						№ 26-24Д от 23.05.2024 г.	2	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дат			

## Введение

Подготовка документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, предусматривающей размещение линейного объекта «Мост через реку Тихая сосна», расположенного по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, в границах кадастровых кварталов: 31:21:0507021, 31:21:0506003, 31:22:0601001 осуществлена на основании технического задания АО «Промгражданстрой» и распоряжения администрации Стрелецкого сельского поселения муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области в целях установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Линейный объект (Мост через реку Тихая сосна), расположен в границах Красногвардейский района Белгородской области на земельных участках с кадастровыми номерами: 31:21:0000000:1044, 31:21:0000000:2443, 31:21:0000000:2786, 31:21:0000000:905, 31:21:0000000:2619.

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась в соответствии с требованиями законодательства, нормативных документов, с учетом положений утвержденным в установленном порядке документам территориального планирования, градостроительного зонирования, нормативным правовым актам и документам, ранее утвержденной документации по планировке территории:

- Генеральный план Стрелецкого сельского поселения муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области;
- Правила землепользования и застройки Стрелецкого сельского поселения муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области;
- Местные нормативы градостроительного проектирования Стрелецкого сельского поселения муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства РФ от 12 мая 2017 г. № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов».

Проект межевания территории, расположенной в кадастровых кварталах 31:21:0507021, 31:21:0506003 Стрелецкого сельского поселения муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области выполнен на основании проекта планировки территории, разработанного в составе документации по планировке территории.

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.

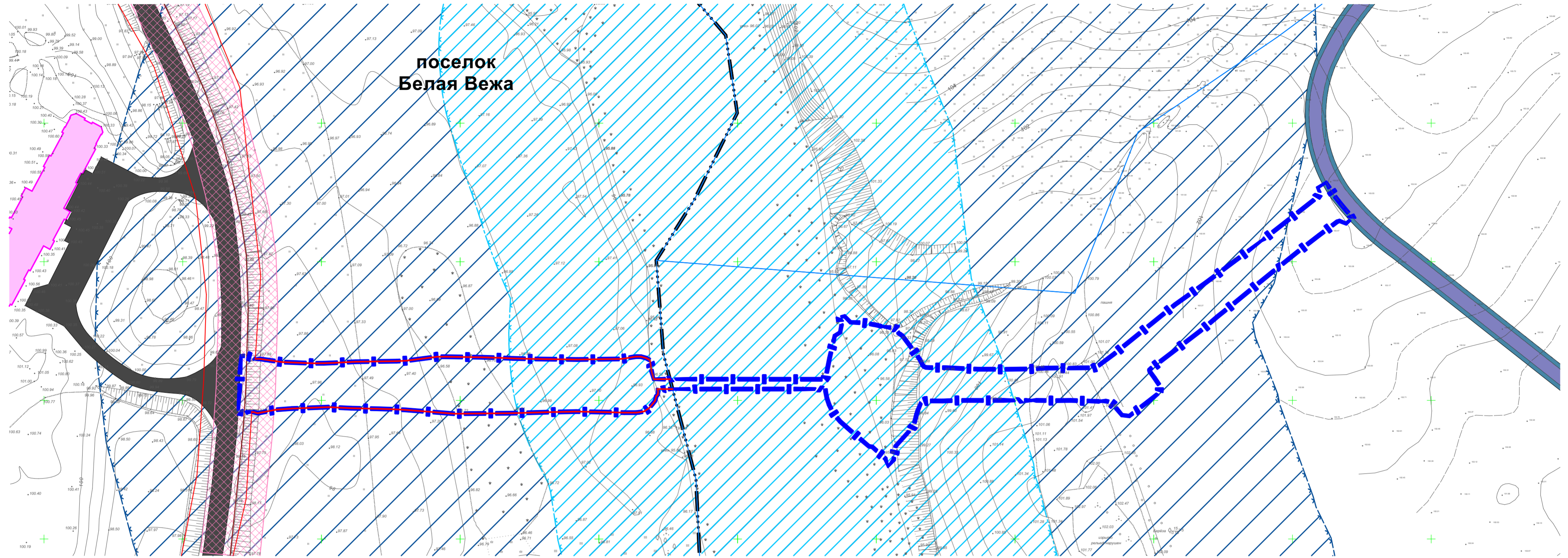
Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. Изв. №							№ 26-24Д от 23.05.2024 г.	Лист
										3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дат					

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					№ 26-24Д от 23.05.2024 г.	Лист
								4
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дат			



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



**Условные обозначения**

Границы территории, в отношении которой подготовлен проект межевания

Граница населенного пункта

**Красные линии:**

утвержденные проектом планировки

существующие (не утвержденные)

**Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры:**

существующих элементов планировочной структуры

**ОКС:**

объекты капитального строительства, учтенные в ЕГРН\*

**Прочее:**

кадастровые кварталы\*

земельные участки, учтенные в ЕГРН\*

**Объекты транспортной инфраструктуры:**

Асфальтобетонное покрытие дорог

Щебеночное покрытие патрульной дороги

Щебеночное покрытие откоски патрульной дороги

**Зоны с особыми условиями использования территории, не учтенные в ЕГРН:**

Водоохранная зона

Прибрежная защитная полоса

Охранная зона объектов электросетевого хозяйства

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;
- г) границы территорий объектов культурного наследия;
- д) границы особо охраняемых природных территорий;
- е) границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов

\* Кадастровые границы земельных участков отображены в информационных целях и не подлежат утверждению. Сведения о кадастровых границах земельного участка содержатся в ЕГРН

Взамен инв. N

Подпись и дата

Инв. N подл.

						2024	<b>№ 26-24Д от 23.05.2024 г.</b>				
						Разработка проекта планировки и проекта межевания территории для размещения линейного объекта: «Мост через реку Тихая сосна», расположенного по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, в границах кадастровых кварталов: 31:21:0507021, 31:21:0506001, 31:21:0506003					
Изм.	Коп.уч.	Лист	Докум.	Подпись	Дата	<b>Материалы по обоснованию</b>			СТАДИЯ	ЛИСТ	ЛИСТОВ
ГАП		Тимонов				<b>ДПТ</b>			1		
Нач. отд.		Вернигора				Материалы по обоснованию проекта межевания территории М 1:1000			ООО "Архитектурно-планировочное бюро"		
Выполнил		Вернигора									
Проверил		Тимонов									

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

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					№ 26-24Д от 23.05.2024 г.	Лист
								6
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дат			

**а) Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка**

Настоящий проект межевания предусматривает размещение линейного объекта «Мост через реку Тихая сосна», расположенного по адресу: Белгородская область, Красногвардейский район, в границах кадастровых кварталов: 31:21:0507021, 31:21:0506003, 31:22:0601001 осуществлена на основании технического задания АО «Промгражданстрой» и распоряжения администрации Стрелецкого сельского поселения муниципального района «Красногвардейский район» Белгородской области.

Маршрут прокладки линейного объекта обусловлен:

- существующее расположение застройки и улично-дорожной сети п. Белая Вежа;
- расположение посадочной площадки;
- организацией строительства.

Проектируемая территория располагается в юго-восточной части Стрелецкого сельского поселения Красногвардейского района Белгородской области, с востока п. Белая Вежа.

Проект межевания территории, расположенной в кадастровых кварталах 31:21:0507021, 31:21:0506003 Стрелецкого сельского поселения Красногвардейского района Белгородской области, выполнен на основании проекта планировки территории, разработанного в составе документации по планировке территории.

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

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Стрелецкого сельского поселения Красногвардейского района Белгородской области на проектируемой территории в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, определены территориальные зоны НО «Научно-образовательная зона», ТЗ «Зона объектов воздушного транспорта» и Т1 «Зона объектов автомобильного транспорта».

Градостроительными регламентами территориальных зон НО, ТЗ и Т1 установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное количество этажей и (или) предельная высота объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, в границах каждой зоны планируемого размещения таких объектов:

- НО - Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 5 этажей;

- ТЗ - Максимальное количество этажей для производственных объектов - не подлежит ограничению;

- ТЗ - Максимальное количество этажей для прочих основных и условно разрешенных видов – 3 этажа;

- ТЗ - Максимальное количество этажей для всех вспомогательных видов – 2 этажа;

- Т1 - Максимальное количество этажей для производственных объектов - не подлежит установлению.

- Т1 - Максимальное количество этажей для иных основных и условно разрешенных видов – 3 этажа;

- Т1 - Максимальное количество этажей для всех вспомогательных видов – 2 этажа;

- максимальный процент застройки зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов:

- НО - для автомобильного транспорта (7.2) – 60%;

- ТЗ - для автомобильного транспорта (7.4) – 80%;

- Т1 - для автомобильного транспорта (7.4) – 60%

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					№ 26-24Д от 23.05.2024 г.	Лист
								7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дат			



- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства, которые входят в состав линейных объектов и за пределами которых запрещено строительство таких объектов, в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов;

- НО - от границ земельного участка - 1 м;
- НО - от границ земельного участка со стороны красной линии (территории общего пользования) - 5 м;
- ТЗ - от границ земельных участков - 1м для инженерных сооружений (кроме линейных)
- ТЗ - 3 м - для объектов капитального строительства;
- Т1 - от границ земельных участков - 1м для инженерных сооружений (кроме линейных)
- Т1 - 3 м - для объектов капитального строительства.

**б) обоснование способа образования земельного участка**

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ (далее ЗК РФ).

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со статьей 11.3 ЗК РФ.

Раздел земельного участка производится в соответствии со статьей 11.4 ЗК РФ.

Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности согласно статье 11.5 ЗК РФ.

При объединении смежных земельных участков в соответствии со статьей 11.6 ЗК РФ образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

При перераспределении нескольких смежных земельных участков согласно статье 11.7 ЗК РФ образуются несколько других смежных земельных участков, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

В данном проекте межевания использованы следующие возможные способы образования земельных участков:

- путем раздела существующего земельного участка.

**в) обоснование определения размеров образуемого земельного участка**

Планируемое размещение линейного объекта: «Мост через реку Тихая сосна» выполнено с учетом объектов капитального строительства, существующих и строящихся на момент подготовки проекта межевания территории, а также ранее разработанных и утвержденных в установленном порядке 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.

Общая площадь занятия земель (постоянного и временного пользования) для строительства пешеходного моста составляет 0,61 га.

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					№ 26-24Д от 23.05.2024 г.	Лист
								8
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дат			

*2) обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации*

В границах проектируемой территории отсутствуют публичные сервитуты.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					№ 26-24Д от 23.05.2024 г.	Лист
								9
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дат			