|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Проект межевания территории, ограниченной ул. Рабочая –**

**ул. Макаренко города Белгорода**

**Основная часть**

Проект межевания соответствует требованиям и положениям:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- Земельного кодекса Российской Федерации;

* Генерального плана городского округа «Город Белгород» Белгородской области, утвержденный распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 22.01.2019 г. № 22 (в редакции от 14.11.2022 г. № 190-ОД-Н);
* Правил землепользования и застройки города Белгорода. Карты градостроительного зонирования, утвержденных распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 29.05.2018г. № 440 (в редакции от 24.11.2022 г. № 218-ОД-Н)

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- «Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород», утвержденных решением Совета депутатов города Белгорода от 26 февраля 2015 года № 201.

Введение

В соответствии со ст.43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществлена в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков, а также в целях установления красных линий - границ территории общего пользования.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами территориальных зон.

1. Анализ существующего положения

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, расположена в восточном промышленном районе города Белгорода. Участок проектирования ограничен:

- с юга – планируемой автомобильной дорогой районного значения;

- с запада – существующей автомобильной дорогой общегородского значения (ул. Рабочая);

- с севера - существующей улицей районного значения (ул. Зеленая поляна);

- с востока – планируемой улицей в промышленном районе (продолжение ул. Макаренко).

Площадь территории в границах разработки проекта межевания составляет 206,8 га. Территория застроена зданиями промышленного, складского, административного и коммунального назначения (производственный комплекс ранее функционировавшего комбината по производству витаминов). В северной части территории расположены подъездные пути железнодорожного транспорта. В границах квартала имеются автомобильные дороги для обслуживания сформированных земельных участков промышленной застройки. Южная часть территории площадью 18,0 га свободна от застройки.

Площадь всех ранее образованных и зарегистрированных в ГКН земельных участков в границах территории разработки проекта межевания составляет 143,2 га. В том числе:

- 108,4 га в кадастровом квартале № 31:16:0216005;

- 32,0 га в кадастровом квартале № 31:16:0216004;

- 2,8 га в кадастровом квартале № 31:16:0216002.

2. Проектное решение

Проектом межевания определены площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

– образовать 35 земельных участка для размещения планируемых объектов капитального строительства;

– образовать 16 земельных участков (территорий) общего пользования для размещения планируемых линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур, озеленения территорий.

При образовании земельных участков планируемых объектов капитального строительства учесть, что границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям и границам смежных земельных участков.

Вид разрешенного использования и площади образуемых земельных участков представлены в таблице 2.

Таблица 2

**Образуемые земельные участки**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Условный номер** | **Площадь участка,**  **кв. м** | **Территориальная зона** | **Вид разрешенного использования земельных участков** | **Возможные способы образования земельного участка** |
| 1 | 30 015 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Проведение научных исследований, код вида 3.9.2 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 2 | 5 592 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Научно-производственная деятельность, код вида 6.12 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 4 | 29 913 | Зона озеленения санитарно-защитных зон (С3) | Деловое управление, код вида 4.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 6 | 615 | Зона предприятий 3-4 классов (П2) | Складские площадки, код вида 6.9.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 5 | 730 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Научно-производственная деятельность, код вида 6.12 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 7 | 5 620 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Проведение научных испытаний, код вида 3.9.3 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 31:16:0216005:644 и земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 8 | 3 775 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Производственная деятельность, код вида 6.0 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 31:16:0216005:59 и земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 9 | 22 840 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Деловое управление, код вида 4.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 10 | 3 088 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Деловое управление, код вида 4.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 11 | 35 450 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Деловое управление, код вида 4.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 12 | 1 420 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Деловое управление, код вида 4.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 13 | 3 410 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Деловое управление, код вида 4.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 14 | 1 970 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Деловое управление, код вида 4.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 15 | 2 390 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Деловое управление, код вида 4.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 16 | 1 444 | Зона обслуживания производственных объектов (Ц4) | Бытовое обслуживание, код вида 3.3 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 31:16:0216005:14 и земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 17 | 1650 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Деловое управление, код вида 4.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 19 | 790 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Деловое управление, код вида 4.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 20 | 3 030 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Деловое управление, код вида 4.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 21 | 1 430 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Деловое управление, код вида 4.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 22 | 2 670 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Объекты дорожного сервиса 4.9.1 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 31:16:0216005:34 и земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 23 | 15 045 | Зона обслуживания производственных объектов (Ц4) | Бытовое обслуживание, код вида 3.3 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 24 | 5 606 | Зона предприятий 3-4 классов (П2) | Производственная деятельность, код вида 6.0 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 25 | 32 433 | Зона предприятий 3-4 классов (П2) | Производственная деятельность, код вида 6.0 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 31:16:0216004:18 и земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 29 | 2 270 | Зона предприятий 3-4 классов (П2) | Производственная деятельность, код вида 6.0 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 30 | 4 460 | Зона автомобильного транспорта и улично-дорожной сети (Т3) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 31 | 1 058 | Зона предприятий 5 класса (П3) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 32 | 3 530 | Зона озеленения санитарно-защитных зон (С3) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 33 | 250 | Зона автомобильного транспорта и улично-дорожной сети (Т3) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 34 | 1 310 | Зона автомобильного транспорта и улично-дорожной сети (Т3) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 35 | 4 526 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 36 | 5 660 | Зона автомобильного транспорта и улично-дорожной сети (Т3) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 37 | 3 060 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 38 | 22 500 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 39 | 350 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 40 | 1 935 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 41 | 4 958 | Зона озеленения санитарно-защитных зон (С3) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 42 | 26 340 | Зона озеленения санитарно-защитных зон (С3) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 43 | 39 850 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 44 | 12 600 | Зона предприятий 3-4 классов (П2) | Производственная деятельность, код вида 6.0 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 45 | 890 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Научно-производственная деятельность, код вида 6.12 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 46 | 690 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Научно-производственная деятельность, код вида 6.12 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 47 | 645 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Научно-производственная деятельность, код вида 6.12 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 48 | 3 797 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Общежития, код вида 3.2.4 | Раздел земельного участка с кадастровым номером 31:16:0216005:37 |
| 50 | 1 545 | Зона обслуживания производственных объектов (Ц4) | Деловое управление, код вида 4.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 51 | 9 850 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Научно-производственная деятельность, код вида 6.12 | Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 31:16:0216005:115 и земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 52 | 2 763 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Земельные участки (территории) общего пользования | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 53 | 2 895 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Склады, код вида 6.9 | Раздел земельного участка с кадастровым номером 31:16:0216005:15 |
| 54 | 5 006 | Зона предприятий 3-4 классов (П2) | Строительная промышленность, код вида 6.6 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |
| 55 | 4 074 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Складские площадки, код вида 6.9.1 | Образование из земель, государственная собственность на которые не разграничена |

Образуемые земельные участки имеют категорию земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).

Таблица 2.1

**Изменяемые земельные участки**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| И-28 | 5 798 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Научно-производственная деятельность, код вида 6.12 | Раздел земельного участка с кадастровым номером 31:16:0216005:37 с сохранением в измененных границах |
| И-29 | 2 780 | Зона инвестиционно-производственного развития (П4) | Склады,  код вида 6.9 | Раздел земельного участка с кадастровым номером 31:16:0216005:15 с сохранением в измененных границах |

Изменяемые земельные участки имеют категорию земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).

Таблица 3

Перечень координат характерных точек изменяемых красных линий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 390812.51 | 1333440.59 |
| 2 | 390830.89 | 1333435.46 |
| 3 | 390947.14 | 1333405.26 |
| 4 | 390947.85 | 1333407.79 |
| 5 | 390990.02 | 1333398.38 |
| 6 | 390988.43 | 1333390.43 |
| 7 | 391131.59 | 1333361.98 |
| 8 | 391177.01 | 1333351.34 |
| 9 | 391176.58 | 1333349.11 |
| 10 | 391239.97 | 1333339.67 |
| 11 | 391322.95 | 1333322.44 |
| 12 | 391398.29 | 1333304.38 |
| 13 | 391455.55 | 1333291.73 |
| 14 | 391513.02 | 1333279.04 |
| 15 | 391517.92 | 1333275.30 |
| 16 | 391518.74 | 1333278.86 |
| 17 | 391612.70 | 1333258.75 |
| 18 | 391611.48 | 1333252.75 |
| 19 | 391722.50 | 1333228.85 |
| 20 | 391376.85 | 1331911.91 |
| 21 | 392319.56 | 1333440.33 |
| 22 | 392313.50 | 1333441.78 |
| 23 | 392309.42 | 1333453.91 |
| 24 | 392308.90 | 1333457.88 |
| 25 | 392310.59 | 1333501.82 |
| 26 | 392309.20 | 1333502.24 |
| 27 | 392309.33 | 1333503.78 |
| 28 | 392292.02 | 1333541.97 |
| 29 | 392275.00 | 1333726.35 |
| 30 | 392284.06 | 1333732.59 |
| 31 | 392231.65 | 1334058.31 |
| 32 | 392119.79 | 1334102.37 |
| 33 | 392228.91 | 1334078.81 |
| 34 | 391831.44 | 1334164.64 |
| 35 | 391673.08 | 1334189.34 |
| 36 | 391676.73 | 1334190.88 |
| 37 | 391665.75 | 1334186.79 |
| 38 | 391669.04 | 1334188.48 |
| 39 | 391665.75 | 1334186.79 |
| 40 | 391635.56 | 1334198.90 |
| 41 | 391644.60 | 1334207.26 |
| 42 | 391635.56 | 1334198.90 |
| 43 | 391437.94 | 1334244.01 |
| 44 | 391328.83 | 1334267.11 |
| 45 | 391312.11 | 1334270.93 |
| 46 | 391094.48 | 1334126.86 |
| 47 | 391058.92 | 1333977.28 |
| 48 | 391028.73 | 1333857.43 |
| 49 | 391007.71 | 1333862.16 |
| 50 | 391007.09 | 1333862.92 |
| 51 | 391007.39 | 1333864.29 |
| 52 | 391005.86 | 1333864.63 |
| 53 | 391005.55 | 1333863.26 |
| 54 | 391002.15 | 1333864.02 |
| 55 | 391002.03 | 1333863.46 |
| 56 | 390959.94 | 1333873.05 |
| 57 | 390905.58 | 1333692.25 |
| 58 | 390887.29 | 1333627.37 |
| 59 | 390866.04 | 1333633.32 |
| 60 | 390842.71 | 1334339.63 |
| 61 | 390827.45 | 1334251.63 |
| 62 | 390765.07 | 1333939.57 |
| 63 | 390760.69 | 1333919.45 |
| 64 | 390743.23 | 1333843.99 |
| 65 | 390728.43 | 1333782.80 |
| 66 | 390714.66 | 1333721.62 |
| 67 | 390702.10 | 1333665.28 |
| 68 | 390696.98 | 1333629.83 |
| 69 | 390694.95 | 1333562.33 |
| 70 | 390694.79 | 1333544.32 |
| 71 | 390707.64 | 1333464.39 |
| 72 | 391419.48 | 1331901.45 |
| 73 | 391448.84 | 1331895.25 |
| 74 | 391487.49 | 1331885.50 |
| 75 | 391606.43 | 1331859.25 |
| 76 | 391617.61 | 1331856.81 |
| 77 | 391643.36 | 1331909.09 |
| 78 | 392348,30 | 1333275,37 |
| 79 | 392342,64 | 1333249,26 |
| 80 | 392326,94 | 1333144,57 |
| 81 | 392330,61 | 1333139,43 |
| 82 | 392360,22 | 1333134,37 |
| 83 | 392385,12 | 1333116,61 |
| 84 | 392383,51 | 1333105,50 |
| 85 | 392383,21 | 1333097,74 |
| 86 | 392387,19 | 1333084,79 |
| 87 | 392393,25 | 1333076,05 |
| 88 | 392401,39 | 1333070,90 |
| 89 | 392409,50 | 1333068,44 |
| 90 | 392475,82 | 1333056,88 |

3. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения ЕГРН

Таблица 4

**Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N | X | Y |
| 1 | 392405.94 | 1333028.12 |
| 2 | 390588.56 | 1333438.57 |
| 3 | 390800.66 | 1334356.73 |
| 4 | 390824.27 | 1334351.40 |
| 5 | 391129.52 | 1334312.69 |
| 6 | 391584.81 | 1334218.45 |
| 7 | 391737.47 | 1334189.89 |
| 8 | 391847.13 | 1334165.96 |
| 9 | 391987.82 | 1334135.47 |
| 10 | 392032.50 | 1334126.23 |
| 11 | 392069.78 | 1334122.65 |
| 12 | 392153.16 | 1334120.66 |
| 13 | 392186.25 | 1334118.15 |
| 14 | 392242.67 | 1334105.99 |
| 15 | 392250.92 | 1334110.05 |
| 16 | 392253.66 | 1334102.24 |
| 17 | 392505.20 | 1334057.43 |
| 18 | 392541.34 | 1334077.81 |
| 19 | 392740.76 | 1334031.99 |
| 20 | 392731.46 | 1332982.64 |
| 21 | 392405.94 | 1333028.12 |