



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛГОРОДА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«04» апреля 2017 г.

№ 82

**Об утверждении проекта
межевания территории
микрорайона «Юго-Западный-1»
в городе Белгороде**

В соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Уставом городского округа «Город Белгород», **п о с т а н о в л я ю:**

1. Утвердить проект межевания территории микрорайона «Юго-Западный-1» в городе Белгороде (прилагается).
2. Управлению по взаимодействию со СМИ (Русинова Л.А.) в течение семи дней обеспечить опубликование настоящего постановления в газете «Наш Белгород» и на официальном сайте органов местного самоуправления города Белгорода в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города по строительству, транспорту и жилищно-коммунальному хозяйству Веретенникова В.В.

**Глава администрации
города Белгорода**



К.Полежаев

УТВЕРЖДЕНА
постановлением администрации
города Белгорода
« 04 » апреля 2017 г. № 82

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект межевания территории микрорайона «Юго-Западный-1» в городе
Белгороде**

Основная часть

Проект межевания соответствует требованиям и положениям:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- Земельного кодекса Российской Федерации;
- Генерального плана развития городского округа «Город Белгород» до 2025 года, утвержденного решением Совета депутатов города Белгорода от 26 сентября 2006 года № 335 (в редакции от 26 декабря 2016 года № 471);
- Правил землепользования и застройки города Белгорода. Карты градостроительного зонирования, утвержденных решением Совета депутатов в городе Белгороде от 27 февраля 2007 года № 429 (в редакции от 21 февраля 2017 года № 486);
- СП 42.13330.2011 «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»;
- «Региональных нормативов градостроительного проектирования смешанной жилой застройки в Белгородской области», утвержденных постановлением Правительства Белгородской области от 9 декабря 2008 года № 293-пп;
- «Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород», утвержденных решением Совета депутатов города Белгорода от 26 февраля 2015 года № 201.

Введение

На территории микрорайона «Юго-Западный-1» в городе Белгороде в соответствии с распоряжением администрации города Белгорода от 11 августа 2015 года № 948 «О подготовке документации по планировке территории микрорайона «Юго-Западный-1» в городе Белгороде» разработан проект планировки территории. Указанный проект планировки утвержден постановлением администрации города Белгорода от 22 декабря 2015 года № 182.

Проект межевания территории микрорайона «Юго-Западный-1» в городе Белгороде разработан в соответствии с распоряжением администрации города Белгорода от 22 марта 2017 года № 308, а также с учетом положений утвержденного проекта планировки указанной территории.

В соответствии со ст.43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории микрорайона осуществлена в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, а также в целях установления красных линий (границ территории общего пользования) для застроенных территорий.

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществлено в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности.

Проектом межевания учтены элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

1. Анализ существующего положения

Микрорайон «Юго-Западный-1» расположен в южной части жилого района Юго-Западный в городе Белгороде. Территория, на которую разрабатывается проект межевания, ограничена:

- с юга - существующей автомобильной дорогой М-2 «Крым» (от г. Москва через г. Тула до границы с Украиной);
- с запада - существующей магистральной улицей районного значения (от улицы Фестивальная);
- с севера - балкой Романов Лог;
- с востока - ручьем Гостианка.

Общая площадь территории для разработки проекта межевания составляет 738,4 га.

Согласно заключению управления государственной охраны объектов культурного наследия Белгородской области от 10.01.2017 г. № 09-01/09 на территории микрорайона «Юго-Западный-1» в городе Белгороде расположен выявленный объект культурного наследия «Белгород курган-1».

В границах территории для разработки проекта межевания расположены урочища Рожки, Романово 2-е, Ближний Ложок, Николаевское. Земельные участки урочищ состоят на кадастровом учете и относятся к особо охраняемым природным территориям.

На момент разработки проекта межевания значительная часть территории микрорайона застроена индивидуальными жилыми домами. Площадь застроенной территории составляет 398,5 га. На кадастровом учете состоит 1978 земельных участков для ИЖС, в том числе 490 земельных участков не имеют установленных границ.

Площадь территории свободной от застройки и подлежащей дальнейшему развитию составляет 140,3 га.

2. Проектное решение

Проектом межевания определены площадь и границы образуемых и изменяемых земельных участков на территории микрорайона «Юго-Западный-1» в городе Белгороде.

Проектные решения предполагают:

- сохранить границы ранее образованных 1 286 земельных участков для размещения индивидуального жилищного строительства (состоящих на кадастровом учете) расположенных на застроенной территории микрорайона;
- изменить границы 201 земельного участка для индивидуального жилищного строительства;
- образовать 984 земельных участка для размещения планируемых объектов капитального строительства, в том числе: 959 земельных участков для индивидуального жилищного строительства и 25 земельных участков для размещения объектов капитального строительства общественного назначения;
- образовать 2 земельных участка для размещения планируемых линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры (территории общего пользования);
- образовать 20 земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования (для размещения планируемых скверов);
- образовать 12 земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования (для размещения планируемых детских игровых площадок и комплексов)
- изъять для муниципальных нужд 6 земельных участков для размещения планируемых линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры.

Границы образуемых земельных участков устанавливаются по красным линиям и границам смежных земельных участков.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков представлены в таблице 1.

Таблица 1

Образуемые земельные участки

Условный номер	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования	Примечание
Для размещения планируемых объектов капитального строительства			
1-16	Указано на плане «Межевание территории для	Для индивидуального жилищного строительства, код вида разрешенного	16 участков в границах квартала общей площадью 24 347 кв. м
17-20			4 участка в границах квартала общей площадью 6 874 кв. м
21-25			5 участков в границах квартала

	размещения планируемых объектов капитального строительства»	использования 2.1	общей площадью 7 639 кв. м
26-45			20 участков в границах квартала общей площадью 30 573 кв. м
46-68			23 участка в границах квартала общей площадью 36 175 кв. м
69-75			7 участков в границах квартала общей площадью 12 054 кв. м
76-79			4 участка в границах квартала общей площадью 6 152 кв. м
80-84			5 участков в границах квартала общей площадью 7 858 кв. м
85-97			13 участков в границах квартала общей площадью 19 803 кв. м
98-111			14 участков в границах квартала общей площадью 21 960 кв. м
112-125			14 участков в границах квартала общей площадью 21 432 кв. м
126-139			14 участков в границах квартала общей площадью 21 228 кв. м
140-146			7 участков в границах квартала общей площадью 10 708 кв. м
147-159			13 участков в границах квартала общей площадью 20 117 кв. м
160-171			12 участков в границах квартала общей площадью 18 151 кв. м
172-176			5 участков в границах квартала общей площадью 7 682 кв. м
177-188			12 участков в границах квартала общей площадью 18 197 кв. м
189-198			10 участков в границах квартала общей площадью 15 219 кв. м
199-210			12 участков в границах квартала общей площадью 18 245 кв. м
211-220			10 участков в границах квартала общей площадью 15 364 кв. м
221-232			12 участков в границах квартала общей площадью 18 351 кв. м
233-242			10 участков в границах квартала общей площадью 15 372 кв. м
243-254	12 участков в границах квартала общей площадью 18 340 кв. м		
255-264	10 участков в границах квартала общей площадью 15 396 кв. м		
265-276	12 участков в границах квартала общей площадью 18 332 кв. м		
277-286	10 участков в границах квартала общей площадью 15 496 кв. м		
287-291	5 участков в границах квартала общей площадью 8 174 кв. м		
292-310	Указано на плане	Для	19 участков в границах квартала общей площадью 29 347 кв. м

311-330	«Межевание территории для размещения планируемых объектов капитального строительства»	индивидуального жилищного строительства, код вида разрешенного использования 2.1	20 участков в границах квартала общей площадью 33 616 кв. м	
331-346			16 участков в границах квартала общей площадью 29 749 кв. м	
347-363			17 участков в границах квартала общей площадью 26 710 кв. м	
364-380			17 участков в границах квартала общей площадью 26 364 кв. м	
381-397			17 участков в границах квартала общей площадью 25 846 кв. м	
398-414			17 участков в границах квартала общей площадью 26 019 кв. м	
415-422			8 участков в границах квартала общей площадью 12 639 кв. м	
423-425			3 участка в границах квартала общей площадью 4 846 кв. м	
426	1 855		1 участок	
с-1 - с-491	Указапо на плане «Межевание территории для размещения планируемых объектов капитального строительства»		491 участок (ранее учтенный, без образования границ) на территории существующей застройки микрорайона	
с-492 – с-531			40 участков на свободной территории существующей застройки по ул. Дальняя Садовая	
с-532			1 540	3 участка (ранее учтенных, без образования границ) на территории существующей застройки по ул. Дальняя Комсомольская
с-533			1 661	
с-534	1 519			
оц-1	36 155	Дошкольное, начальное и среднее общее образование, код вида разрешенного использования 3.5.1	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы)	
оц-2	9 511			
оц-3	2 972			
оц-4	5 304			
оц-5	3 250			
оц-6	4 616			
оц-7	8 013	Магазины, код вида разрешенного использования 4.4; Общественное питание, код вида разрешенного использования 4.6; Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, код вида разрешенного использования		
оц-8	1 188			
оц-9	1 094			
оц-10	3 482			
оц-11	6 531			
оц-12	6 014			
оц-13	6 335			
оц-14	2 818			
оц-15	8 928			
оц-16	3 909			

оц-17	3 111	3.4.1; Социальное обслуживание, код вида разрешенного использования 3.2; Бытовое обслуживание, код вида разрешенного использования 3.3; Банковская и страховая деятельность, код вида разрешенного использования 4.5; Культурное развитие, код вида разрешенного использования 3.6; Стационарное медицинское обслуживание, код вида разрешенного использования 3.4.2; Обеспечение внутреннего правопорядка, код вида разрешенного использования 8.3;	
оц-18	4 027		
оц-19	8 362		
оц-20	10 755		
оц-21	7 182		
оц-22	9 553	Спорт, код вида разрешенного использования 5.1	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой
оц-23	7 327		
оц-24	9 259		
оц-25	5 598		
Для размещения планируемых линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур, объектов местного значения			
о-1	1 615 900	Для размещения линейных объектов	Линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (согласно ч.10.1 ст.1 Градостроительного кодекса РФ)
о-2	7 032		
Образуемые земельные участки, отнесенные к территориям общего пользования			

о-3	13 361	Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	Размещение скверов		
о-4	9 209				
о-5	1 492				
о-6	4 420				
о-7	3 365				
о-8	10 879				
о-9	2 172				
о-10	2 204				
о-11	902				
о-12	3 034				
о-13	2 250				
о-14	2 385				
о-15	1 134				
о-16	14 330				
о-17	5 764				
о-18	4 548				
о-19	2 255				
о-20	5 117				
о-21	4 150				
о-22	5 923				
о-23	3 241			Земельные участки (территории) общего пользования, код вида разрешенного использования 12.0	Размещение малых архитектурных форм благоустройства детских игровых площадок
о-24	1 526				
о-25	2 165				
о-26	2 655				
о-27	2 382				
о-28	2 248				
о-29	2 306				
о-30	1 896				
о-31	3 273				
о-32	1 052				
о-33	3 849				
о-34	3 016				

Перечень и сведения о площади изменяемых земельных участков представлены в таблице 2.

Изменяемые земельные участки

№ п/п	Вид разрешенного использования	Площадь, кв. м	Примечание
Для размещения планируемых объектов капитального строительства			
и-1 – и-160, 200, 201	Для индивидуального жилищного строительства, код вида разрешенного использования 2.1 (размещения индивидуальных жилых домов коттеджного типа с приусадебными участками)	Указано на плане «Межевание территории для размещения планируемых объектов капитального строительства»	162 участка (ранее учтенных, без образования границ) на территории существующей застройки микрорайона
и-161 – и-185			25 участков на территории существующей застройки по ул. Дальняя Садовая
и-186 – и-199			14 участков на территории существующей застройки по ул. Дальняя Комсомольская

Перечень и сведения о площади земельных участков, в отношении которых предполагается изъятие для муниципальных нужд, представлены в таблице 3.


Таблица 3

Изымаемые для муниципальных нужд земельные участки

Условный номер	Площадь, кв. м	Вид разрешенного использования	Адрес	Кадастровый номер
Для размещения планируемых линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктур				
И-1	3 330	Для индивидуального жилищного строительства, код вида разрешенного использования 2.1	ул. Дальняя Садовая, 216	-
И-2	2 605		ул. Дальняя Садовая, 212	-
И-3	2 370		ул. Дальняя Садовая, 210	-
И-4	1 090		пер. 2-й Успенский, 1а	31:16:0121030:66
И-5	160		ул. Муравская, 2а	Часть земельного участка с кадастровым

			номером 31:16:0121026:79
И-6	450	пер. 1-й Успенский	31:16:0120019:47

**Руководитель управления
архитектуры и градостроительства –
главный архитектор города**


Г.В. Горожанкина