



**АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА БЕЛОГОРСК
БЕЛОГОРСКОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

30 мая 2023 г.

г. Белогорск

№ 409-17

Об отклонении документации по планировке территории в составе проекта межевания территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г. Белогорск, в районе улицы Феодосийская

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, постановлением администрации города Белогорск Белогорского района Республики Крым от 11.05.2021 № 327-П «Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и ее отмены», учитывая протокол публичных слушаний от 17.05.2023 года и заключение о результатах публичных слушаний от 19.05.2023 года по проекту межевания территории, руководствуясь Уставом муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым, принятого решением 5-й сессии Белогорского городского совета первого созыва от 10.11.2014 № 37, администрация города Белогорск Белогорского района Республики Крым

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Отклонить документацию по планировке территории в составе проекта межевания территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г. Белогорск, в районе улицы Феодосийская и направить на доработку с учетом предложений и замечаний участников публичных слушаний.
2. Опубликовать настоящее постановление и утвержденную документацию по планировке территории, указанную в пункте 1 настоящего постановления, на официальном портале Правительства Республики Крым в разделе «Муниципальные образования», подраздел «город Белогорск» по адресу <http://belogorsk.rk.gov.ru>.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его подписания.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Белогорск Белогорского района Республики Крым Аметова Р.Э.

Глава администрации



В.В. Варава



Общество с ограниченной ответственностью

«SolveeS»

фактический адрес: 295000, Республика Крым,
г. Симферополь, ул. Некрасова/ул. Турецкая, 17/1.

Тел.: +7 (978) 209 01 09, сайт: solvees.ru, e-mail: solvees@mail.ru

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

территории расположенной по адресу:

**Республики Крым, город Белогорск,
в районе улицы Феодосийская**

г. Симферополь

2022г.

СОДЕРЖАНИЕ

№ листа	Наименование листа	
Утверждаемая часть		
1.	Общая часть	
2.	Формирование земельного участка	
3.	Основные показатели по проекту межевания	
4.	Чертеж межевания территории	
Материалы по обоснованию		
1.	Текстовая часть	
2.	Схема расположения элемента планировочной структуры на карте функциональных зон городского округа Белогорск	
3.	Чертеж красных линий	
Исходные данные		

1. Утверждаемая часть

Общая часть.

Проект межевания территории, расположенной по адресу: Республика Крым, г.Белогорск, в районе ул. Феодосийская разработан на основании договора на изготовление проекта межевания, топографической съемки масштаба 1:500 и п.4 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022г. №575 и подготовлен в соответствии с действующим законодательством в сфере градостроительства и архитектуры и нормативно-правовыми актами, методическими указаниями, принятыми в рамках действующего законодательства.

При разработке проекта межевания учитывались следующая нормативная база:

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
2. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);
3. Федеральный закон от 29.12.2004г. №191-ФЗ (с изменениями и дополнениями) «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
4. Федеральный закон от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
5. Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция);
6. Правила землепользования и застройки территорий г.Белогорск, утвержденные решением Белогорского горсовета от 02.03.2022г. №243;
7. Кадастровый план территории квартала.

Одним из основных нормативно-правовых документов для принятия решений по составлению проекта межевания территории являются правила землепользования и застройки территории г. Белогорск, принятые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом Российской Федерации и иными законами, и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Подготовка проекта межевания осуществлена применительно к застроенной территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры (квартала).

Подготовка проекта межевания застроенной территории осуществляется в целях установления границ земельных участков. Размеры земельного участка в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанной территории.

Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

- границы образуемого земельного участка,
- условный номер образуемого земельного участка,
- красные линии,
- границы зон с особыми условиями использования территорий.

Цель разработки проекта межевания:

- установление границы земельного участка для обслуживания нежилого здания;
- формирование земельного участка, как объекта государственного учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них;
- приведение в соответствие со сложившейся застройкой красных линий

Основными задачами проекта межевания территории являются:

- формирование границ земельного участка для обслуживания нежилого здания,
- установление вида разрешенного использования образуемого земельного участка,

При формировании проекта межевания, использовались исходные материалы:

- материалы топографической съемки М 1:500
- правила землепользования и застройки территорий г. Белогорск

Территория межевания.

Каталог координат характерных точек границ территории, в отношении которой утверждается проект межевания.

№	X	Y
1	4 981 732, 46	5 230 188, 21
2	4 981 647, 60	5 230 362, 09
3	4 981 605, 90	5 230 300, 47
4	4 981 613, 84	5 230 162, 37
5	4 981 707, 74	5 230 180, 85
1	4 981 732, 46	5 230 188, 21

Данный проект межевания предусматривает 2 этапа:

1.1. Формирование земельного участка :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:02:010109:432 с землями муниципальной собственности.

1.2. Раздел земельного участка с кадастровым номером 90:02:010109:230 с сохранением исходного и формированием земельного участка :ЗУ2.

2.1. Формирование земельного участка :ЗУ3 путем объединения земельных участков :ЗУ1 и земельного участка 90:02:010109:230 в изменённых границах.

2.2. Формирование земельного участка :ЗУ4 путем объединения земельного участка :ЗУ2 и земельного участка с кадастровым номером 90:02:010109:2891.

1.1. Формирование земельного участка :ЗУ1 путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 90:02:010109:432 с землями муниципальной собственности.

Проектом межевания предусматривается формирование земельного участка с кадастровым номером 90:02:010109:432 и земель муниципальной собственности, занятого нежилым зданием, расположенного в районе ул. Феодосийская в г. Белогорск.

Земельный участок с кадастровым номером 90:02:010109:432, площадью 2600 кв.м., является муниципальной собственностью, на который зарегистрировано ограничение – аренда, о чем свидетельствует запись в Едином государственном реестре прав от 13.09.2016г. №90-90/016-90/004/987/2016-7773/2. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – магазины.

Участок для обслуживания здания сформирован с учетом сложившейся застройки из земель, находящихся в муниципальной собственности г. Белогорск.

При формировании границ земельного участка был проведен анализ сведений, полученных из Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, о границах смежных земельных участков. В границах проектирования земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет, нет.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Белогорск в границах кадастрового квартала 90:02:010109 и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ Белогорск Республики Крым, утвержденной правилами землепользования и застройки территорий г.Белогорск, расположен в зоне общественно-делового назначения – зоне О1. Согласно ПЗЗ, минимальный и максимальный размер земельного участка – не ограничен.

Территория, которая выделяется из земель муниципальной собственности путем перераспределения, будет, служит парковкой для посетителей нежилого здания (магазина). Это необходимо для предотвращения загромождения дворов частных домов автомобильными транспортными средствами посетителей данного магазина, а также во избежание покидания транспортных средств на проезжей части, а также для облагораживания территории вокруг нежилого здания. Минимальные размеры для одного стояночного места при размещении вдоль проезжей части должно быть 2,5 x 7,5 метров, при параллельном расположении 2,5 x 5 метров. Размер парковочного места для маломобильных групп населения (инвалидов) – 3,5 x 6 метров, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины. Разметка инвалидных мест дополнительно должно дублироваться разметкой 1.24.3, также под дорожным знаком 6.4 (парковка) устанавливается табличка 8.17 (инвалиды).

Согласно п.6 ст. 11.9 Земельного Кодекса Российской Федерации, образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами. Согласно данных ЕГРН, между земельными участками с кадастровыми номерами 90:02:010109:432 и 90:02:010109:230 существует чересполосица шириной до 0,05м.

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :ЗУ1.

№	X	Y
1	4 981 724, 63	5 230 186, 40
2	4 981 716, 52	5 230 203, 27
3	4 981 657, 44	5 230 200, 25
4	4 981 656, 66	5 230 213, 33
5	4 981 655, 77	5 230 228, 21
6	4 981 630, 19	5 230 227, 24
7	4 981 634, 00	5 230 169, 29
8	4 981 708, 18	5 230 182, 24
1	4 981 724, 63	5 230 186, 40

Характеристика образуемого земельного участка. :ЗУ1

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:02:010109:ЗУ1	2857	Способ образования: из земель, находящихся в муниципальной собственности Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: магазины (код – 4.4)

1.2. Раздел земельного участка с кадастровым номером 90:02:010109:230 с сохранением исходного и формированием земельного участка :ЗУ2.

Проектом межевания предусматривается раздел земельного участка с кадастровым номером 90:02:010109:230 с сохранением исходного, расположенного в районе ул.Феодосийская в г. Белогорск.

Земельный участок с кадастровым номером 90:02:010109:230, площадью 1500кв.м., является муниципальной собственностью, на который зарегистрировано ограничение – аренда, о чем свидетельствует запись в Едином государственном реестре прав от 13.09.2016г. №90-90/016-90/004/987/2016-7773/2. Категория земель – земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – общественное питание.

Участок сформирован с учетом сложившейся застройки из земель, находится в муниципальной собственности г.Белогорск.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Белогорск в границах кадастрового квартала 90:02:010109 и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ Белогорск Республики Крым, утвержденной правилами землепользования и застройки территорий г.Белогорск, расположен в зоне общественно-делового назначения – зоне О1. Согласно ПЗЗ, минимальный и максимальный размер земельного участка – не ограничен.

Проектом межевания предусмотрен раздел земельного участка с кадастровым номером 90:02:010109:230 с сохранением исходного и образование одного нового земельного участка.

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :ЗУ2

№	X	Y
1	4 981 710, 01	5 230 216, 49
2	4 981 702, 86	5 230 231, 00
3	4 981 655, 77	5 230 228, 21
4	4 981 656, 66	5 230 213, 33
1	4 981 710, 01	5 230 216, 49

Характеристика образуемого земельного участка.

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:02:010109:ЗУ2	750	Способ образования: из земель, находящихся в муниципальной собственности Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: общественное питание

2.1. Формирование земельного участка :ЗУ3 путем объединения земельных участков :ЗУ1 и земельного участка 90:02:010109:230 в изменённых границах.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Белогорск в границах кадастрового квартала 90:02:010109 и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ Белогорск Республики Крым, утвержденной правилами землепользования и застройки территорий г.Белогорск, расположен в зоне общественно-делового назначения – зоне О1. Согласно ПЗЗ, минимальный и максимальный размер земельного участка – не ограничен.

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :ЗУ3

№	X	Y
1	4 981 724, 63	5 230 186, 40
2	4 981 716, 52	5 230 203, 27
3	4 981 710, 01	5 230 216, 49
4	4 981 656, 66	5 230 213, 33
5	4 981 655, 77	5 230 228, 21
6	4 981 630, 19	5 230 227, 24
7	4 981 634, 00	5 230 169, 29
8	4 981 708, 18	5 230 182, 24
1	4 981 724, 63	5 230 186, 40

Характеристика образуемого земельного участка :ЗУ3.

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:02:010109:ЗУ3	3608	Способ образования: из земель, находящихся в муниципальной собственности Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: магазины, общественное питание.

2.2. Формирование земельного участка :ЗУ4 путем объединения земельного участка :ЗУ2 и земельного участка с кадастровым номером 90:02:010109:2891.

Проектируемый объект расположен на территории муниципального образования г.Белогорск в границах кадастрового квартала 90:02:010109 и согласно карты функциональных зон муниципального образования городской округ Белогорск Республики Крым, утвержденной правилами землепользования и застройки территорий г.Белогорск, расположен в зоне общественно-делового назначения – зоне О1. Согласно ПЗЗ, минимальный и максимальный размер земельного участка – не ограничен.

Каталог координат поворотных точек образуемого земельного участка :ЗУ4

№	X	Y
1	4 981 710, 01	5 230 216, 49
2	4 981 702, 86	5 230 231, 00
3	4 981 694, 39	5 230 246, 34
4	4 981 645, 91	5 230 244, 71
5	4 981 645, 15	5 230 267, 69
6	4 981 628, 28	5 230 267, 33
7	4 981 630, 19	5 230 227, 24
8	4 981 655, 77	5 230 228, 21
9	4 981 656, 66	5 230 213, 33
1	4 981 710, 01	5 230 216, 49

Характеристика образуемого земельного участка :ЗУ4.

Образуемый земельный участок	Проектируемая площадь, кв.м.	Проектные характеристики
90:02:010109:ЗУ4	2273	Способ образования: из земель, находящихся в муниципальной собственности Категория земель: Земли населенных пунктов; Вид разрешенного использования: магазины, общественное питание.

Зона регулируемой застройки согласно ПЗЗ г. Белогорска не установлена.

Формируемый земельный участок образован с учетом красных линий, охранных зон инженерных коммуникаций, и предусматривает создание благоприятной среды содержания и обслуживанию нежилого здания.

В городе Белогорске красные линии не установлены. Согласно п. 3.5 РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации», осуществление проектирования зданий и сооружений и строительство на территориях поселений, не имеющих утвержденных в установленном порядке красных линий, не допускается.

Красные линии определены в соответствии РДС 30-201-98 «Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Каталог координат поворотных точек красных линий.

№	X	Y
1	4 981 726, 07	5 230 186, 80
2	4 981 684, 39	5 230 270, 09
3	4 981 650, 40	5 230 343, 25
4	4 981 619, 70	5 230 300, 44
5	4 981 631, 89	5 230 168, 74
6	4 981 708, 24	5 230 181, 89
7	4 981 724, 80	5 230 185, 93
1	4 981 726, 07	5 230 186, 80

Основные показатели по проекту межевания.

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Показатели
1	Территория межевания	кв.м.	14650
2	Площадь образуемого земельного участка: :ЗУ3 :ЗУ4	кв.м.	3608 2273
3	Площадь земельного участка под строениями	кв.м.	1909
4	Площадь земельного участка без строений	кв.м.	3972
5	Площадь земельного участка под охранными зонами линейных объектов	кв.м	0

Образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования и(или) изъятию для государственных или муниципальных нужд, согласно данного проекта межевания, не предусматривается.

с
Ю

Чертеж межевания территории

:793

:42

:370

:595

:315

:2781

:3У1

:291

:483

:432

:2891

:835

:379

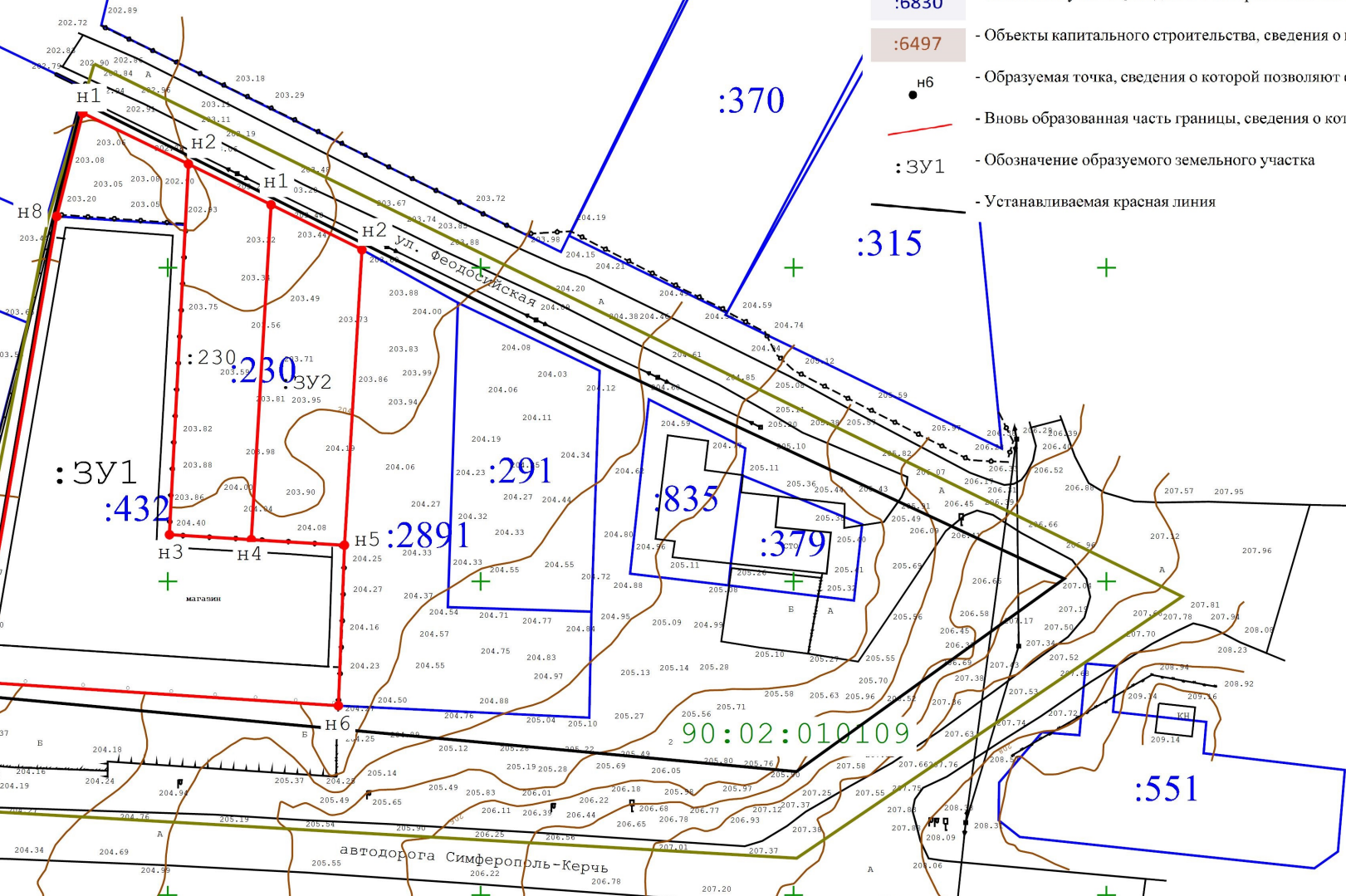
:551

:289

:830

Условные обозначения:

- Граница территории межевания
- 90:02:010109 - Номер кадастрового квартала
- :6830 - Земельный участок, сведения о котором имеются в ГКН, достаточных для определения его местоположения
- :6497 - Объекты капитального строительства, сведения о котором имеются в ГКН, достаточных для определения его местоположения
- н6 - Образующая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- :3У1 - Обозначение образуемого земельного участка
- Устанавливаемая красная линия



Масштаб 1:1 000

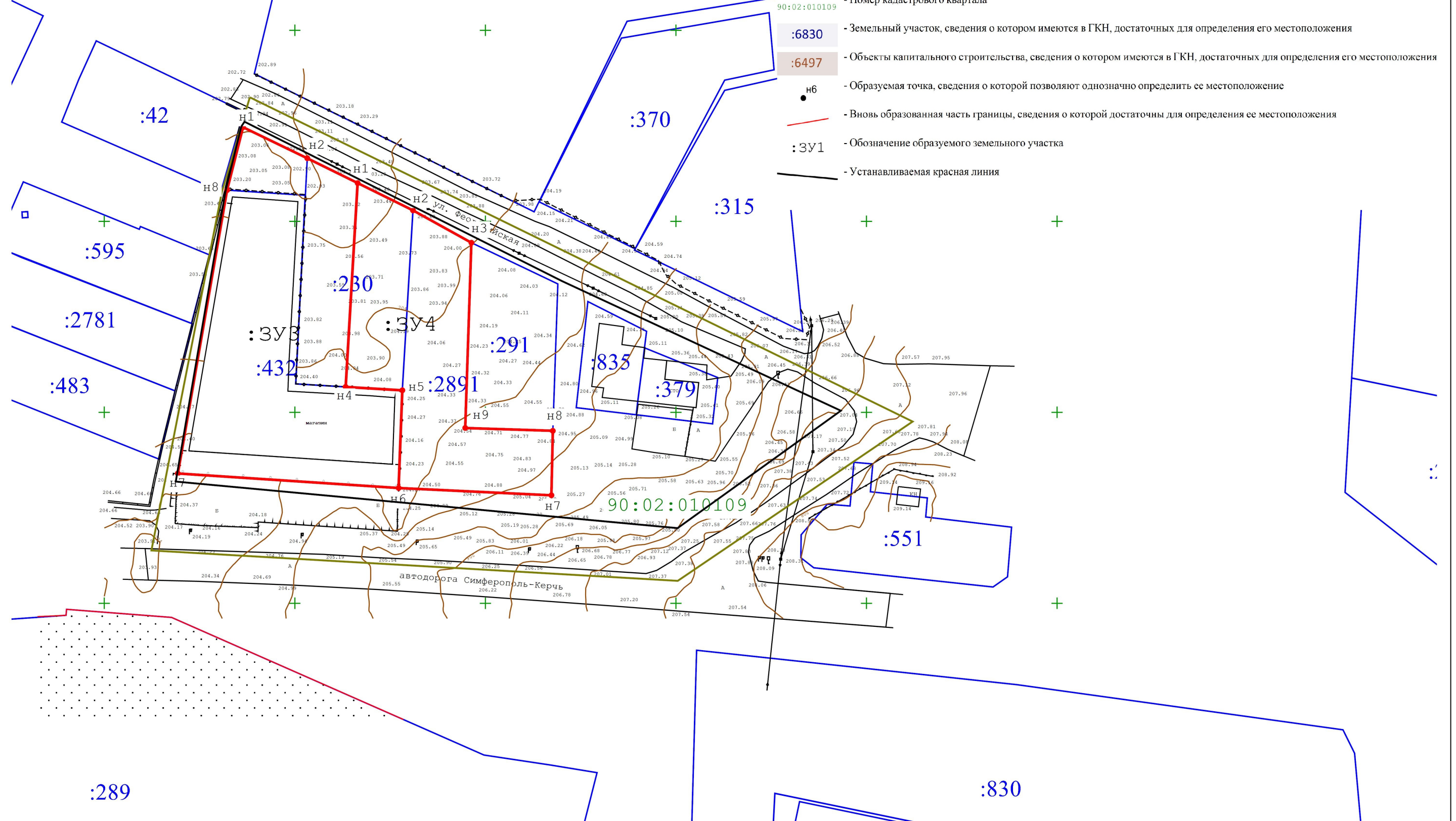
с
Ю

Чертеж межевания территории 2

:199

Условные обозначения:

- Граница территории межевания
- 90:02:010109 - Номер кадастрового квартала
- :6830 - Земельный участок, сведения о котором имеются в ГКН, достаточных для определения его местоположения
- :6497 - Объекты капитального строительства, сведения о котором имеются в ГКН, достаточных для определения его местоположения
- н6 - Образующая точка, сведения о которой позволяют однозначно определить ее местоположение
- Вновь образованная часть границы, сведения о которой достаточны для определения ее местоположения
- :3У1 - Обозначение образуемого земельного участка
- Устанавливаемая красная линия



Масштаб 1:1 000