

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
В СОСТАВЕ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ЗОНЫ
СМЕШАННОЙ И ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ
ПО УЛ. ЛУНАЧАРСКОГО, 56 В ГОРОДЕ БЕЛОГОРСК
РЕСПУБЛИКИ КРЫМ**

Шифр проекта: 37-06/2025-ПМТ

ИП Ляшко Дмитрий Александрович



г. Белогорск, 2025

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

Раздел I. Основная (утверждаемая) часть.

Раздел II. Материалы по обоснованию проекта межевания территории.

					37-06/2025-ПМТ.ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		2

**РАЗДЕЛ I.
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ.**

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

					37-06/2025-ПМТ.ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		3

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	№ стр.
Раздел I. Основная (утверждаемая) часть.		
Текстовая часть		
1.	Общие положения	5
2.	Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	7
3.	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 или муниципальных нужд	8
4.	Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	8
5.	Ведомость координат поворотных точек утверждаемых красных линий	11
6.	Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков	13
7.	Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования	14
Графическая часть		
1.	Чертеж межевания территории ПМТ.ОЧ-01, М 1:2000	16

1. Общие положения

Документации по планировке территории в составе проекта межевания территории зоны смешанной и общественно-деловой застройки по ул. Луначарского, 56 в городе Белогорск республики Крым ориентировочной площадью 10,1 га, (далее – документация, документация по планировке территории, проект, проект межевания территории), подготовлена ИП Ляшко Д.А. на основании Постановления администрации города Белогорск Белогорского района Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта межевания территориальной зоны смешанной застройки по ул. Луначарского, 56 в городе Белогорск Республики Крым» от 10 июня 2025 года № 516-П.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков.

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 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 установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проектом межевания решены следующие задачи:

- установлены красные линии;
- определено местоположение границ образуемых земельных участков;
- установлены отступы от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Проект межевания территории подготовлен с учетом действующей градостроительной документации муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым:

- Генеральный план муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым, утвержденный решением Белогорского городского совета Белогорского района Республики Крым от 20.09.2018 № 618, с изменениями (далее – Генеральный план);
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым, утвержденные решением Белогорского городского совета Белогорского района Республики Крым от 27.12.2018 № 653, с изменениями (далее – ПЗЗ города Белогорска);
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского поселения Белогорск Белогорского района Республики Крым, утвержденные решением Белогорского городского совета Белогорского района Республики Крым от 28.02.2018 № 543, с изменениями (далее – МНГП города Белогорска).

										Лист
										5
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

37-06/2025-ПМТ.ОЧ

Основная нормативно-правовая и методическая база

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ от 32.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»
- Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и защите информации»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия(памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- СНиП 11-04-2003. Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации (в части, не противоречащей действующему законодательству о градостроительной деятельности в Российской Федерации);
- СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 11-112-2001 Порядок разработки и состав раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций" градостроительной документации для территорий городских и сельских поселений, других муниципальных образований»;
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу Российской Федерации;
- СанПиН 2.2.1/2.11.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Постановление администрации города Белогорск Белогорского района Республики Крым от 01.08.2024 № 589-П «Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и ее отмены»;
- Закон Республики Крым от 16.01.2015 № 67-ЗРК/2015 «О регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым»;
- Закон Республики Крым от 09.01.2017 № 352-ЗРК/2017 «О стратегии социально-экономического развития Республики Крым до 2030 года»;
- Иные технические регламенты, санитарные нормы и правила, строительные нормы и правила, нормативные документы.

										Лист
										6
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

37-06/2025-ПМТ.ОЧ

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

Условный номер земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Вид разрешенного использования земельного участка*	Возможный способ образования**
1	2	3	4
:ЗУ1	2560	Хранение автотранспорта, код 2.7.1 Предпринимательство, код 4.0	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 11.3 ЗК РФ)
:ЗУ2	1708	Хранение автотранспорта, код 2.7.1 Предпринимательство, код 4.0	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (ст. 11.3 ЗК РФ)
:ЗУ3	9053	Хранение автотранспорта, код 2.7.1 Предпринимательство, код 4.0	Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 90:02:010104:488, площадью 4091 кв.м, находящегося в муниципальной собственности с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности (ст. 39.27 ЗК РФ)

Примечания:

* - или иные виды разрешенного использования земельного участка в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

** - или иные способы образования земельных участков в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации

*** - установление данного вида разрешенного использования земельного участка возможно, при условии внесения изменений в ПЗЗ города Белогорска и добавления данного вида разрешенного использования земельного участка в основные виды разрешенного использования или условно разрешенные виды использования, в ином случае, вид разрешенного использования земельного участка выбрать из перечня, приведенного в градостроительном регламенте для соответствующей территориальной зоны

3. 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 или муниципальных нужд.

Проектом межевания не предусмотрено:

- 1) образование земельных участков, которые будут отнесены к имуществу общего пользования;
- 2) образование земельных участков, в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

Территория проектирования располагается на территории муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым, в кадастровом квартале 90:02:010104, на землях населенных пунктов в территориальной зоне зоны смешанной и общественно-деловой застройки (ЖЗ).

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

Система координат СК-63, зона 5.

Номер точки	Координаты		Меры линий	Дир.угол
	X	Y		
1	4982717.07	5228376.83	5.57	73° 5' 38"
2	4982718.69	5228382.16	11.12	178° 5' 33"
3	4982707.58	5228382.53	24.28	87° 36' 58"
4	4982708.59	5228406.79	12.45	358° 59' 16"
5	4982721.04	5228406.57	18.22	88° 18' 5"
6	4982721.58	5228424.78	7.93	14° 1' 7"
7	4982729.27	5228426.70	3.77	89° 23' 32"
8	4982729.31	5228430.47	8.49	176° 53' 42"
9	4982720.83	5228430.93	206.35	180° 14' 0"
10	4982514.48	5228430.09	10.56	272° 6' 54"
11	4982514.87	5228419.54	0.9	263° 39' 56"
12	4982514.77	5228418.64	20.54	263° 52' 43"
13	4982512.58	5228398.22	24.42	271° 56' 51"
14	4982513.41	5228373.81	6.01	271° 54' 22"
15	4982513.61	5228367.80	16.13	175° 14' 0"
16	4982497.54	5228369.14	5.07	265° 55' 50"
17	4982497.18	5228364.08	8.45	182° 14' 21"
18	4982488.74	5228363.75	4.41	181° 56' 53"
19	4982484.33	5228363.60	4.32	182° 7' 16"
20	4982480.01	5228363.44	4.6	180° 29' 54"

Лист

37-06/2025-ПМТ.ОЧ

8

Изм. Лист № докум. Подпись Дата

Номер точки	Координаты		Меры линий	Дир.угол
	X	Y		
21	4982475.41	5228363.40	1.06	90° 32' 26"
22	4982475.40	5228364.46	4.22	182° 26' 33"
23	4982471.18	5228364.28	7.51	181° 13' 14"
24	4982463.67	5228364.12	1.85	91° 32' 53"
25	4982463.62	5228365.97	0.9	181° 16' 23"
26	4982462.72	5228365.95	1.85	271° 32' 53"
27	4982462.77	5228364.10	0.26	182° 12' 9"
28	4982462.51	5228364.09	0.53	271° 5' 28"
29	4982462.52	5228363.57	4.58	188° 35' 56"
30	4982457.99	5228362.88	6.06	272° 56' 0"
31	4982458.30	5228356.83	0.23	182° 29' 22"
32	4982458.07	5228356.82	8	181° 55' 59"
33	4982450.07	5228356.55	19.88	179° 35' 47"
34	4982430.19	5228356.69	21.49	179° 36' 0"
35	4982408.70	5228356.84	13.74	270° 13' 4"
36	4982408.75	5228343.10	27.79	179° 37' 48"
37	4982380.96	5228343.28	17.99	270° 14' 53"
38	4982381.04	5228325.29	30.16	185° 56' 15"
39	4982351.04	5228322.17	25.32	180° 57' 1"
40	4982325.72	5228321.75	63.72	234° 24' 57"
41	4982288.64	5228269.93	2.63	318° 32' 58"
42	4982290.61	5228268.19	11.05	237° 13' 50"
43	4982284.63	5228258.90	15.72	324° 8' 10"
44	4982297.37	5228249.69	36.09	237° 15' 9"
45	4982277.85	5228219.34	14.73	244° 15' 9"
46	4982271.45	5228206.07	8.86	243° 0' 3"
47	4982267.43	5228198.18	5.35	333° 28' 58"
48	4982272.22	5228195.79	2.12	63° 21' 38"
49	4982273.17	5228197.69	39.16	332° 50' 14"
50	4982308.01	5228179.81	29.73	336° 40' 39"
51	4982335.31	5228168.04	12.36	332° 57' 29"
52	4982346.32	5228162.42	29.03	308° 28' 7"
53	4982364.38	5228139.69	18.18	304° 10' 15"
54	4982374.59	5228124.65	10.82	276° 25' 19"
55	4982375.80	5228113.90	2.93	302° 10' 16"
56	4982377.36	5228111.42	4.46	259° 47' 55"
57	4982376.57	5228107.03	11.44	276° 22' 24"
58	4982377.84	5228095.66	4.17	313° 20' 48"
59	4982380.70	5228092.63	8.65	313° 21' 39"
60	4982386.64	5228086.34	26.34	38° 7' 23"
61	4982407.36	5228102.60	57.64	4° 13' 43"
62	4982464.84	5228106.85	12.12	332° 41' 42"
63	4982475.61	5228101.29	7.57	30° 19' 38"
64	4982482.14	5228105.11	16.18	17° 2' 6"
65	4982497.61	5228109.85	5.4	21° 9' 6"
66	4982502.65	5228111.80	23.16	17° 34' 0"
67	4982524.73	5228118.79	116.54	19° 36' 32"

Номер точки	Координаты		Меры линий	Дир.угол
	X	Y		
68	4982634.51	5228157.90	115.99	47° 41' 26"
69	4982712.59	5228243.68	65.91	102° 11' 35"
70	4982698.67	5228308.10	51.25	74° 29' 49"
71	4982712.37	5228357.49	19.9	76° 20' 27"

Площадь территории проектирования уточнена и составила 100 935 кв.м.

Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определены в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с "Градостроительным кодексом Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ, для территориальных зон.

										Лист
										10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата						

37-06/2025-ПМТ.ОЧ

5. Ведомость координат поворотных точек утверждаемых красных линий

Красная линия 01

Система координат СК-63, зона 5.

Номер точки	Координаты		Меры линий	Дир.угол
	X	Y		
1	4982729.27	5228426.70	3.42	89° 23' 32"
2	4982729.31	5228430.12	8.51	174° 33' 35"
3	4982720.83	5228430.93	206.35	180° 14' 0"
4	4982514.48	5228430.09	214.82	359° 5' 45"

Проектируемые красные линии границ территории, в отношении которой разработан данный проект межевания установлены в соответствии с инструкцией РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации, в части, не противоречащей Градостроительному Кодексу Российской Федерации».

Требования к минимальным отступам зданий, строений и сооружений от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений при новом строительстве, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений (в соответствии с п.8 ст. 45 ПЗЗ):

Для видов разрешенного использования «Хранение автотранспорта»

Разрыв от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать, не менее:

Объекты, до которых исчисляется разрыв	Расстояние, м				
	Открытые автостоянки и паркинги вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11-50	51-100	101-300	свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Территории школ, детских учреждений, ПТУ, техникумов, площадок для отдыха, игр и спорта, детских	25	50	50	50	50
Территории лечебных учреждений стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	по расчету	по расчету	по расчету

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – не подлежат установлению.

					37-06/2025-ПМТ.ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		11

Для иных видов разрешенного использования (в т.ч. для вида разрешенного использования «Предпринимательство»):

1) Минимальные отступы:

- от красной линии магистральной улицы (границ земельного участка, граничащего с автомобильной дорогой регионального или межмуниципального значения или с магистральной улицей) – 5м**;

- от красных линий прочих улиц и проездов (границ земельного участка, граничащего с прочей улицей или проездом) – 3 м**.

2) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границы смежного земельного участка определяются при проектировании при соблюдении требований пожарной безопасности, действия санитарно-защитных зон, разрывов и иных ограничений, обеспечивающих безопасную эксплуатацию объектов недвижимости с учетом положений Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», но не менее:

- для зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проемов от границ земельных участков – 1м.;

- для стен зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проемами - не менее 3 метров с учётом необходимости обеспечения нормативной инсоляции и освещенности.

** Размещение ранее построенных объектов капитального строительства в условиях сложившейся застройки допускается по красной линии улиц.

Действие градостроительного регламента в части минимального отступа от зданий до красных линий улиц и проездов не распространяется на случаи реконструкции существующих объектов капитального строительства, построенных и введенных в эксплуатацию на законных основаниях до введения в действие правил. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до красных линий, которое не подлежит уменьшению в процессе реконструкции.

До установления в соответствии с требованиями законодательства красных линий улиц, проездов минимальные отступы до зданий, строений, сооружений принимать от границы земельного участка, отделяющей данный земельный участок от территории общего пользования».

В проекте межевания территории установлены красные линии улицы Гагарина, которая является магистральной улицей. Линия отступа от красной линии улицы Гагарина в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений установлена на расстоянии 5 метров.

									Лист
									12
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата					

37-06/2025-ПМТ.ОЧ

6. Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков

Система координат СК-63, зона 5.				
Земельный участок: ЗУ1 - площадь 2560 кв. м.				
Номер точки	Координаты		Меры линий	Дир.угол
	X	Y		
1	4982629.77	5228165.04	34.39	121° 16' 21"
2	4982611.92	5228194.43	23.38	154° 19' 22"
3	4982590.85	5228204.56	43.42	203° 48' 50"
4	4982551.13	5228187.03	20.13	313° 12' 30"
5	4982564.91	5228172.36	21.64	297° 8' 0"
6	4982574.78	5228153.10	6.44	288° 22' 43"
7	4982576.81	5228146.99	11.75	15° 6' 4"
8	4982588.15	5228150.05	44.24	19° 48' 26"

Система координат СК-63, зона 5.				
Земельный участок: ЗУ2 - площадь 1708 кв. м.				
Номер точки	Координаты		Меры линий	Дир.угол
	X	Y		
1	4982589.45	5228275.79	24.12	252° 35' 46"
2	4982582.24	5228252.77	33.50	238° 13' 36"
3	4982564.60	5228224.29	11.86	306° 9' 19"
4	4982571.60	5228214.71	13.51	343° 16' 6"
5	4982584.54	5228210.82	42.71	34° 52' 24"
6	4982619.58	5228235.24	3.74	119° 59' 31"
7	4982617.71	5228238.48	0.43	221° 16' 53"
8	4982617.38	5228238.19	46.83	126° 36' 47"

Система координат СК-63, зона 5.				
Земельный участок: ЗУ3 - площадь 9053 кв. м.				
Номер точки	Координаты		Меры линий	Дир.угол
	X	Y		
ЗУ3(1)				
1	4982690.41	5228314.56	49.64	123° 20' 51"
2	4982663.12	5228356.03	61.77	212° 15' 43"
3	4982610.89	5228323.06	7.81	228° 25' 39"
4	4982605.71	5228317.22	18.70	242° 59' 47"
5	4982597.22	5228300.56	25.96	252° 35' 46"
6	4982589.45	5228275.79	46.83	306° 36' 47"
7	4982617.38	5228238.19	82.86	41° 16' 53"
8	4982679.65	5228292.86	24.22	63° 37' 31"
ЗУ3(2)				
1	4982661.02	5228361.80	20.90	109° 11' 47"
2	4982654.15	5228381.54	13.42	178° 27' 48"
3	4982640.73	5228381.90	44.29	178° 55' 34"
4	4982596.45	5228382.73	3.52	270° 29' 18"
5	4982596.48	5228379.21	2.13	185° 55' 28"
6	4982594.36	5228378.99	49.80	271° 6' 16"
7	4982595.32	5228329.20	7.13	304° 14' 51"
8	4982599.33	5228323.31	9.65	30° 1' 2"
9	4982607.69	5228328.14	63.07	32° 15' 33"

					37-06/2025-ПМТ.ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		13

7. Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования

Земельные участки, которые будут отнесены к территории общего пользования отсутствуют.

					37-06/2025-ПМТ.ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		14

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

					37-06/2025-ПМТ.ОЧ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		15

**РАЗДЕЛ II.
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

					37-06/2025-ПМТ.МО	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		17

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	№ стр.
Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Текстовая часть		
1.	Общие положения	19
2.	Современное использование территории проектирования	21
3.	Инженерно-геодезические изыскания	25
4.	Зоны с особыми условиями использования территории	25
5.	Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	27
6.	Зоны действия публичных сервитутов	27
7.	Основные решения проекта межевания территории	28
Графическая часть		
1.	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания, ПМТ.МО-01 – Масштаб 1:2000	30
Приложения		

1. Общие положения

Документация по планировке территории разработана в составе, предусмотренном действующим Градостроительным Кодексом Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ), Законом о регулировании градостроительной деятельности в Республике Крым (Закон Республики Крым от 16.01.2015 № 67-ЗРК/2015) ИП Ляшко Д.А. на основании Постановления администрации города Белогорск Белогорского района Республики Крым «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта межевания территориальной зоны смешанной застройки по ул. Луначарского, 56 в городе Белогорск Республики Крым» от 10 июня 2025 года № 516-П.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков.

Согласно части 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 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 установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проектом межевания решены следующие задачи:

- установлены красные линии;
- установлены отступы от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Проект межевания территории подготовлен с учетом действующей градостроительной документации муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым:

- Генеральный план муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым, утвержденный решением Белогорского городского совета Белогорского района Республики Крым от 20.09.2018 № 618, с изменениями (далее – Генеральный план);
- Правила землепользования и застройки муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым, утвержденные решением Белогорского городского совета Белогорского района Республики Крым от 27.12.2018 № 653, с изменениями (далее – ПЗЗ города Белогорска).

Основная нормативно-правовая и методическая база:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Закон РФ от 32.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»;

										Лист
										19
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	37-06/2025-ПМТ.МО					

2. Современное использование территории проектирования

Проект межевания разработан на территорию смешанной и общественно-деловой застройки ЖЗ, расположенной по адресу: ул. Луначарского, 56 в городе Белогорск Республик Крым.


Площадь в границах проектируемой территории уточнена относительно технического задания (10,11 га) и составила 10,0935 га.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) проектируемая территория располагается в границах кадастрового квартала 90:02:010104.

Рисунок 1.

Ситуационная схема
границ проектирования территориальной зоны смешанной и общественно-деловой застройки по ул. Луначарского, 56 в в городе Белогорск Республики Крым



Условные обозначения	
	Граница территории проектирования

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

37-06/2025-ПМТ.МО

Лист

21

Ведомость существующих земельных участков согласно сведениям геоинформационного портала Национальной Системы пространственных данных (<https://nspd.gov.ru>):

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования по документу	Площадь, кв.м	Форма собственности	Статус объекта
90:02:010104:488	Автомобильный транспорт	4091	Муниципальная собственность	Учтенный
90:02:010104:2037	Предпринимательство	1000	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:2046	Предпринимательство	1945	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:2048	Предпринимательство	1053	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:2931	Предпринимательство	40	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:2047	Строительная промышленность	2573	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:2370	Коммунальное обслуживание	77	Муниципальная собственность	Учтенный
90:02:010104:2798	Склад	5850	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:2876	Склад	6590	Муниципальная собственность	Учтенный
90:02:010104:2819	Хранение автотранспорта	2662	Муниципальная собственность	Учтенный
90:02:010104:419	Индивидуальное жилищное строительство	562	Частная собственность	Ранее учтенный
90:02:010104:3051	Хранение автотранспорта	54	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:2888	Хранение автотранспорта	34	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:2937	Хранение автотранспорта	27	Муниципальная собственность	Учтенный
90:02:010104:3095	Размещение гаражей для собственных нужд	25	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:2936	Хранение автотранспорта	29	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:3016	Размещение гаражей для собственных нужд	31	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:599	объекты гаражного назначения	29	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:716	Хранение автотранспорта	27	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:2890	Хранение автотранспорта	29	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:715	Хранение автотранспорта	26	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:310	Хранение автотранспорта	57	Частная собственность	Учтенный

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

Кадастровый номер	Вид разрешенного использования по документу	Площадь, кв.м	Форма собственности	Статус объекта
90:02:010104:2932	Хранение автотранспорта	23	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:3004	Размещение гаражей для собственных нужд	30	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:3026	Размещение гаражей для собственных нужд	28	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:2927	Хранение автотранспорта	31	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:3194	Размещение гаражей для собственных нужд	33	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:2926	Хранение автотранспорта	33	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:3195	Размещение гаражей для собственных нужд	33	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:2811	Хранение автотранспорта	26	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:326	Объекты гаражного назначения, Предпринимательство	29	Частная собственность	Ранее учтенный
90:02:010104:322	Объекты гаражного назначения, Предпринимательство	29	Частная собственность	Ранее учтенный
90:02:010104:3074	Размещение гаражей для собственных нужд	37	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:579	Объекты гаражного назначения	35	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:580	Объекты гаражного назначения	35	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:2240	Вид разрешенного использования не установлен	35	Муниципальная собственность	Учтенный
90:02:010104:578	Объекты гаражного назначения	35	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:577	Объекты гаражного назначения	35	Частная собственность	Учтенный
90:02:010104:448	Объекты гаражного назначения	35	Частная собственность	Учтенный

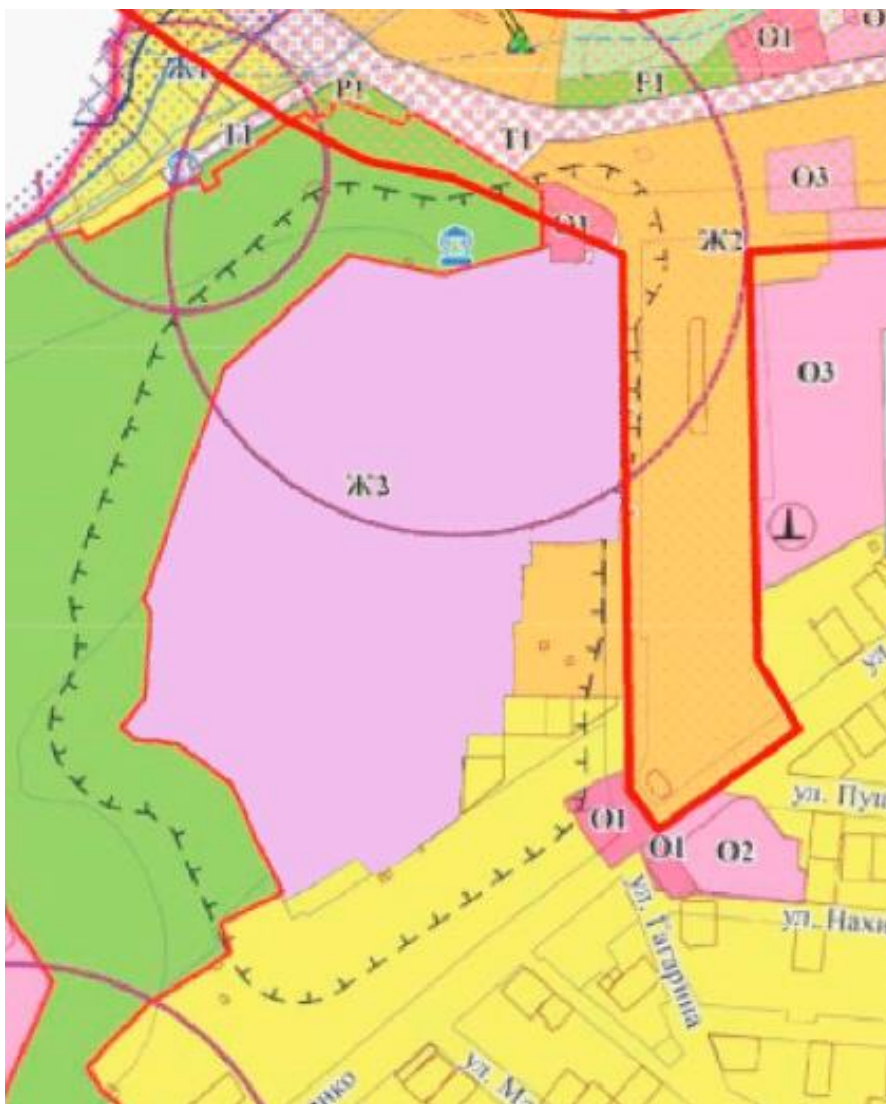
На территории преимущественно размещены автотранспортные предприятия, объекты дорожного сервиса, объекты хранения автотранспорта.

В соответствии с картой градостроительного зонирования ПЗЗ города Белогорска, территория проекта межевания расположена в территориальной зоне смешанной и общественно-деловой застройки ЖЗ.

Согласно статье 48.1 Правил землепользования и застройки города Белогорск Белогорского района Республики Крым цель выделения зоны ЖЗ - для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции индивидуальных и малоэтажных жилых домов, среднеэтажных и многоэтажных жилых домов с возможностью размещения объектов капитального строительства обслуживания населения и объектов капитального строительства общественно-делового назначения.

Рисунок 2.

Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ города Белогорска



Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата

37-06/2025-ПМТ.МО

Лист

24

3. Инженерно-геодезические изыскания

Инженерно-геодезические изыскания были выполнены в мае 2025 года ИП Ляшко Д.А., выписка из реестра членов ассоциации инженеров изыскателей саморегулируемой организации «Профессионалы рынка инженерных изысканий в области строительства» от 14.02.2020 года №122/01 ХО, регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-И-045-09082018.

В результате инженерно-геодезических изысканий была выполнена топографическая съемка в масштабе 1:500, сечением рельефа сплошными горизонталями через 0,5 м, GPS-приемником PrinCe i70 Turbo, свидетельство о поверке № С-ВЮМ/10-02-2021/38314077 от 10.02.2021г. Общая площадь топографической съемки 10.1 га.

Инженерно-геодезические изыскания выполнялись в соответствии с указаниями и рекомендациями действующих нормативных документов и программы производства инженерно-геодезических работ, и включали в себя три этапа: подготовительный, полевой и камеральный. Съёмочная геодезическая сеть создавалась с использованием спутниковых технологий согласно требованиям «Инструкции по развитию съёмочного обоснования и съёмке ситуации и рельефа с применением глобальных навигационных спутниковых систем ГЛОНАСС и GPS» ГКИНП (ОНТА) – 02 -262-02.

4. Зоны с особыми условиями использования территории

По данным ЕГРН на территории проектирования расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

№ п/п	Назначение объекта	Ограничения
1	ЗОУИТ 90:02-6.404 Охранная зона линий и сооружений связи (кабельная канализация)	В соответствии с правилами охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации".
2	ЗОУИТ 90:02-6.547 Охранная зона объекта электросетевого хозяйства ВЛ-10 кВ Л-1 П/С Белогорск	В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (раздел 8).
3	ЗОУИТ 90:02-6.578 Публичный сервитут для размещения инженерных сооружений объекта: "Строительство сетей газораспределения г. Белогорск"	В соответствии с правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878

Перечень нормативно-правовых актов, в соответствии с которыми регламентируются размеры, режимы использования зон с особыми условиями использования территорий:

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

– СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

– СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

– Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160;

– Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578;

– Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878;

– Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ.

В границах проектируемой территории объекты культурного наследия, границы территорий объектов культурного наследия отсутствуют.

									Лист
									26
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	37-06/2025-ПМТ.МО				

5. Границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов

По данным ЕГРН на территории проектирования частично расположено Белогорское лесничество Республики Крым, реестровый номер границы - 90:00-6.241.

6. Зоны действия публичных сервитутов

В соответствии с положениями пункта 5 части 6 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации на чертеже межевания территории отображаются границы зон действия публичных сервитутов.

В соответствии со статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации публичные сервитуты могут устанавливаться для:

– прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

– размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

– проведения дренажных работ на земельном участке;

– использования земельного участка в целях размещения объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также – инженерные сооружения).

Приведенный выше список не является исчерпывающим. Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.

По данным ЕГРН на территории проектирования расположен публичный сервитут для размещения инженерных сооружений объекта: "Строительство сетей газораспределения г. Белогорск", установленный на основании приказа № 1263 "Об установлении публичного сервитута" Министерством имущественных и земельных отношений Республики Крым.

									Лист
									27
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	37-06/2025-ПМТ.МО				

7. Основные решения проекта межевания территории

Настоящим проектом межевания территории предусматриваются действия по установлению красных линий, определению местоположения границ земельных участков, а также установлению видов разрешенного использования земельных участков и установлению отступов от красных линий и от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений в границах проектируемой территории.

При определении границ земельных участков требования к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка принимаются в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».

Проект межевания территории выполнен на кадастровом плане территории в системе координат, используемой при ведении Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), а именно СК-63, зона 90.5.

При разработке проекта межевания территории использовались:

- топографо-геодезические изыскания, выполненные ИП Ляшко Д.А.
- данные Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Необходимые схемы и чертежи проекта межевания территории разработаны в масштабе 1:2000, на топографической съемке с точностью масштаба 1:500, в местной системе координат.

Утверждение проекта межевания необходимо осуществлять в соответствии с порядком, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации.

						Лист
					37-06/2025-ПМТ.МО	28
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

					37-06/2025-ПМТ.МО	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		29

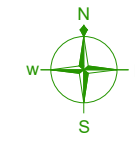

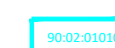


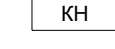








ЧЕРТЁЖ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

-  - граница территории, в отношении которой утвержден проект межевания
-  - границы земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН
-  - контуры объектов капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН
-  - сооружения линейных объектов, сведения о которых содержатся в ЕГРН
-  - обозначение существующих объектов капитального строительства
-  - границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков

Зоны с особыми условиями использования территории (ЗООИТ):

-  - Охранная зона линий и сооружений связи (кабельная канализация)
-  - Охранная зона объектов электросетевого хозяйства
-  - Охранная зона объектов газоснабжения
-  - Белогорское лесничество Республики Крым
-  - Зона затопления территории Белогорского района Республики Крым р. Сары-Су

Примечание:

1. Особо охраняемые природные территории и территории объектов культурного наследия в границах проектируемой территории не выявлены.
2. Чертеж подготовлен с использованием топографической съёмки М 1:500 и ортофотопланов.



90:02-6.404
Охранная зона
линий и
сооружений связи
(кабельная
канализация)

90:02-6.578
Публичный
сервитут для
размещения
инженерных
сооружений
объекта:
"Строительство
сетей
газоснабжения
г. Белогорск"

90:02-6.547
Охранная зона
объекта
электросетевого
хозяйства ВЛ-10
кВ Л-1 П/С
Белогорск

90:00-6.241
Белогорское
лесничество
Республики Крым

90:02-6.697
Охранная зона
объекта
электросетевого
хозяйства ВЛ-0,4
кВ ТП-72 Л-1 г.
БЕЛОГОРСК

Согласовано

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

37-06/25.ПМТ.МО-01

Лист
30

Формат

ПРИЛОЖЕНИЯ

					37-06/2025-ПМТ.МО	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		31



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

10 июня 2025 год г. Белогорск

№ 516-17

О подготовке документации по планировке территории в составе проекта межевания территориальной зоны смешанной и общественно-деловой застройки по ул. Луначарского, 56 в городе Белогорск Республики Крым

В соответствии со статьями 41-46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20», постановлением администрации города Белогорск Белогорского района Республики Крым от 01.08.2024 № 589-П «Об утверждении Порядка подготовки и утверждения документации по планировке территории, порядок внесения в нее изменений и ее отмены», от 20.04.2022 №315-П «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги «Подготовка и утверждение документации по планировке территории муниципального образования городское поселение Белогорск Белогорского района Республики Крым», 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, на основании заявления гр. Диденко Н.А., вх. № 534/02-09 от 28.05.2025г., действующей по доверенности гр. Шапчи Э.Э., гр. Шевелева А.М. (далее – заявитель), администрация города Белогорск Белогорского района Республики Крым

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Разрешить заявителю подготовить за счет собственных средств документацию по планировке территории в составе проекта межевания территориальной зоны смешанной и общественно-деловой застройки по ул. Луначарского, 56 в городе Белогорск Республики Крым, согласно схеме границ территории проектирования (приложение 1).

2. Утвердить техническое задание на подготовку документации по планировке территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления.

3. Предложить заинтересованным физическим и юридическим лицам, правообладателям и собственникам зданий, помещений, сооружений, находящихся в пределах территории проектирования, территорий, смежных к территории проектирования, в течение одного месяца со дня официального опубликования настоящего постановления представить в администрацию города Белогорск Белогорского района Республики Крым в письменном виде свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления.

4. Начальнику отдела архитектуры и земельных ресурсов администрации города Белогорск Белогорского района Республики Крым в рамках своей компетенции обеспечить:

1) направление поступивших предложений заявителю;

2) проведение проверки документации по планировке территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, на соответствие требованиям технического задания, указанного в пункте 2 настоящего постановления, а также требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

5. Опубликовать настоящее постановление на официальном портале Правительства Республики Крым в разделе «Муниципальные образования», подраздел «город Белогорск» по адресу <http://belogorsk.rk.gov.ru> в течение трех дней со дня принятия.

6. Настоящее постановление вступает в силу после его официального опубликования (обнародования).

7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации города Белогорск Белогорского района Республики Крым Трапезникову В.Д.

Глава администрации



В.В. Биджакова

к постановлению администрации
города Белогорск Белогорского
района Республики Крым
от 10 июня 2025 год № 516-17

Схема

границ проектирования территории, включающей территориальную зону ЖЗ, расположенную
в районе улицы Луначарского – улицы Гагарина в городе Белогорск Республики Крым



— - границы проектирования.

Ориентировочная площадь проектирования – 10,11 га (возможно уточнение в ходе проектирования).