

Государственное унитарное предприятие Белгородской области
"Архитектурно-планировочное бюро"
Россия, 308000, г.Белгород, ул.Князя Трубецкого, 40, тел. 8(4722) 273-502
Свидетельство ИП БЕЛАСПО (СРО) №0006/3-2012-3123017338-П-2, 25 мая 2012г.

№ 214-20Д от 22.12.2020 г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Разработка проекта внесения изменений в документацию по
планировке территории «Многофункциональный жилой комплекс
«Ольшанец - Парк» в границах городского поселения «Посёлок
Разумное» Белгородского района Белгородской области**

Проект межевания территории.

**Основная часть.
Материалы по обоснованию.**

Директор

ГАП



Е.Г.Ершов

Н.А.Тимонов

г.Белгород – 2020г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.....	3
1.1. Нормативно-правовое основание.....	3
1.2. Анализ существующего положения	3
1.3. Проектное решение	8
2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. ..	8
3. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.	9

Приложения:

1. Чертеж межевания территории.
2. Чертёж, отображающий границы существующих земельных участков, местоположение существующих объектов капитального строительства, границ зон с особыми условиями использования территорий и границ территорий объектов культурного наследия.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					№214-20Д от 22.12.2020г.	Лист
							2	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата			

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков.

1.1. Нормативно-правовое основание.

Подготовка проекта внесения изменений в документацию по планировке территории «Многофункциональный жилой комплекс «Ольшанец - Парк» в границах городского поселения «Посёлок Разумное» Белгородского района Белгородской области выполнена на основании распоряжения администрации городского поселения «Поселок Разумное» Белгородского района Белгородской области №4 от 19.01.2020г.

Проект межевания подготовлен для территории, расположенной в границах элемента планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории.

Подготовка проекта внесения изменений в документацию по планировке территории осуществлялась в соответствии утвержденным в установленном порядке документам территориального планирования и нормативным правовым актам и документам:

- Генеральный план городского поселения «Посёлок Разумное»;
- Правила землепользования и застройки городского поселения «Посёлок Разумное»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004г № 190-ФЗ;
- Федеральный закон № 123-ФЗ от 22.07.2008г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";
- СП 55.13330.2016 "Дома жилые многоквартирные";
- Документация по планировке территории Многофункционального жилого комплекса «Ольшанец – Парк», утвержденная Постановлением администрации городского поселения «Посёлок Разумное» Белгородского района Белгородской области от 10 июля 2013г. №349а «Об утверждении документации по планировке территории Многофункционального жилого комплекса «Ольшанец – Парк» (с изменениями, утвержденными распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 30.05.2019г. №234).

В качестве исходных данных для разработки проекта были использованы:

- Топографическая съемка территории в масштабе 1:500, в цифровом виде в системе координат МСК-31;
- Сведения единого государственного реестра недвижимости;
- Материалы смежных границ земельных участков.

1.2. Анализ существующего положения

Территория Многофункционального жилого комплекса «Ольшанец - Парк» располагается в юго-западной части городского поселения «Посёлок Разумное» Белгородского района Белгородской области, в границах п.Разумное.

С севера территорию, принятую для разработки проекта межевания ограничивает Белгородская объездная автодорога регионального значения, с востока – участки для размещения объектов рекреационного назначения (аквапарк «Лазурный» и Ривьера парк), с юго - востока территория примыкает к автодороге межмуниципального значения «Разумное – Нижний Ольшанец», с юга территорию ограничивают участки индивидуальной жилой застройки, с запада территорию ограничивает копань, ранее многие годы используемая, как песчаный карьер по отбору песка для строительных нужд и впоследствии затопленная водой.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					№214-20Д от 22.12.2020г.	Лист
								3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№		Подпись

Площадь проектируемой территории – 22,80 га.
 Категория земель – Земли населенных пунктов.
 Сведения о ранее образованных земельных участках представлены в таблице 1.

Таблица 1

Перечень сформированных и зарегистрированных в ЕГРН земельных участков на территории проекта межевания

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение)	Вид разрешенного использования по документу	Площадь земельного участка	Статус объекта	Объект капитального строительства
В границах кадастрового квартала 31:15:1006004						
1	31:15:1006004:5	Белгородская обл., р-н Белгородский, г.п. Поселок Разумное, пгт. Разумное, пер.Прелестный, з/у 6	-	88281	учтенный	-
2	31:15:1006004:12	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Прелестная, 11	для строительства и эксплуатации кафе, бары, закусочные и другие учреждения общественного питания	4044 +/- 22	учтенный	Нежилое здание 31:15:1006004:78 409,50 кв.м.
3	31:15:1006004:14	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Прелестная, 7	гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели	4044 +/- 22	учтенный	нежилое здание 31:15:1006004:83 377,20 кв.м.
4	31:15:1006004:15	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Прелестная, 5	спортзалы, залы рекреации (с бассейнами и без)	4044 +/- 22	учтенный	нежилое здание 31:15:1006004:81 401,40 кв.м.
5	31:15:1006004:16	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Прелестная, 3	спортзалы, залы рекреации (с бассейнами и без)	4044 +/- 22	учтенный	нежилое здание 31:15:1006004:80 395,10 кв.м.
6	31:15:1006004:17	Белгородская область, р-н	санатории, профилактории	5034 +/- 25	учтенный	нежилое здание

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата	№214-20Д от 22.12.2020г.	Лист
							4

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение)	Вид разрешенного использования по документу	Площадь земельного участка	Статус объекта	Объект капитального строительства
		Белгородский, п. Разумное, ул. Прелестная, 1				31:15:1006004:79 375,0 кв.м.
7	31:15:1006004:18	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Прелестная, 2	деловое управление	5048 +/- 25	учтенный	жилой дом 31:15:1006004:64 684,40 кв.м.
8	31:15:1006004:19	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Прелестная, 4	для индивидуально го жилищного строительства	5342 +/- 26	учтенный	жилой дом 31:15:1006004:75 684,40 кв.м.
9	31:15:1006004:20	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Прелестная, 6	деловое управление	5125 +/- 25	учтенный	жилой дом 31:15:1006004:68 684,40 кв.м.
10	31:15:1006004:21	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Прелестная, 8	для индивидуально го жилищного строительства	5729 +/- 26	учтенный	жилой дом 31:15:1006004:67 684,40 кв.м.
11	31:15:1006004:22	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Прелестная, 10	для индивидуально го жилищного строительства	4854 +/- 24	учтенный	жилой дом 31:15:1006004:42 684,40 кв.м.
12	31:15:1006004:23	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Прелестная, 12	деловое управление	4264 +/- 23	учтенный	жилой дом 31:15:1006004:66 684,40 кв.м.
13	31:15:1006004:24	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Прелестная, 14	деловое управление	3951 +/- 22	учтенный	жилой дом 31:15:1006004:65 684,40 кв.м.
14	31:15:1006004:25	Белгородская область, р-н	деловое управление	3626 +/- 21	учтенный	жилой дом 31:15:1006004

Инв. № подл.	Взам. Инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата	№214-20Д от 22.12.2020г.	Лист
							5

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение)	Вид разрешенного использования по документу	Площадь земельного участка	Статус объекта	Объект капитального строительства
		Белгородский, п. Разумное, ул. Прелестная, 16				:76 684,40 кв.м.
15	31:15:1006004:26	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, пер. Прелестный, 1	для индивидуально го жилищного строительства	2866 +/- 19	учтенный	жилой дом 31:15:1006004 :51 427,40 кв.м.
16	31:15:1006004:27	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, пер. Прелестный, 2	для индивидуально го жилищного строительства	6688 +/- 29	учтенный	жилой дом 31:15:1006004 :50 634,20 кв.м.
17	31:15:1006004:28	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, пер. Прелестный, 3	для индивидуально го жилищного строительства	6736 +/- 29	учтенный	жилой дом 31:15:1006004 :36 826,10 кв.м.
18	31:15:1006004:29	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, пер. Прелестный, 4	для индивидуально го жилищного строительства	8693 +/- 33	учтенный	31:15:1006004 :35 838,10 кв.м.
19	31:15:1006004:30	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, ул. Прелестная, 9	гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели	4044 +/- 22	учтенный	31:15:1006004 :86 370,60 кв.м.
20	31:15:1006004:31	Белгородская область, р-н Белгородский, п. Разумное, с южной стороны магистральной автодороги "Таврово-Соломино-Разумное" северо-западнее с. Нижний Ольшанец	Отдых (рекреация) 5.0	26980, в том числе в границах проекта межевания 6878	учтенный	-
21	31:15:1006004:88	Белгородская область, р-н	Развлечения (размещение	2882 +/- 19	учтенный	31:15:1006004 :89

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

№214-20Д от 22.12.2020г.

Лист

6

Изм. Кол.уч. Лист № Подпись Дата

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение)	Вид разрешенного использования по документу	Площадь земельного участка	Статус объекта	Объект капитального строительства
		Белгородский пгт.Разумное, ул.Прелестная, 11а	аквапарка)			2248,10 кв.м.
22	31:15:1006004:90	Белгородская область, р-н Белгородский г.п. Поселок Разумное, пгт. Разумное, пер. Прелестный, з/у 5	Бытовое обслуживание	300 +/- 6	учтенный	-
23	31:15:1006004:108	Белгородская область, р-н Белгородский, г.п. Поселок Разумное, пгт. Разумное, пер. Прелестный, з/у 6б	Отдых (рекреация) 5.0	1077	учтенный	-
24	31:15:1006004:235	Белгородская область, р-н Белгородский, г. п. Поселок Разумное, пгт. Разумное, ул. Прелестная, з/у 11б	Отдых (рекреация) 5.0	11599	учтенный	-
25	31:15:1006004:236	Белгородская область, р-н Белгородский, г. п. Поселок Разумное, пгт. Разумное, ул. Прелестная, з/у 11б	Отдых (рекреация) 5.0	16697	учтенный	-
26	31:15:0000000:2817	Белгородская область, р-н Белгородский, г.п. Поселок Разумное, пгт. Разумное, б-р Курортный	-	16042	учтенный	-

Взам. Инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата	№214-20Д от 22.12.2020г.	Лист
							7

1.3. Проектное решение

С целью реализации документации по планировке территории Многофункционального жилого комплекса «Ольшанец – Парк», утвержденной Постановлением администрации городского поселения «Посёлок Разумное» Белгородского района Белгородской области от 10 июля 2013г. №349а «Об утверждении документации по планировке территории Многофункционального жилого комплекса «Ольшанец – Парк» (с изменениями, утвержденными распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 30.05.2019г. №234) в период с 30.05.2019г. по настоящее время осуществлены следующие мероприятия:

- образованы земельные участки с кадастровыми номерами 31:15:1006004:108; 31:15:1006004:235; 31:15:1006004:236 и 31:15:0000000:2817;
- уточнены границы земельного участка 31:15:1006004:5.

Проектом предлагается:

1. Сохранить границы учтенных земельных участков, в отношении которых не запланированы преобразования;
2. Данным проектом межевания не предусмотрено образование земельных участков.
3. Изменение вида разрешенного использования земельного участка 31:15:1006004:5 с установлением вида разрешенного использования: отдых (рекреация) 5.0 выполняется на основании распоряжения администрации городского поселения «Поселок Разумное» от 26 апреля 2019г. №48-з «Об изменении вида разрешенного использования земельных участков в границах городского поселения «Поселок Разумное» Белгородского района Белгородской области.
5. Установить вид разрешенного использования земельного участка 31:15:0000000:2817 – Отдых (рекреация) 5.0.

Межевание территории планируется осуществить в одну очередь.

Таблица 2

Перечень и сведения о площади изменяемых земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер з/у	Фактическая площадь з/у, кв.м	Планируемая площадь з/у, кв.м	Вид территориальной зоны	Основной вид разрешенного использования земельного участка	Возможные способы образования земельного участка
1	31:15:1006004:5	88281	88 281	РП	Отдых (рекреация) 5.0	изменение вида разрешенного использования земельных участков
2	31:15:0000000:2817	16042	16042	РП	Отдых (рекреация) 5.0	

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

Данным проектом межевания не предусмотрено образование участков, в том числе относимых к территориям общего пользования.

Изн. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					№214-20Д от 22.12.2020г.	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№		
							8	

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

Таблица 3

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

Марка, поз.	Координата X	Координата Y
001	385 561,06	1 334 107,19
002	385 560,81	1 334 156,77
003	385 549,41	1 334 198,85
004	385 526,23	1 334 221,06
005	385 504,95	1 334 238,21
006	385 481,22	1 334 252,34
007	385 386,08	1 334 296,89
008	385 400,16	1 334 328,01
009	385 317,83	1 334 366,93
010	385 232,71	1 334 407,42
011	384 994,62	1 334 520,66
012	384 947,10	1 334 525,86
013	384 926,94	1 334 527,77
014	384 923,92	1 334 521,15
015	385 064,66	1 334 452,26
016	385 057,63	1 334 440,04
017	385 050,88	1 334 430,77
018	385 040,21	1 334 422,08
019	385 005,41	1 334 402,76
020	384 839,65	1 334 310,79
021	384 826,58	1 334 293,00
022	384 815,66	1 334 281,83
023	384 794,23	1 334 248,97
024	384 781,03	1 334 187,81
025	384 757,73	1 334 178,35
026	384 727,33	1 334 089,34
027	384 687,51	1 334 056,06
028	384 692,03	1 334 052,06
029	384 716,92	1 334 030,03
030	384 742,31	1 334 048,24
031	384 793,37	1 334 039,70
032	384 847,22	1 334 030,70
033	384 856,44	1 334 036,57
034	384 902,73	1 334 066,03
035	384 919,15	1 334 059,87
036	384 973,38	1 334 039,53
037	384 984,97	1 334 045,56
038	385 036,47	1 334 072,34
039	385 006,38	1 334 117,57
040	385 048,12	1 334 142,42

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подпись	Дата	№214-20Д от 22.12.2020г.	Лист 9
------	---------	------	---	---------	------	--------------------------	-----------

Марка, поз.	Координата X	Координата Y
041	385 136,05	1 334 052,40
042	385 252,12	1 334 009,51
043	385 307,64	1 334 033,48
044	385 321,47	1 334 099,21
045	385 352,32	1 334 095,96
046	385 367,84	1 334 094,33
047	385 393,38	1 334 091,64
048	385 418,66	1 334 095,30
049	385 474,12	1 334 113,09
050	385 501,31	1 334 143,83
051	385 525,46	1 334 135,07
052	385 547,81	1 334 113,42

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. Инв. №					№214-20Д от 22.12.2020г.	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№		Подпись

