

ШИФР 06-23 ПМТ

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект изменений в утвержденный проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры территории гаражно-строительного кооператива «Горняк» города Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Директор



В.И. Пасынкова



г. Челябинск 2023 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОСТАВ ПРОЕКТА.....
1.ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....
2.МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....
3.ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	

СОСТАВ ПРОЕКТА

1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ (утверждаемая часть)

- 1.Нормативно-правовые основания
- 2.Исходные данные для проектирования
- 3.Анализ существующего положения
- 4.Проектное решение
5. 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
6. Характеристики образуемых земельных участков
- 7.Каталог поворотных точек образуемых земельных участков
8. Характеристики уточняемых земельных участков
- 9.Каталог поворотных точек уточняемых земельных участков
10. Характеристики изменяемых земельных участков
- 11.Каталог поворотных точек изменяемых земельных участков

2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

3. ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Чертеж межевания территории Масштаб 1:1000

Чертеж обоснования проекта межевания территории Масштаб 1:1000

1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

1. *Нормативно-правовое основание.*

Разработка проекта изменений в утвержденный проект межевания территории в границах элемента планировочной структуры территории гаражно-строительного кооператива «Горняк» города Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области (далее – ГСК «Горняк»), выполнена на основании выявленных несоответствий утвержденного проекта межевания территории схематическим изображениям гаражей на плане территории ГСК «Горняк» и учтенным земельным участкам в ЕГРН.

Подготовка проекта межевания территории осуществлялась в соответствии с утвержденными в установленном порядке документами территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативными правовыми актами и документами.

Проект межевания территории гаражного кооператива ГСК «Горняк», разработан в соответствии с:

- Градостроительным Кодексом РФ;
- Водным Кодексом РФ;
- Земельным Кодексом РФ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Федеральным законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Генеральным планом Старооскольского городского округа.
- Правилами землепользования и застройки Старооскольского городского округа.

Целью подготовки проекта межевания является определение местоположения образуемых, застроенных и изменяемых земельных участков на территории городского округа. Задачами подготовки проекта является анализ фактического землепользования и разработка проектных решений по координированию и формированию земельных участков.

2. *Исходные данные для проектирования*

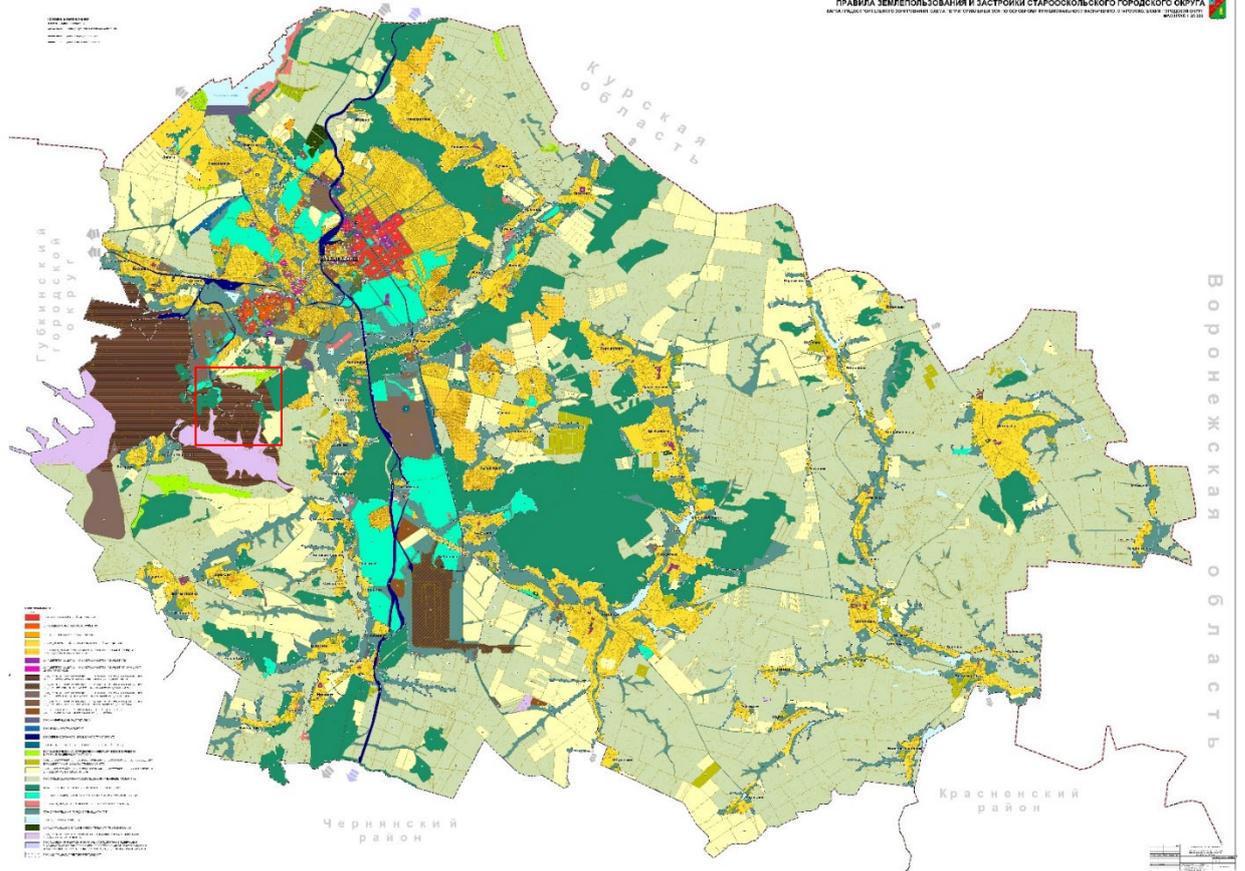
В качестве исходных данных для разработки проекта были использованы:

- Топографическая съемка территории в масштабе М 1:500 выполненная ООО «Азимут» в 2022 в системе координат МСК-31;
- Сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН);
- Материалы смежных границ земельных участков.

3. *Анализ существующего положения*

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Старооскольского городского округа, Белгородской области, территория проектирования расположена в границах территориальных зон:

ТЗ «Зона автомобильного транспорта и улично-дорожной сети»;



- территория гаражно-строительного кооператива «Горняк» города Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области



АДМИНИСТРАЦИЯ
СТАРООСКОЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ДЕПАРТАМЕНТ СТРОИТЕЛЬСТВА
И АРХИТЕКТУРЫ

УПРАВЛЕНИЕ АРХИТЕКТУРЫ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Революционная ул., д. 48,
г. Старый Оскол, Белгородская область, 309514
Тел./факс (4725) 22-14-77
e-mail: arhitekt-oskol@yandex.ru;

По месту требования

08.04.2022г. № 531

**Выписка
из информационной системы обеспечения градостроительной
деятельности (ИСОГД)**

Информация подготовлена в соответствии с правилами землепользования и застройки Старооскольского городского округа, Белгородской области.

Территория ГСК «Горняк» расположена в территориальной зоне ТЗ - зоне автомобильного транспорта и улично-дорожной сети.

**Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов
капитального строительства для территориальной зоны ТЗ**

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:		
Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	2.7.1
Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	2.7.2
Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	4.9
Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	4.9.1

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Заправка транспортных средств	Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.1
Обеспечение дорожного отдыха	Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса	4.9.1.2
Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.3
Ремонт автомобилей	Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли	4.9.1.4
Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	7.2
Размещение автомобильных дорог	Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	7.2.1
Обслуживание перевозок пассажиров	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6	7.2.2
Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	7.2.3
Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	8.3
Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:		
Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	3.3

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка
1	2	3
Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	3.7
Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв. м	4.4
Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	4.6
Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	4.7
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:		
Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	3.1.1
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	3.1.2
Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	6.8
Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	7.5
Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	12.0

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны ТЗ - зона автомобильного транспорта и улично-дорожной сети

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (минимальная площадь земельного участка, максимальная площадь земельного участка, минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка) не подлежат установлению, за исключением случаев, предусмотренных частями 2-3 настоящей статьи.

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предназначенная для объектов дорожного сервиса:

- а) минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м;
- б) максимальная площадь земельного участка - 10 000 кв. м;
- в) минимальные размеры земельного участка - не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка - не подлежат установлению.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предназначенная для обслуживания автотранспорта (гаражи):

- а) минимальная площадь земельного участка - 10 кв. м
- б) максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению;
- в) минимальные размеры земельного участка - не подлежат установлению;
- г) максимальные размеры земельного участка - не подлежат установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемой как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60 %, для гаражей – 100%

5. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- а) минимальные отступы от красных линий - 5 м, для гаражей – 0 м.
- б) минимальные отступы от границ с соседними земельными участками - не подлежат установлению;
- в) минимальные отступы от границ земельных участков, примыкающих к землям общего пользования - не подлежат установлению.

6. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.

7. Максимальный коэффициент использования территории - не подлежит установлению.

**Заместитель начальника управления
архитектуры и градостроительства**



Т.В. Радченко

4. Проектное решение

В соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях 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 комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проектом изменений в утвержденный проект межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- образовать 1 земельный участок, доступ к образуемому земельному участку осуществляется по средствам земель общего пользования;
- изменить учтенные границы и площадь 2 земельных участков;

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

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

Условное имя контура	X	Y
:ГПМ		
	470039,59	2201717,49
	470115,27	2201714,46
	470157,62	2201707,76
	470254,65	2201683,08
	470290,65	2201669,33
	470329,21	2201649,26
	470512,94	2201533,47
	470465,65	2201513,80
	470303,03	2201409,67
	470265,03	2201390,68
	470242,39	2201377,08
	470231,86	2201374,51
	470228,12	2201373,58
	470208,74	2201368,86
	470051,33	2201344,36
	469898,01	2201275,16
	469799,65	2201201,87
	469746,72	2201142,58
	469723,29	2201100,38
	469705,92	2201043,87
	469683,36	2200948,34
	469650,73	2200765,54
	469649,28	2200750,80
	469648,70	2200740,84
	469647,83	2200728,20
	469608,96	2200723,39
	469596,58	2200722,03
	469593,51	2200721,33
	469574,04	2200718,56
	469570,03	2200717,70
	469565,78	2200717,70
	469561,65	2200716,81
	469549,53	2200714,02
	469545,83	2200713,17
	469545,45	2200710,91
	469542,16	2200710,13
	469540,91	2200709,63
	469536,36	2200708,43
	469532,45	2200707,51
	469527,46	2200706,59

	469509,38	2200701,59
	469473,27	2200691,28
	469456,98	2200703,99
	469446,67	2200709,62
	469443,00	2200711,10
	469440,08	2200712,00
	469435,96	2200713,25
	469435,01	2200713,51
	469431,87	2200714,41
	469420,60	2200719,50
	469395,51	2200730,76
	469392,26	2200732,44
	469387,21	2200735,59
	469388,39	2200738,03
	469386,33	2200739,43
	469383,23	2200741,40
	469380,50	2200743,11
	469377,06	2200745,24
	469373,23	2200746,90
	469369,76	2200749,12
	469361,72	2200754,62
	469359,69	2200756,00
	469358,69	2200756,66
	469348,90	2200763,04
	469345,42	2200765,30
	469344,03	2200766,12
	469341,90	2200767,44
	469340,70	2200768,18
	469336,97	2200770,17
	469333,53	2200772,52
	469330,04	2200774,89
	469323,60	2200779,06
	469320,24	2200781,04
	469317,27	2200782,67
	469315,20	2200784,18
	469314,22	2200784,71
	469311,79	2200786,02
	469311,10	2200786,39
	469307,98	2200788,06
	469305,16	2200788,86
	469304,36	2200789,16
	469301,29	2200790,94
	469294,97	2200794,55
	469291,49	2200796,30
	469288,27	2200798,04
	469255,94	2200817,35
	469250,27	2200808,72
	469172,88	2200646,68
	469167,40	2200635,50

	469163,03	2200629,59
	469159,37	2200622,14
	469158,64	2200618,48
	469156,37	2200606,42
	469154,96	2200597,41
	469152,93	2200585,86
	469146,01	2200548,35
	469128,37	2200459,42
	469123,06	2200430,92
	469122,39	2200426,75
	469108,40	2200333,82
	469055,83	2200321,57
	468979,57	2200339,70
	468924,03	2200347,15
	468760,47	2200373,37
	468755,64	2200375,17
	468705,61	2200381,43
	468690,87	2200383,27
	468675,71	2200383,54
	468661,36	2200379,48
	468649,14	2200370,10
	468640,40	2200357,77
	468609,16	2200109,38
	468614,19	2200090,72
	468598,21	2200060,57
	468590,00	2200065,99
	468580,86	2200067,13
	468571,90	2200069,00
	468541,52	2200074,06
	468401,47	2200110,17
	468214,51	2200147,03
	468013,16	2200185,58
	467939,17	2200200,82
	467876,90	2200212,87
	467754,82	2200232,99
	467747,88	2200230,40
	467742,50	2200232,41
	467730,58	2200233,40
	467733,08	2200318,04
	467733,74	2200368,04
	468040,07	2200316,88
	468121,08	2200318,31
	468277,41	2200365,01
	468348,60	2200392,71
	468413,40	2200435,45
	468519,19	2200534,51
	468559,42	2200580,22
	468625,25	2200627,96
	468635,46	2200650,69

	468703,84	2200711,71
	468724,90	2200720,06
	468806,61	2200792,01
	469011,48	2200972,44
	469111,28	2201060,33
	469223,96	2201191,83
	469375,41	2201334,47
	469523,56	2201456,43
	469639,85	2201568,61
	469691,96	2201598,04
	469768,39	2201645,20
	469812,94	2201666,39
	469853,04	2201681,01
	469929,51	2201706,27
	469963,56	2201713,13
	470039,59	2201717,49

6. Характеристики образуемых земельных участков

Номер участка	Площадь, кв.м.	Категория	Вид разрешенного использования	Способ образования	Месторасположение земельного участка	Зона по ПЗЗ
:3У254	45,47	Земли населенных пунктов	Размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Белгородская область, г. Старый Оскол, ГСК "Горняк", гараж №85/2	ТЗ - зоне автомобильного транспорта и улично-дорожной сети

7. Каталог поворотных точек образуемых земельных участков

:ЗУ1		
	469613.16	2201036.25
	469615.01	2201044.49
	469608.03	2201043.18
	469606.81	2201037.84
	469613.16	2201036.25

8. Характеристики изменяемых земельных участков

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв.м.	Местоположение
31:06:0328032:289	47,28	Белгородская область, г. Старый Оскол, ГСК "Горняк", гараж № 8/4
31:06:0328032:290	77,95	Белгородская область, г. Старый Оскол, ГСК "Горняк", гараж № 7/4

9. Поворотные точки изменяемых земельных участков

31:06:0328032:289		
1	469633.95	2200927.90
2	469634.01	2200923.07
3	469642.10	2200922.98
4	469643.00	2200922.98
5	469643.05	2200927.65
6	469643.05	2200928.14
7	469633.95	2200928.35
1	469633.95	2200927.90
31:06:0328032:290		
1	469643,05	2200928,14
2	469643,09	2200931,96
3	469643,12	2200936,64
4	469634,02	2200936,96
5	469633,97	2200932,16
6	469633,95	2200928,35
1	469643,05	2200928,14

2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УТВЕРЖДЕННЫЙ ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Проект изменений в утвержденный проект межевания территории подготовлен в связи с несоответствиями:

1. Земельный участок с кадастровым номером 31:06:0328034:96 снят с кадастрового учета. Проектом межевания территории предусмотрено образование земельного участка на месте снятого с учета 31:06:0328034:96 с адресным описанием Белгородская область, г. Старый Оскол, ГСК "Горняк", гараж №85/2, площадью 45,47 кв.м.
2. При постановке на кадастровый учет земельных участков с кадастровыми номерами 31:06:0328032:289, 31:06:0328032:290 выявлена реестровая ошибка, указанная в Уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета от 17.05.2023 №КУВД-001/2023-18830052/1.

Границы земельных участков с кадастровыми номерами 31:06:0328032:289, 31:06:0328032:290 установленные проектом межевания территории утвержденным Приказом управления архитектуры и градостроительства Белгородской области от 16 декабря 2022 года № 258-ОД-Н сформированы не верно, в связи с некорректным определением границ на местности. Проектом изменения в утвержденный проект межевания территории предусмотрено внесение изменений в части границы и площади земельных участков, для приведения в соответствие.

В границах проектируемой территории объекты культурного наследия отсутствуют. Сведения о границах существующих земельных участков, границах зон с особыми условиями использования территории и местоположения существующих объектов капитального строительства отражены на чертеже.

Согласно сведениям ЕГРН на территории проектирования учтены особо охраняемые природные территории:

- 31:00-6.641 - третий пояс зоны санитарной охраны водозабора дренажной системы Стойленского карьера в Восточном штреке, используемого для хозяйственно-питьевых и хозяйственно-бытовых целей;
- 31:00-6.835 - охранная зона объекта электросетевого хозяйства «Линия электропередачи - 110 кВ» инв.№3000076; кад. № 31:05:0502001:754;
- 31:05-6.1932 - охранная зона ВЛ - 6 кВ №3 ПС Старый Оскол 1;
- 31:06-6.479- охранная зона объекта КТП №3-23 ПС Старый Оскол-1;
- 31:05-6.1991 - охранная зона ВЛ-110 кВ "Старый Оскол 500-Цемзавод" (от ПС "Старый Оскол" 500 кВ до ПС "Цемзавод" 110 кВ).

3. ЧЕРТЕЖИ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ