



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ  
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «БЕЛОКАЛИТВИНСКИЙ РАЙОН»  
АДМИНИСТРАЦИЯ БЕЛОКАЛИТВИНСКОГО РАЙОНА

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

от 23 .11.2020 № 1805

г. Белая Калитва

**Об утверждении проекта межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21 а**

В соответствии со статьями 8, 42, 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации», Уставом муниципального образования «Белокалитвинский район», постановлением Администрации Белокалитвинского района от 17.08.2020 № 1183 «О разработке проекта межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21 а», постановлением председателя Собрания депутатов - главы Белокалитвинского района от 02.10.2020 № 28 «О проведении публичных слушаний по проекту межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21 а», на основании заключения о результатах публичных слушаний от 11.11.2020 по обсуждению документации по планировке и межеванию территории, Администрация Белокалитвинского района **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21 а (прилагается).

2. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию в Муниципальном вестнике общественно-политической газеты «Перекресток» и размещению на официальном сайте Администрации Белокалитвинского района в течении семи дней со дня принятия.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на главного архитектора Белокалитвинского района Каюкову Л.В.



О.А. Мельникова

Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу:  
Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а

## 1. СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. Том 1

Лист	Наименование, масштаб	Кол-во	Инв. №
Раздел 1	<b>Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории</b>		
	<b>1 Текстовая часть</b>		
ПЗ1	Пояснительная записка.	7	
	<b>2 Графическая часть</b>		
1	Чертеж межевания территории. М 1:500		
2	Ведомость образуемых земельных участков		
Раздел 2	<b>Материалы по обоснованию проекта межевания территории</b>		
	<b>1 Текстовая часть</b>		
ПЗ2	Пояснительная записка. Обоснование соответствия планируемых параметров	7	
	<b>2 Графическая часть</b>		
1	Схема расположения проектируемой территории (выкопировка из карты градостроительного зонирования п.Горняцкий Правил землепользования и застройки Горняцкого сельского поселения М1:5000		
2	Схема границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства		
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий		

Проектное бюро «ВЕКТОР»  
2020 год

---

Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу:  
Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а

## РАЗДЕЛ 1. Основная часть проекта межевания территории

### СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие данные .....	5
2. Список нормативно-правовых документов .....	5
3. Цели и задачи развития территории .....	6
4. Описание существующей градостроительной ситуации .....	6
5. Описание проектных решений по координированию вновь формируемых земельных участков проектируемых объектов .....	6
5.1 Структура территории, образуемая в результате межевания .....	6
5.2. Координаты поворотных точек границ земельных участков .....	7
5.3. Рекомендации по порядку установления границ на местности .....	8
Графическая часть .....	9

---

Проектное бюро «ВЕКТОР»  
2020 год

---

Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу:  
Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а

## 1. Общие данные

Данная документация по проекту межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а разработана на основании постановления Администрации Белокалитвинского района №1183 от 17 августа 2020 года.

Проектируемая территория географически находится в центральной части п. Горняцкий вдоль улицы Дзержинского. Площадь в условных границах проектирования составляет 8867,5м<sup>2</sup>.

Согласно карт градостроительного зонирования п. Горняцкий Правил землепользования и застройки Горняцкого сельского поселения проектируемая территория размещается в зоне ОД "Общественно-деловая зона".

Проектируемая территория находится в кадастровом квартале 61:04:0130509 и принадлежит к категории земель – земли населенных пунктов.

В пределах проектируемой территории расположено двухэтажное здание магазина.

Разработка данного проекта межевания выполнена на топографической съемке в М1:500 в системе МСК-61, разработанная организацией ИП Чернов К.А. в августе 2020г.

## 2. Список нормативно-правовых документов

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации»;
- СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги»;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 113.13330.2012 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\* (с Изменением N 1);
- Нормативы градостроительного проектирования Ростовской области
- Генеральный план муниципального образования «Горняцкое сельское поселение» белокалитвинского района Ростовской области;
- Правила землепользования и застройки Горняцкого сельского поселения.

---

Проектное бюро «ВЕКТОР»  
2020 год

---

Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу:  
Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а

### 3. Цели и задачи развития территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры и установления границ не застроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

### 4. Описание существующей градостроительной ситуации.

В границах проекта межевания расположены:

- двухэтажный магазин с прилегающей территорией;
- здание ДК «Шахтер» с прилегающей территорией;
- инженерные коммуникации подземного и надземного расположения.

Элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено статьями 59 и 60 Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" в границах проектируемых участков отсутствуют.

Санитарно-защитные и охранные зоны в пределах проектируемой территории отсутствуют.

### 5. Описание проектных решений по координированию вновь формируемых земельных участков проектируемых объектов.

#### 5.1 Структура территории, образуемая в результате межевания.

Проектом межевания предусмотрены следующие мероприятия:

Земельные участки с условным номером 78 и 223 образуются путем перераспределения земельных участков с КН 61:47:0020109:78 и 61:47:0020109:223 и неразграниченных земель государственной или муниципальной собственности (в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, исправления кадастровой ошибки), находящихся в кадастровом квартале 61:04:0130509, но не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Параметры образуемых в ходе перераспределения земельных участков отражены в графической части проекта.

Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу:  
Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а

5.2. Координаты поворотных точек границ земельных участков

**Координаты поворотных точек границ образуемого  
земельного участка №223 общ. пл. 7580,4м<sup>2</sup>**

№ точки	Координата X	Координата Y
1	540 041,80	2 298 745,30
4	540 009,83	2 298 753,79
5	540 012,35	2 298 741,43
6	540 014,72	2 298 741,87
7	540 014,92	2 298 740,95
8	540 019,03	2 298 741,84
9	540 019,30	2 298 740,57
10	539 981,97	2 298 677,59
11	539 923,46	2 298 661,33
12	539 935,28	2 298 599,94
13	539 965,98	2 298 605,93
14	539 957,08	2 298 657,69
15	540 052,84	2 298 692,54
16	540 042,85	2 298 740,41
17	539 959,57	2 298 743,42

**Координаты поворотных точек границ образуемого  
земельного участка №78 общ. пл. 591,1м<sup>2</sup>**

№ точки	Координата X	Координата Y
1	540 041,80	2 298 745,30
2	540 037,50	2 298 765,29
3	540 008,69	2 298 759,10
4	540 009,83	2 298 753,79
5	540 012,35	2 298 741,43
6	540 014,72	2 298 741,87
7	540 014,92	2 298 740,95
8	540 019,03	2 298 741,84
9	540 019,30	2 298 740,57

---

Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу:  
Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а

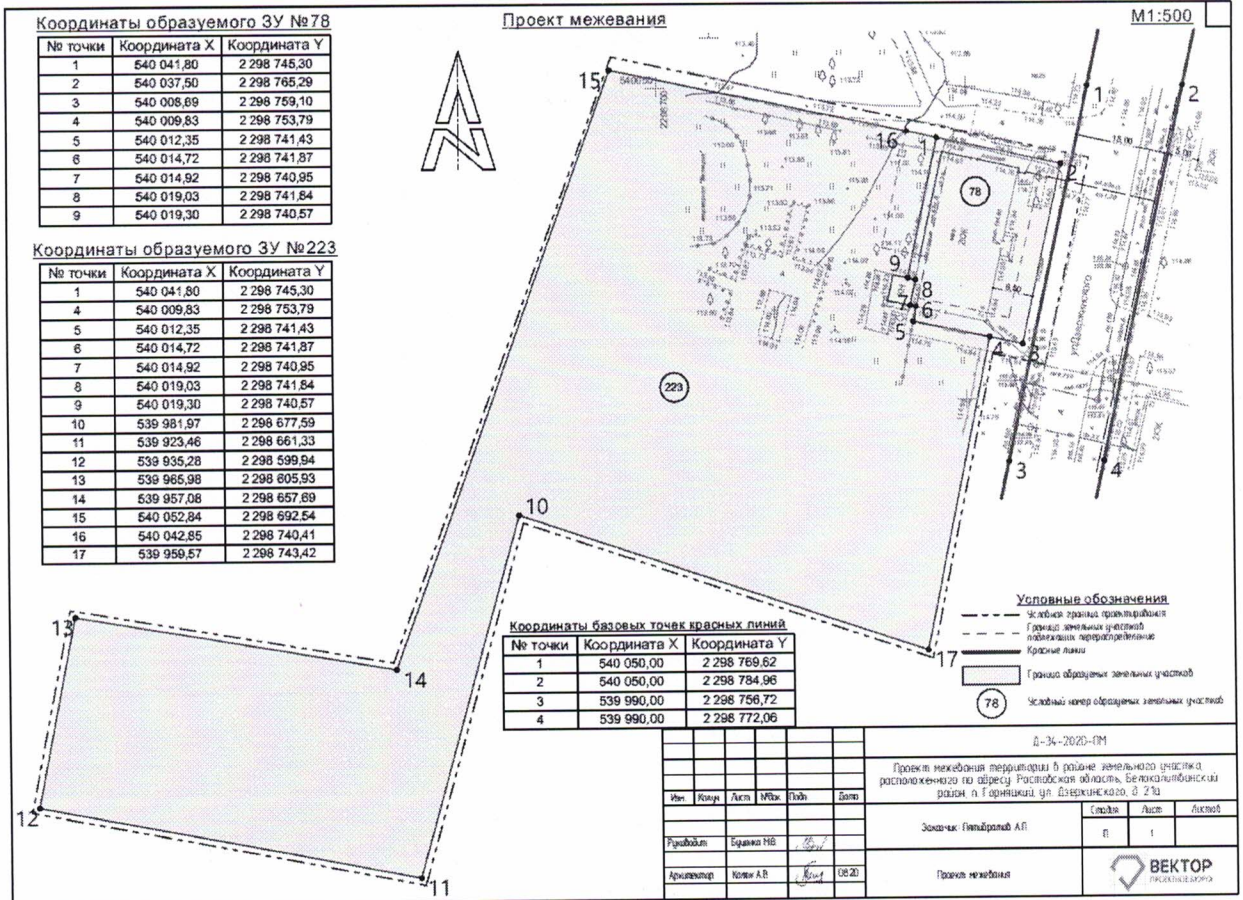
*5.3. Рекомендации по порядку установления границ на местности.*


Для определения координат точек земной поверхности и для установления границ земельных участков на местности использовался картометрический метод. Система координат – МСК 61. Вынос границ в натуру образуемых земельных участков и частей земельных участков, обремененных правами третьих лиц или установленных проектом планировки ограничений, предусматривается от ближайших пунктов опорной межевой сети.

Установление границ земельных участков на местности следует выполнять в соответствии с требованиями федерального законодательства, а также инструкции по проведению межевания. Закладку межевых знаков на местности необходимо выполнить в комплексе землеустроительных работ с обеспечением мер по уведомлению заинтересованных лиц и согласованию с ними границ.

---

Проектное бюро «ВЕКТОР»  
2020 год



Ведомость образуемых земельных участков						
№ по проекту	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Описание, местоположение (адрес)	Сущ. площадь участка м2	Площадь участка по проекту межевания
78	61:47:0020109:78	Земли населенных пунктов	Для размещения объектов торговли	Ростовская область, р-н Белокалитвинский, с/о Горняцкий, п Горняцкий, ул Дзержинского, д 21а	412,0	591,1
223	61:47:0020109:223	Земли населенных пунктов	Для объектов общественно-делового значения	Ростовская обл, р-н Белокалитвинский, п Горняцкий, ул Дзержинского, 19"а"	7500,0	7 580,4
				д-34-2020-ПМ		
				Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Белокалитвинский район, п Горняцкий, ул Дзержинского, д. 21а		
Изм.	Копия	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
				Заказчик: Тяпичаров А.П.		
				Страница    Лист    Листов		
				П            2            2		
Руководит.	Буценко МВ					
Архитектор	Калаж А.В.		08.20			
				Ведомость образуемых земельных участков		
				 <b>BEKTOP</b> ПРОЕКТНОЕ БЮРО		

Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу:  
Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а

## 1. СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. Том 1

Лист	Наименование, масштаб	Кол-во	Инв. №
Раздел 1	Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории		
	<b>1 Текстовая часть</b>		
ПЗ1	Пояснительная записка.	7	
	<b>2 Графическая часть</b>		
1	Чертеж межевания территории. М 1:500		
2	Ведомость образуемых земельных участков		
Раздел 2	Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
	<b>1 Текстовая часть</b>		
ПЗ2	Пояснительная записка. Обоснование соответствия планируемых параметров	7	
	<b>2 Графическая часть</b>		
1	Схема расположения проектируемой территории (выкопировка из карты градостроительного зонирования п. Горняцкий Правил землепользования и застройки Горняцкого сельского поселения М1:5000		
2	Схема границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства		
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территорий		

Проектное бюро «ВЕКТОР»  
2020 год

---

Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу:  
Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а

## **РАЗДЕЛ 2. Материалы по обоснованию проекта межевания территории**

### **СОДЕРЖАНИЕ**

1. Общие данные .....	5
2. Существующее положение.....	6
3. Обоснование положений по межеванию территории.....	6
4. Зоны с особыми условиями использования территорий.....	8
Приложения.....	9
Графическая часть.....	10

---

Проектное бюро «ВЕКТОР»  
2020 год

---

Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу:  
Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а

## 1. Общие данные

Настоящий проект межевания территории разработан на основании постановления Администрации Белокалитвинского района №1183 от 17 августа 2020 года "О разработке проекта межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Белокалитвинский район, п. горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а".

При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

Проект межевания территории выполнен по результатам анализа ранее сформированных земельных участков в границах межевания. Базовой информацией при разработке проекта межевания послужили сведения ЕГРН на ранее сформированные земельные участки в границах проектируемой территории; топографическая съемка в М 1:500, разработанная организацией ИП Чернов К.А. в августе 2020г. Система координат МСК-61.

Действующая система геодезической сети удовлетворяет требованиям выполнения землеустроительных работ для установления границ земельных участков на местности.

Климатические условия района строительства умеренноконтинентальные, являются благоприятными для градостроительной деятельности:

- среднегодовая температура воздуха +3,50С;
- средняя температура января -6,70С;
- средняя температура июля +17,70С;
- безморозный период 177 дней в году;
- глубина снежного покрова 50-70 см;
- глубина промерзания почвы 80-100 см;
- преобладающее направление ветров южного и юго-западного направлений, скорость ветра в среднем составляет 4,0 м/сек;
- среднегодовое количество осадков 550 мм, из которых 70% выпадает в теплый период года.

---

Проектное бюро «ВЕКТОР»  
2020 год

Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу:  
Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а

## 2. Существующее положение

Проектируемая территория расположена по адресу: Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а

Площадь проектирования составляет 8867,5м<sup>2</sup>.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Территория расположена в центральной части п. горняцкий и ограничена:

с севера – зона застройки индивидуальными жилыми домами;

с востока территорией застройки малоэтажными жилыми домами;

с запада – территория спортивного комплекса.

с юга – площадь перед «ДК Шахтер»

Территория в границах проектирования расположена в кадастровом квартале 61:04:0130509.

Границы особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия и границы лесничеств на проектируемой территории отсутствуют.

### Ведомость учтенных земельных участков

№ по проекту	Кадастровый номер	Категория земель	Разрешенное использование	Описание, местоположение (адрес)	Площадь участка по проекту межевания м.кв.
78	61:47:0020109:78	Земли населенного пункта	Для размещения объектов торговли	Ростовская область, р-н Белокалитвинский, с/п Горняцкий, п Горняцкий, ул Дзержинского, д 21а	412,0
223	61:47:0020109:223	Земли населенного пункта	Для объектов общественно-делового значения	Ростовская обл, р-н Белокалитвинский, п Горняцкий, ул Дзержинского, 19"а"	7500,0

## 3. Обоснование положений по межеванию территории.

Проект предназначен для упорядочения условий развития территории, осуществляемых путем подготовки и реализации решений документации по планировке территории, содержащей характеристики и параметры планируемого развития территории, а также фиксированные границы регулирования землепользования и застройки.

Проектом межевания предусмотрены следующие мероприятия:

Проектное бюро «ВЕКТОР»  
2020 год

---

Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу:  
Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а

Земельные участки с условным номером 78 и 223 образуются путем перераспределения земельных участков с КН 61:47:0020109:78 и 61:47:0020109:223 и неразграниченных земель государственной или муниципальной собственности (в целях исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, исправления кадастровой ошибки), находящихся в кадастровом квартале 61:04:0130509, но не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Согласно действующей редакции Правил землепользования и застройки Горняцкого сельского поселения проектируемая территория размещается в зоне ОД "Общественно-деловая зона".

Предельная площадь и размер земельных участков в зоне ОД для проектируемых участков - не нормируется.

#### Обоснование красных линий

В соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ под красными линиями понимаются линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Красные линии входят в состав документов планировки территории (гл. 5 ГрК РФ), а также отображаются на содержащихся в генеральных планах картах (схемах) существующих и планируемых границ зон и территорий города.

Красные линии определяются не только на основании норм ГрК РФ, но и на основании Инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98, утвержденной Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 N 18-30, которая действует в части, не противоречащей ГрК РФ.

В силу п. 3.4 данной Инструкции красные линии обязательны для всех субъектов Градостроительной деятельности, участвующих в процессе проектирования последующего освоения и застройки территорий городов и других поселений. Кроме того, соблюдение красных линий обязательно при межевании и инвентаризации застроенных или подлежащих застройке земель в границах населенного пункта.

За основу установки красных линий положен Генеральный план п. Горняцкий.

На чертеже планировки территории (Том 1, графическая часть) отображены поворотные точки красных линий, а также приведена ведомость координат поворотных точек красных линий с указанием их координат в системе координат МСК-61 зона 2 с точностью 0,01 м.

---

Проектное бюро «ВЕКТОР»  
2020 год

Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу:  
Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а

**Координаты базовых точек красных линий**

№ точки	Координата X	Координата Y
1	540 050,00	2 298 769,62
2	540 050,00	2 298 784,96
3	539 990,00	2 298 756,72
4	539 990,00	2 298 772,06

**Баланс территории межевания**

№ п/п		Сущест. площадь, м <sup>2</sup>	Проектное предложение	
			Проект. площадь, м <sup>2</sup>	%
1.	Общая площадь проектирования	8867,5	8867,5	100
2.	Площадь земельных участков общего пользования	-	-	-
3.	Площадь земельных участков под объектами капитального строительства	7 912,0	8 171,5	103,3
4.	Площадь не разграниченных земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	466,8	204,8	43,9

**4. Зоны с особыми условиями использования территорий.**

На территории проектирования расположены инженерные коммуникации. Размер охранных зон инженерных коммуникаций устанавливаются согласно СП 42.13330.2016 и накладывают ограничения на использование земельных участков.

На проектируемой территории границы особо охраняемых природных территорий, территорий объектов культурного наследия и границы лесничеств отсутствуют.

*Границы публичных сервитутов.*

Настоящим проектом публичные сервитуты не устанавливаются.

Проектное бюро «ВЕКТОР»  
2020 год

---

Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу:  
Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а

## Графическая часть

---

1. Схема расположения проектируемой территории (выкопировка из карты градостроительного зонирования п.Горняцкий Правил землепользования и застройки Горняцкого сельского поселения
2. Схема границ существующих земельных участков и объектов капитального строительства
3. Схема границ зон с особыми условиями использования территорий

---

Проектное бюро «ВЕКТОР»  
2020 год



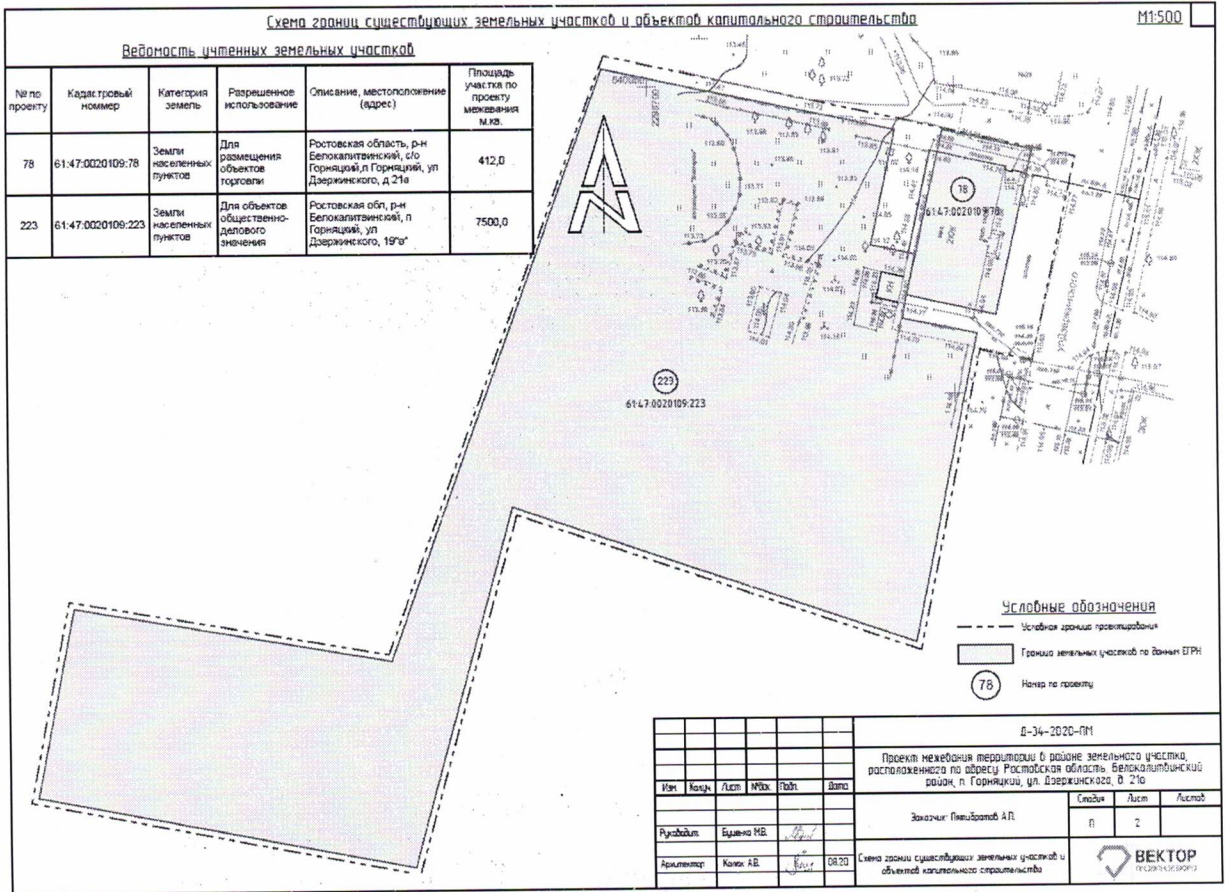
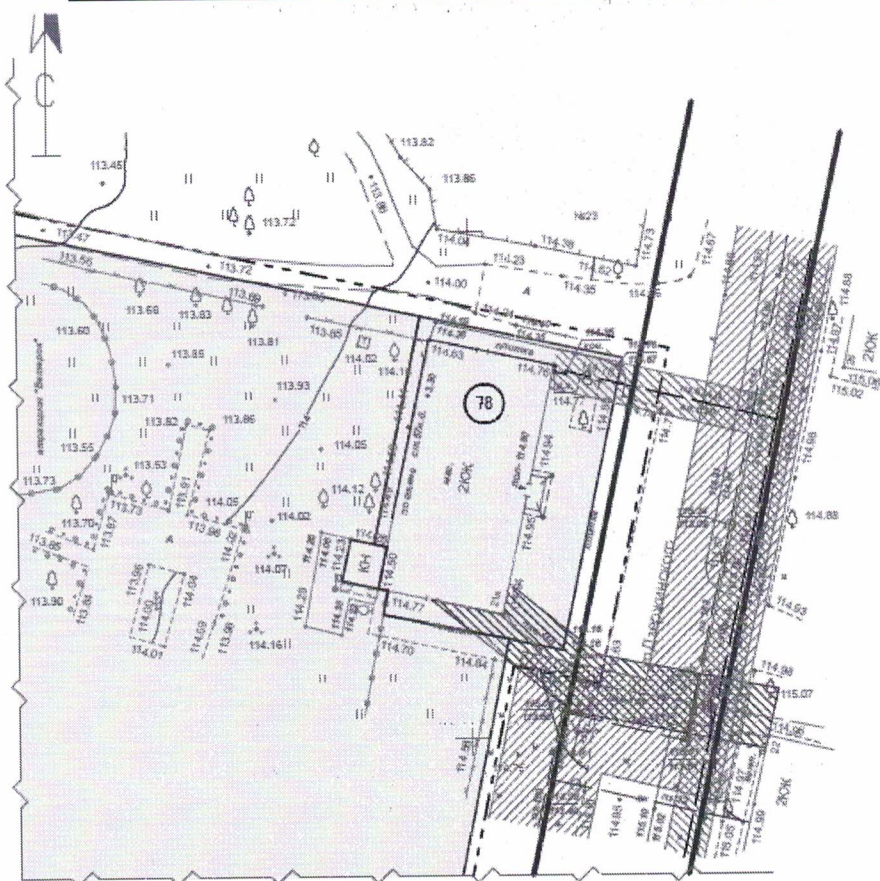



Схема границ зон с особыми условиями использования территорий



Условные обозначения

-  Охранная зона водопровода
-  Охранная зона газопровода
-  Охранная зона канализации

						Д-34-2020-ПМ			
						Проект межевания территории в районе земельного участка, расположенного по адресу: Ростовская область, Белокалитвинский район, п. Горняцкий, ул. Дзержинского, д. 21а			
Изм.	Колуч.	Лист	Мбак	Подп.	Дата	Заказчик: Пятибратов А.П.	Стация	Лист	Листов
							п	3	
Руководит.	Бущенко М.В.			<i>[Signature]</i>		Схема границ зон с особыми условиями использования территорий			
Архитектор	Коллек А.В.			<i>[Signature]</i>	08.20				

Управляющий делами



*Vasil*

Л.Г. Василенко