

Документация по планировке территории
Проект межевания территории
микрорайона Макаренко

С-2019-0701/19-ПМ

г. Старый Оскол

2021 г.

Документация по планировке территории
Проект межевания территории
микрорайона Макаренко

С-2019-0701/19-ПМ
г. Старый Оскол

Главный инженер проекта



Е.В. Соснина

Авторский коллектив

В разработке проекта участвовали:

Главный архитектор проекта

Е.Н. Дегтярева

Архитектор

А.С. Батищева

Запись о соответствии проекта нормам.

Проект межевания территории разработан в соответствии с генеральным планом Старооскольского городского округа, утвержденным распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 14 марта 2018 года № 184, правилами землепользования и застройки Старооскольского городского округа, утвержденными распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 15 марта 2018 года № 280, техническими регламентами, устанавливающими требования по обеспечению безопасной эксплуатации зданий, строений, сооружений и безопасного использования прилегающих к ним территорий, и с соблюдением технических условий.

ГИП



Е.В. Соснина

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ЧАСТЬ 1 (Основная часть проекта межевания территории):

1.1.Нормативно-правовое основание.....	6
1.2.Исходные данные для проектирования	7
1.3.Анализ существующего положения.....	8
1.4.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, виде разрешенного использования, в том числе возможные способы их образования.....	9
1.4.1. Перечень сведений 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.....	21
1.4.2. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).....	21
1.5.Описание местоположения границ территории, в отношении которых подготовлен проект межевания территории.....	24
1.6.Красные линии.....	26

Графическая часть:

Чертеж межевания территории микрорайона Макаренко.....	28
Фрагмент 1. Чертеж межевания территории участка ЗУ 1	29
Фрагмент 2. Чертеж межевания территории участка ЗУ 2, 3.....	30

ЧАСТЬ 2. (Материалы по обоснованию проекта межевания территории):

Графическая часть:

Чертеж, обоснование с зонами особого использования, с местоположением объектов капитального строительства.....	32
--	----

ЧАСТЬ 1. (Основная часть проекта межевания территории)

1.1.Нормативно-правовое основание

Проект межевания территории микрорайона Макаренко города Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области выполнен на основании:

– Постановления администрации Старооскольского городского округа Белгородской области от 13 марта 2019 года № 714 о подготовке проекта межевания территории микрорайона Макаренко города Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области.

– Постановления администрации Старооскольского городского округа Белгородской области от 16 августа 2021 года №1961 о подготовке проекта межевания территории микрорайона Макаренко города Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области.

– Генерального плана Старооскольского городского округа, утвержденного распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 14 марта 2018 года № 184.

– Правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа, утвержденных распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 15 марта 2018 года № 280.

– На основании Устава Старооскольского городского округа Белгородской области.

При выполнении проекта учтены требования, действующей нормативно-технической документации:

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

– СанПиН 2.1.4.111002 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 - 03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Местных нормативов градостроительного проектирования Старооскольского городского округа, утвержденных решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 15 июня 2017 года № 562.

Планировочные решения территории базируются на основе утвержденных в установленном порядке документов территориального планирования:

- Генерального плана Старооскольского городского округа, утвержденного распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 14 марта 2018 года № 184;
- Правил землепользования и застройки Старооскольского городского округа, утвержденных распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 15 марта 2018 года № 280.

1.2.Исходные данные для проектирования

Архитектурно-планировочная структура рассматриваемой территории учитывает размещение прилегающей существующей жилой застройки, улично-дорожной сети, а также увязана с планировочной структурой города в целом.

Проектом межевания предлагается изменить конфигурацию земельных участков в существующей застройке микрорайона Макаренко.

Земельный участок с кадастровым номером 31:06:0210002:36 представляет собой существующий земельный участок многоквартирного жилого дома №38 микрорайона Макаренко. В соответствии с проектом межевания, образуется новый земельный участок многоквартирного жилого дома №38 микрорайона Макаренко, в который вошли элементы территории благоустройства, озеленения, территории необходимые для эксплуатации жилого дома: коллективные автостоянки, детские, спортивные и хозяйственные площадки, а так же площадки для сбора мусора.

Земельный участок с кадастровым номером 31:06:0210001:49 представляет собой земельный участок под многоэтажную жилую застройку (высотная застройка). В соответствии с проектом межевания, образуются два новых

земельных участка, предусматривающих расположение многоквартирных жилых домов с прилегающей и дворовой территорией. Проектом предусматриваются зоны с особыми условиями использования территорий.

Подходы и подъезды обеспечиваются тротуарами и автомобильными дорогами, расположенными на дворовых территориях и участках общего пользования.

Красные линии установлены в соответствии с правилами землепользования и застройки Старооскольского городского округа. Ширина улиц в красных линиях принята – 25 метров.

Планировочная структура жилой зоны сформирована в увязке с зонированием и планировочной структурой прилегающих микрорайонов многоэтажной жилой застройки «Жукова», «Буденного», «Ольминского», «Зеленый лог».

1.3.Анализ существующего положения

Руководствуясь действующим законодательством в области градостроительной и жилищной политики на территории Российской Федерации, можно сделать выводы:

В соответствии с пунктом 1 статьи 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры.

Согласно п.4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном жилом доме, а именно: «...земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты...»

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме и правил изменения размера платы за содержание

жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном жилом доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», определён состав общего имущества многоквартирного жилого дома, а именно: «...е) земельный участок на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

...ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом...»

Из чего следует, что ранее, при установлении границ земельного участка с кадастровым номером 31:06:0210002:36 многоквартирного жилого дома № 38 микрорайона Макаренко, не были учтены требования жилищного законодательства. А именно, не был образован земельный участок, в который вошли элементы территории благоустройства, озеленения, а так же, территории необходимые для эксплуатации жилого дома: коллективные автостоянки, детские, спортивные и хозяйственные площадки, а так же площадки для сбора мусора.

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

Местоположение границ образуемых земельных участков определено в соответствии с требованиями местных нормативов градостроительного проектирования Старооскольского городского округа.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Старооскольского городского округа территория расположена в следующих территориальных зонах градостроительного регулирования:

Зона многоэтажной жилой застройки - Ж-1.

Проектом межевания определяются площадь и границы образуемых земельных участков.

Проектом предлагается:

- Изменить границы существующего земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 31:06:0210002:36 площадью 22060 м² и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

- Разделить земельный участок с кадастровым номером 31:06:0210001:49 площадью 5740 м², находящийся в муниципальной собственности.

Проектом межевания предусмотрено образование земельных участков, а именно:

Участок ЗУ:1 образуется путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 31:06:0210002:36 и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Образуемый участок ЗУ:1 имеет площадь 22060 м².

Земельный участок представляет собой территорию многоквартирного жилого дома, на котором имеются зоны с особыми условиями использования территории (далее - ЗОУИТ), то есть охранные зоны сетей связи, водопровода, канализации, теплоснабжения, электроснабжения и электроосвещения. Проезд выделен в сервитут.

Категория земель - земли населённых пунктов.

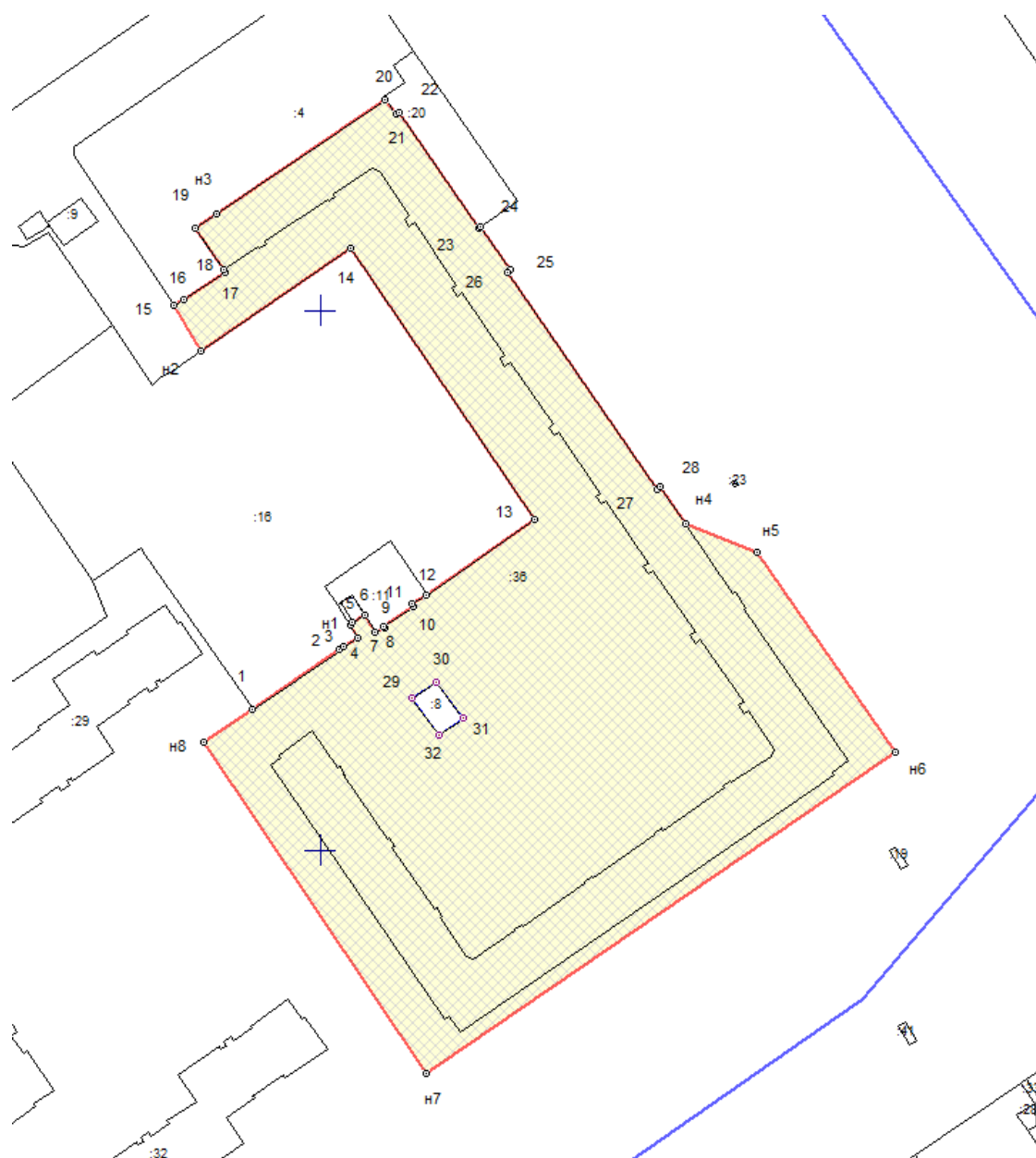
Вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Описание местоположения границы земельного участка (ЗУ1)

Условный номер земельного участка	ЗУ1	
Площадь земельного участка	22060м ²	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	474639,240	2208581,110
2	474655,610	2208605,370
3	474656,400	2208606,240
4	474659,130	2208610,450
н1	474662,640	2208608,180
5	474663,180	2208608,910
6	474665,370	2208612,280
7	474660,660	2208615,260
8	474661,760	2208617,860
9	474662,110	2208617,560
10	474667,770	2208625,970
11	474668,490	2208625,370
12	474671,040	2208629,550
13	474691,890	2208659,590
14	474767,160	2208608,190
н2	474738,750	2208566,660
15	474751,260	2208559,280
16	474752,910	2208561,780
17	474760,550	2208573,320
18	474761,250	2208572,840
19	474772,740	2208565,130
н3	474776,700	2208570,980
20	474808,460	2208618,020
21	474804,440	2208621,030
22	474804,940	2208621,980




23	474772,990	2208644,080
24	474773,310	2208644,550
25	474761,270	2208652,830
26	474760,680	2208651,970
27	474700,300	2208693,510
28	474700,920	2208694,410
н4	474690,650	2208701,460
н5	474682,960	2208721,500
н6	474627,320	2208760,060
н7	474538,060	2208629,500
н8	474630,060	2208567,430
29	474642,110	2208625,400
30	474646,660	2208632,260
31	474636,570	2208639,770
32	474631,960	2208632,800

Кадастровый квартал 31:06:0210002



Масштаб 1:1500

Условные обозначения:

	Границы кадастрового квартала
	Границы существующих земельных участков
	Граница образуемых земельных участков

Описание местоположения публичного сервитута земельного участка (ЗУ1)



Условный номер земельного участка		
Площадь земельного участка	2419м ²	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н8	474630,060	2208567,430
1	474639,240	2208581,110
2	474655,610	2208605,370
3	474656,400	2208606,240
4	474659,130	2208610,450
н1	474662,640	2208608,180
5	474663,180	2208608,910
6	474665,370	2208612,280
7	474660,660	2208615,260
8	474661,760	2208617,860
9	474662,110	2208617,560
10	474667,770	2208625,970
11	474668,490	2208625,370
12	474671,040	2208629,550
13	474691,890	2208659,590
н9	474694,090	2208682,060
27	474700,300	2208693,510
28	474700,920	2208694,410
н10	474693,850	2208699,260
30	474646,660	2208632,260
29	474642,110	2208625,400
н11	474630,610	2208607,240
н12	474640,520	2208597,480
н13	474623,600	2208571,790

Кадастровый квартал 31:06:0210002



Масштаб 1:1500

Условные обозначения:

	Границы существующих земельных участков
	Границы публичных сервитутов

Участок ЗУ:2 - образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 31:06:0210001:49.

Образуемый участок ЗУ:2 имеет площадь 2735 м²

На территории участка нет объектов капитального строительства, но планируется строительство многоквартирного жилого дома.

На территории участка имеются ЗОУИТ - водопровода, канализации, теплоснабжения, электроснабжения и электроосвещения.

Категория земель - земли населённых пунктов.

Вид разрешённого использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Участок ЗУ:3 - образуется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 31:06:0210001:49.

Образуемый участок ЗУ:3 имеет площадь 3005 м²

На территории участка нет объектов капитального строительства, но планируется строительство многоквартирного жилого дома.

На территории участка имеются ЗОУИТ - водопровода, канализации, теплоснабжения, электроснабжения и электроосвещения.

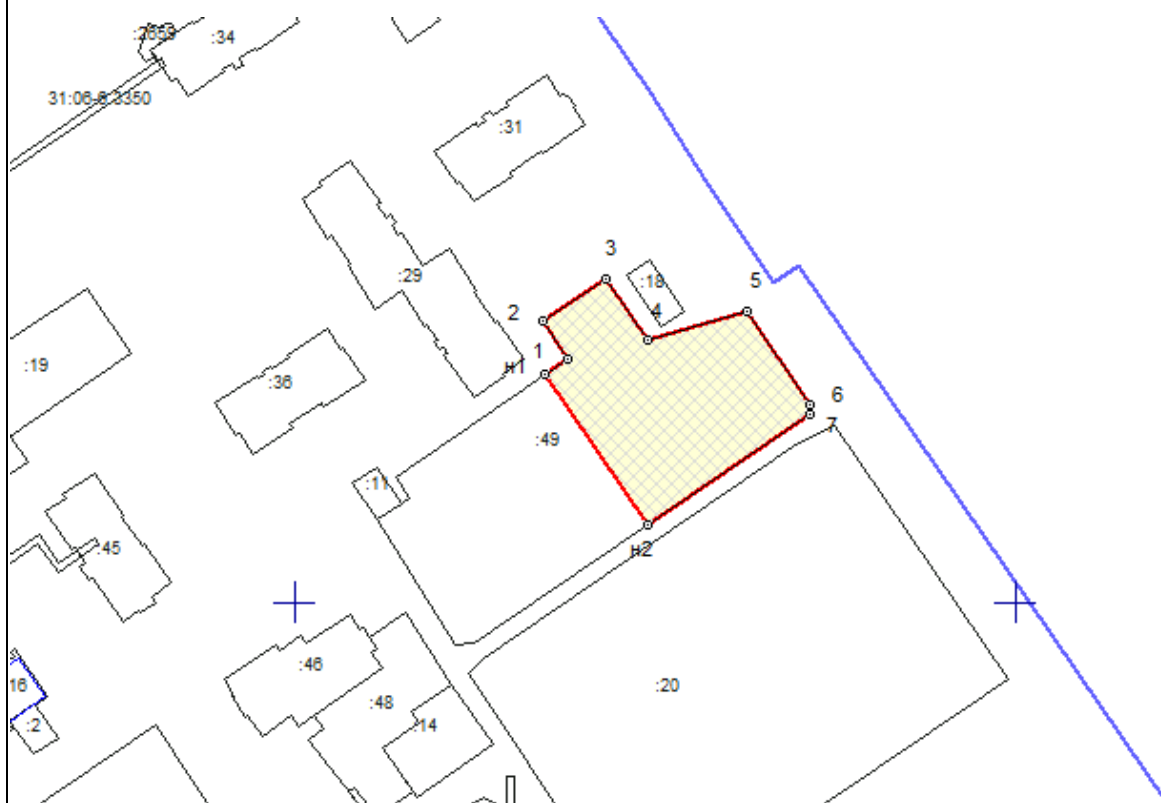
Категория земель - земли населённых пунктов.

Вид разрешённого использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

Описание местоположения границ земельного участка (ЗУ:2)

Условный номер земельного участка	:ЗУ2	
Площадь земельного участка	2735 м ²	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
н1	474463,160	2208269,080
1	474467,650	2208275,530
2	474478,010	2208268,560
3	474489,630	2208286,080
4	474472,710	2208297,450
5	474480,830	2208325,290
6	474455,130	2208342,870
7	474452,530	2208342,390
н2	474421,850	2208297,450

Кадастровый квартал 31:06:0210001



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:



Границы кадастрового квартала



Границы существующих земельных участков

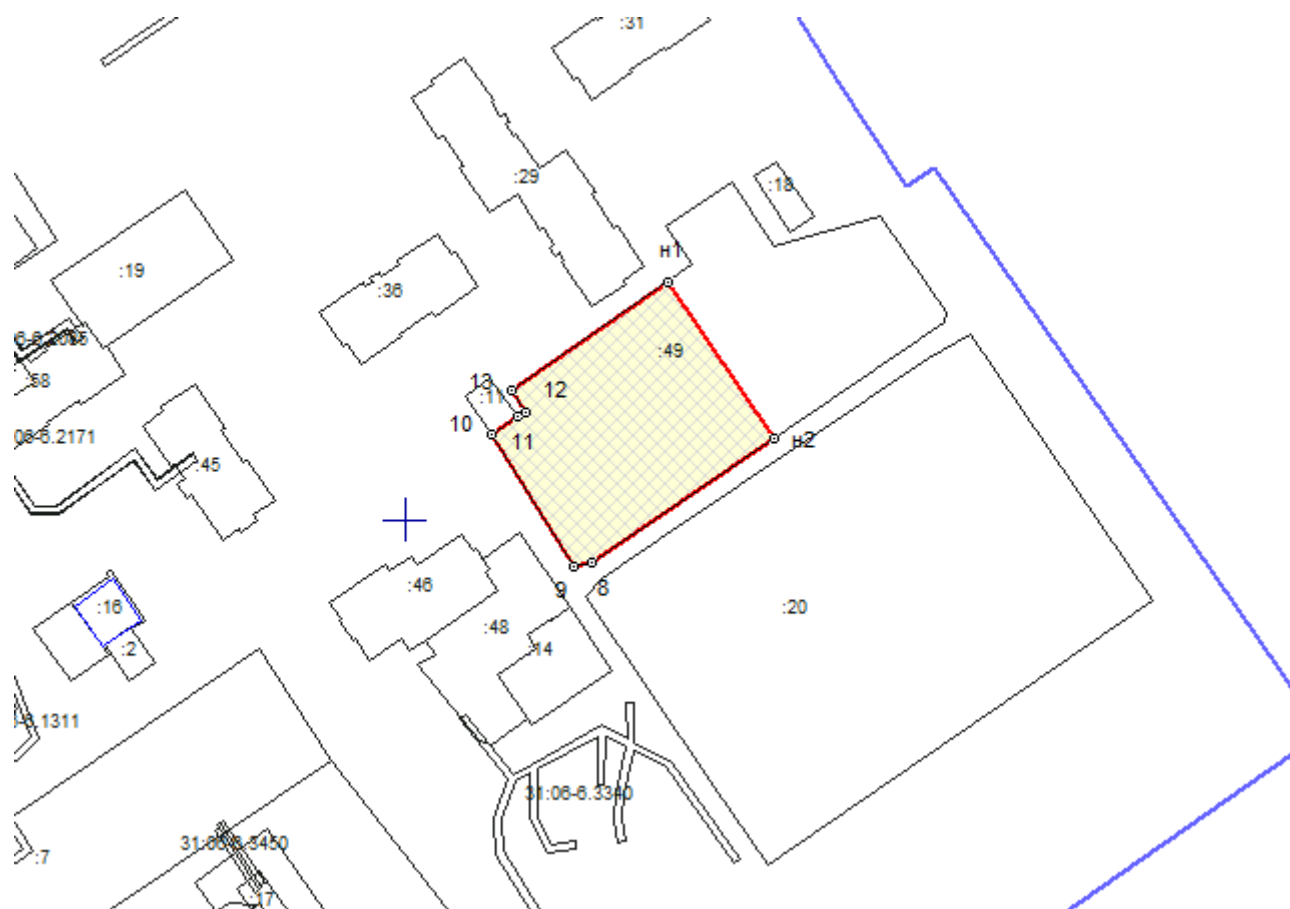


Граница образуемых земельных участков

Описание местоположения границ земельного участка (ЗУ:3)

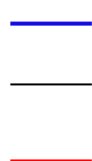
Условный номер земельного участка	:ЗУ3	
Площадь земельного участка	3005 м ²	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
8	474388,970	2208249,290
9	474388,130	2208244,380
10	474423,030	2208222,710
11	474427,530	2208229,530
12	474428,950	2208231,670
13	474434,570	2208228,000
н1	474463,160	2208269,080
н2	474421,850	2208297,450

Кадастровый квартал 31:06:0210001



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:



Границы кадастрового квартала

Границы существующих земельных участков

Граница образуемых земельных участков

1.4.1. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).

Проект межевания не рассматривает определение местоположения границ образуемых или изменяемых лесных участков.

1.4.2. 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. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ для территориальных зон.

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

Перечень неизменяемых и зарегистрированных в ГКН земельных участков

Кадастровый номер земельного участка	Категория и вид разрешенного использования	Площадь земельного участка,	Примечание
31:06:0210002:12	для обслуживания объектов теплоснабжения	214,0	
31:06:0210002:3	Обслуживание гаража в районе ЦТП	36,6	
31:06:0210002:2	Обслуживание гаража	44,4	
31:06:0210002:39	Обслуживание гаража	25,0	
31:06:0210002:38	Обслуживание индивидуального гаража	52,0	
31:06:0210002:22	Обслуживание индивидуального гаража	24,0	
31:06:0210002:21	Обслуживание гаража	25,0	
31:06:0210002:1122	Обслуживание индивидуального гаража	25,0	

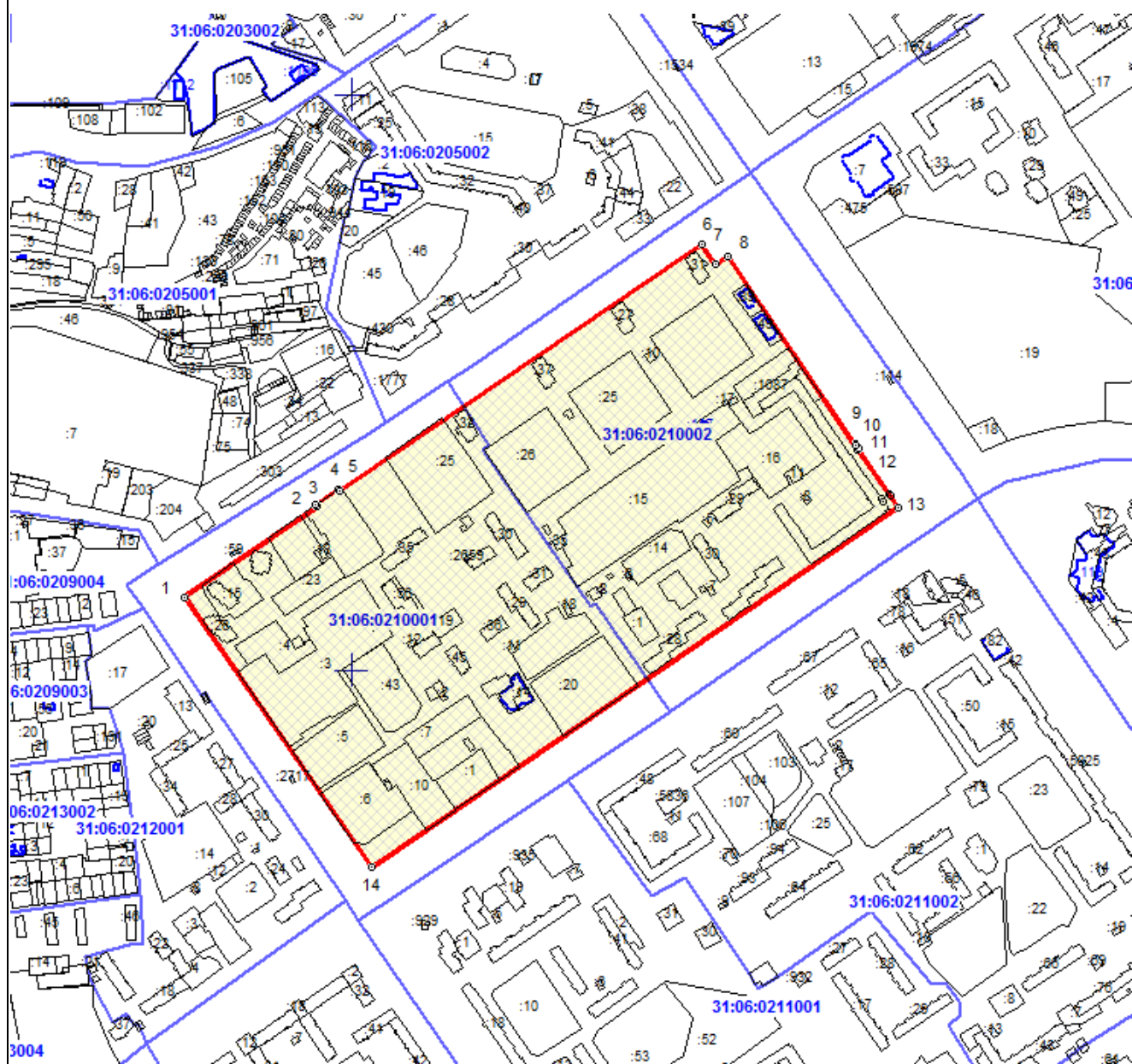
31:06:0210002:6	Обслуживание нежилого здания 9ТП-309н10/0,4 кВ	74,0	
31:06:0210002:5	Обслуживание нежилого здания 9ТП-311н10/0,4 кВ	88,0	
31:06:0210002:43	Обслуживание индивидуального гаража	27,0	
31:06:0210002:11	Обслуживание объектов теплоснабжения	352,0	
31:06:0210002:1088	Обслуживание магазина	2270,0	
31:06:0210002:4	Обслуживание магазина	3800,0	
31:06:0210002:2	Обслуживание гаража	44,4	
31:06:0210001:13	Обслуживание нежилого здания	1 453,00	
31:06:0210001:26	Строительство многоэтажного жилого дома	3802,0	
31:06:0210001:20	Обслуживание нежилого здания (учебный корпус)	1 0667,0	
31:06:0210002:15	Для обслуживания нежилого здания (школа)	26837,0	
31:06:0210001:17	Обслуживание нежилого здания (ТП-315н6/0,4кВ)	139,0	
31:06:0210002:9	Обслуживание нежилого здания (ТП-303н10/0,4кВ)	93,0	
31:06:0210002:33	Обслуживание нежилого здания	49,0	
31:06:0210002:7	Обслуживание нежилого здания (ТП-310н10/0,4кВ)	96,0	
31:06:0210001:24	Обслуживание нежилого здания (бассейн)	6769,0	
31:06:0210001:25	Обслуживание нежилого здания (ДК Молодёжный)	12285,0	
31:06:0210001:1	Обслуживание нежилого здания (административный корпус)	3700,0	
31:06:0210001:17	Обслуживание нежилого здания (ТП-315н6/0,4кВ)	139,0	
31:06:0210001:9	Обслуживание нежилого здания	5508,0	
31:06:0210001:42	Размещение рекламной конструкции (щит отдельно стоящий)	18,0	
31:06:0210002:119	Размещение рекламной конструкции (щит отдельно стоящий)	12,0	
31:06:0210001:2717	Обслуживание остановочного павильона со встроенным торговым павильоном	54,0	
31:06:0210001:2738	Размещение рекламной конструкции (щит отдельно стоящий)	12,0	
31:06:0210001:2898	Размещение рекламной конструкции (щит отдельно стоящий)	12,0	
31:06:0210002:1113	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	940,0	
31:06:0210002:49	для обслуживания нежилого здания - дополнительного офиса (банка)	986,0	
31:06:0210002:89	Для обслуживания нежилого здания (медицинский центр)	925,0	
31:06:0210002:20	Для обслуживания нежилого помещения (аптека)	630,0	
31:06:0210002:27	Для обслуживания многоэтажного жилого дома	799,0	
31:06:0210002:37	Для обслуживания многоэтажного жилого дома	795,0	
31:06:0210002:25	Для обслуживания многоэтажного жилого дома	10640,0	

31:06:0210002:1072	Для обслуживания входа в нежилое помещение (офис)	13,0	
31:06:0210002:28	Для обслуживания многоэтажных жилых домов	1873,0	
31:06:0210002:30	Для обслуживания многоэтажного жилого дома	1207,0	
31:06:0210002:13	Для обслуживания нежилого здания	1453,0	
31:06:0210002:14	Для обслуживания нежилого здания (общежитие)	3510,0	
31:06:0210002:1	Для обслуживания здания общежитие	1400,0	
31:06:0210002:20	Для обслуживания нежилого помещения (аптека)	630,0	
31:06:0210002:26	Для обслуживания многоэтажного жилого дома	10773,0	
31:06:0210001:32	Для обслуживания многоэтажного жилого дома	793,0	
31:06:0210001:51	Для обслуживания многоквартирного жилого дома	798,0	
31:06:0210001:28	Для обслуживания многоэтажного жилого дома №40	883,0	
31:06:0210001:4	Для обслуживания и эксплуатации здания учебно-курсового комбината	3854,0	
31:06:0210001:43	Среднее и высшее профессиональное образование «ФОК» Ступенческий	7000,0	
31:06:0210001:58	Для обслуживания многоквартирного жилого дома	640,0	
31:06:0210001:45	Для обслуживания многоэтажного жилого дома	648,0	
31:06:0210001:7	Для обслуживания здания учебно-производственных мастерских со спортзалом	3700,0	
31:06:0210001:10	Для обслуживания нежилого здания	5930,0	
31:06:0210001:6	Для обслуживания здания столовой на 800 мест	8000,0	
31:06:0210001:5	Для обслуживания здания учебного корпуса и мастерских на 1200 мест	7400,0	
31:06:0210001:23	для обслуживания Спортзала	3079,0	
31:06:0210001:14	Для обслуживания части нежилого здания	474,0	
31:06:0210001:48	Для обслуживания части нежилого здания (магазин)	1009,0	
31:06:0210001:46	Для обслуживания многоэтажного жилого дома	758,0	
31:06:0210001:36	Для обслуживания многоэтажного жилого дома	638,0	
31:06:0210001:35	Для обслуживания многоэтажного жилого дома	1265,0	
31:06:0210001:55	Для обслуживания многоквартирного жилого дома	1272,0	
31:06:0210001:53	Для обслуживания многоквартирного жилого дома	755,0	
31:06:0210001:34	Для обслуживания многоэтажного жилого дома	610,0	
31:06:0210001:29	Для обслуживания многоэтажного жилого дома	1256,0	
31:06:0210001:18	Для обслуживания нежилого здания (РП-3н 10/0,4 кВ)	132,0	
31:06:0210001:30	Для обслуживания многоэтажного жилого дома	1244,0	
31:06:0210001:31	Для обслуживания многоэтажного жилого дома	648,0	

**1.5.Описание местоположения границ территории, в отношении
которой подготовлены проект межевания территории**

Условный номер земельного участка		
Площадь земельного участка	404815 м ²	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	474502,540	2207768,430
2	474628,430	2207952,550
3	474631,110	2207950,760
4	474652,170	2207982,150
5	474649,670	2207983,790
6	474992,840	2208486,560
7	474964,530	2208505,620
8	474976,190	2208523,440
9	474707,530	2208704,100
10	474708,950	2208706,140
11	474714,590	2208702,130
12	474713,210	2208700,130
13	474627,250	2208760,110
14	474126,750	2208027,880

Кадастровый квартал 31:06:0210002



Масштаб 1:8000

Условные обозначения:



Границы кадастрового квартала



Границы существующих земельных участков



Границы территории

1.6.Красные линии

Красные линии установлены в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» по красным линиям местных проездов, с учетом красных линий линейных объектов. Границы территории микрорайона Макаренко совпадают с установленными красными линиями.

Координаты точек красных линий улиц

Номер	X	Y
1	474976,19	2208523,44
2	474713,21	2208700,13
3	474714,59	2208702,13
4	474708,95	2208706,14
5	474707,53	2208704,10
6	474627,25	2208760,11
7	474126,75	2208027,88
8	474502,54	2207768,43
9	474628,43	2207952,55
10	474631,11	2207950,76
11	474652,17	2207982,15
12	474649,67	2207983,79
13	474992,84	2208486,56
14	474964,53	2208505,62

Правилами землепользования и застройки Старооскольского городского округа в границах зоны планируемого размещения объекта определена территориальная зона Ж-1 «Зона многоэтажной жилой застройки».

Градостроительными регламентами территориальной зоны Ж1 - установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.

Минимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению.

Максимальная площадь земельного участка - не подлежит установлению.

Минимальные размеры земельного участка - не подлежат установлению.

Максимальные размеры земельного участка - не подлежат установлению.

2.Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемой как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 40 %.

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

Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны магистральных улиц - 5 м.

Минимальные отступы от границы земельного участка со стороны прочих улиц и проездов общего пользования - 3 м.

Минимальные отступы от границ с соседними земельными участками - 6 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков, примыкающих к землям общего пользования за исключением улиц и проездов - 1м.

4.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.

Предельная высота зданий, строений, сооружений - 100 м, в том числе: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) -100 м;

среднеэтажная жилая застройка - 32 м.

5.Максимальный коэффициент использования территории - 2,3 в том числе:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) - 2,3;

- среднеэтажная жилая застройка - 1,7.

6.Максимальные выступы за границы земельного участка со стороны магистральных улиц частей зданий, строений, сооружений.

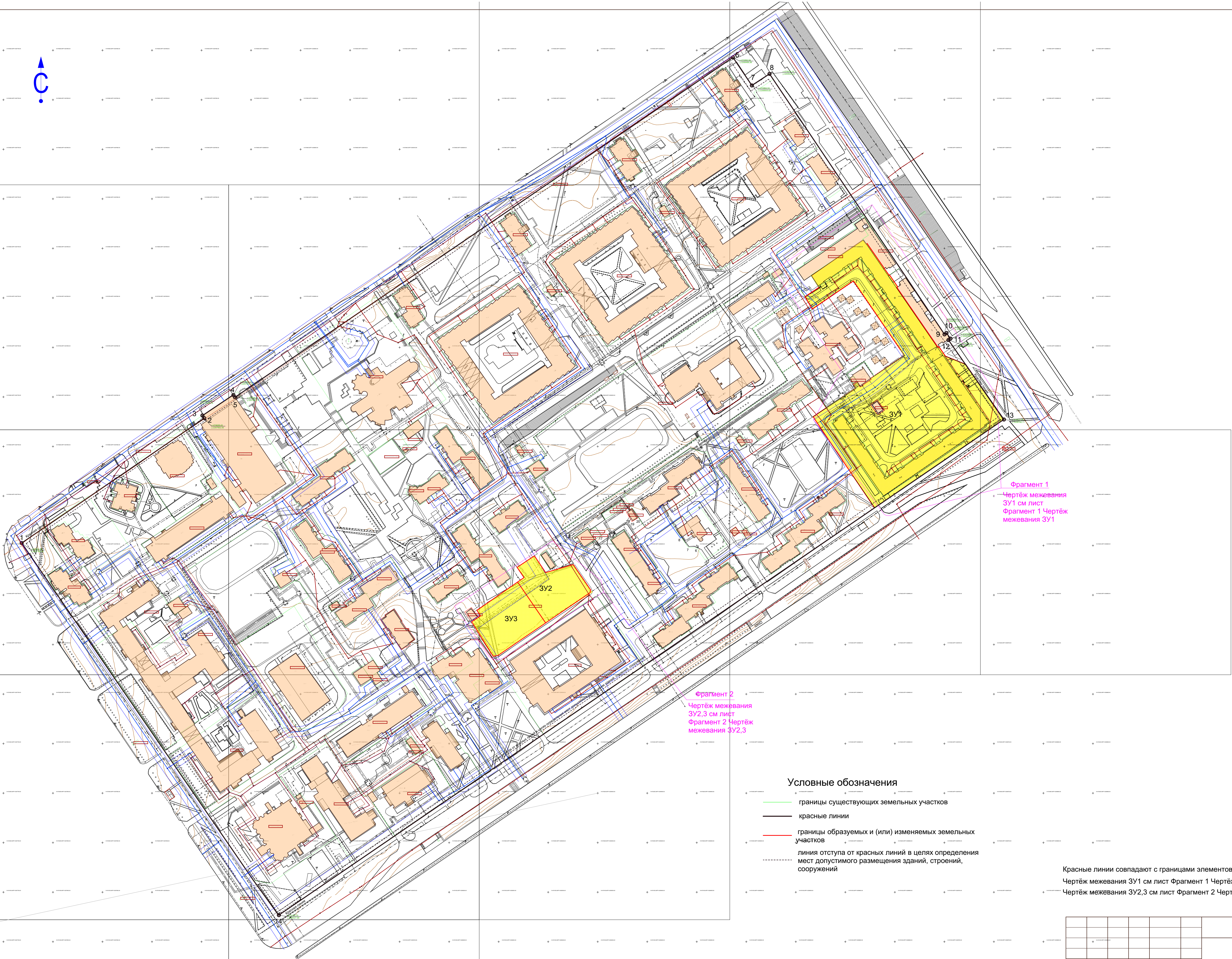
Максимальные выступы за границы земельного участка со стороны магистральных улиц частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 1,5 м и выше 3 м от уровня земли.

Графическая часть

Чертеж межевания территории микрорайона Макаренко



Координаты точек красных линий улиц		
Номер	X	Y
1	474976.19	2208523.44
2	474713.21	2208700.13
3	474714.59	2208702.13
4	474708.95	2208706.14
5	474707.53	2208704.10
6	474627.25	2208740.11
7	474126.75	2208027.88
8	474502.54	2207768.43
9	474628.43	2207952.55
10	474631.11	2207950.76
11	474652.17	2207982.15
12	474649.67	2207983.79
13	474992.84	2208486.56
14	474964.53	2208505.62



Фрагмент 1
Чертёж межевания
ЗУ1 см лист
Фрагмент 1 Чертёж
межевания ЗУ1

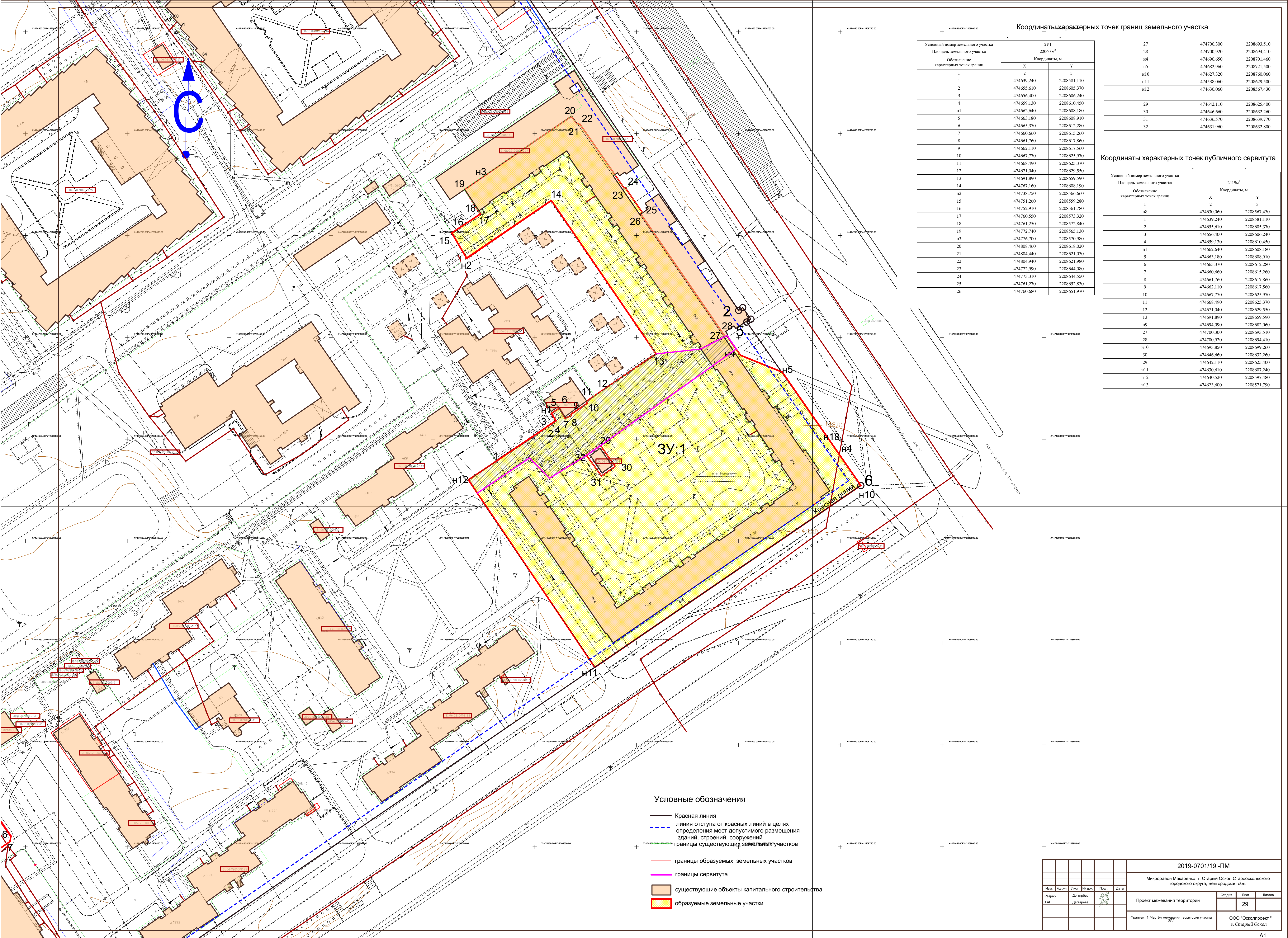
Фрагмент 2
Чертёж межевания
ЗУ2,3 см лист
Фрагмент 2 Чертёж
межевания ЗУ2,3

Условные обозначения

- границы существующих земельных участков
- красные линии
- границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков
- линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Красные линии совпадают с границами элементов планировочной структуры
Чертёж межевания ЗУ1 см лист Фрагмент 1 Чертёж межевания ЗУ1
Чертёж межевания ЗУ2,3 см лист Фрагмент 2 Чертёж межевания ЗУ2,3

						2019-0701/19 -ПМ			
						Микрорайон Макаренко, г. Старый Оскол Старооскольского городского округа, Белгородская обл.			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Дебтярёва		<i>Дебтярёва</i>			П	28	
Проверил		Соснина		<i>Соснина</i>					
ГАП		Дебтярёва		<i>Дебтярёва</i>		Чертёж межевания территории микрорайона Макаренко	ООО "Осколпроект " г. Старый Оскол		



Координаты характерных точек границ земельного участка		
Условный номер земельного участка	3У:1	
	Площадь земельного участка 22060 м²	
	Координаты, м	
Обозначение характерных точек границ	X	Y
1	2	3
1	474639,240	2208581,110
2	474655,610	2208605,370
3	474656,400	2208606,240
4	474659,130	2208610,450
н1	474662,640	2208608,180
5	474663,180	2208608,910
6	474665,370	2208612,280
7	474660,660	2208615,260
8	474661,760	2208617,860
9	474662,110	2208617,560
10	474667,770	2208625,970
11	474668,490	2208625,370
12	474671,040	2208629,550
13	474691,890	2208659,590
14	474767,160	2208608,190
н2	474738,750	2208566,660
15	474751,260	2208559,280
16	474752,910	2208561,780
17	474760,550	2208573,320
18	474761,250	2208572,840
19	474772,740	2208565,130
н3	474776,700	2208570,980
20	474808,460	2208618,020
21	474804,440	2208621,030
22	474804,940	2208621,980
23	474772,990	2208644,080
24	474773,310	2208644,550
25	474761,270	2208652,830
26	474760,680	2208651,970

27	474700,300	2208693,510
28	474700,920	2208694,410
н4	474690,650	2208701,460
н5	474682,960	2208721,500
н10	474627,320	2208760,060
н11	474538,060	2208629,500
н12	474630,060	2208567,430
29	474642,110	2208625,400
30	474646,660	2208632,260
31	474636,570	2208639,770
32	474631,960	2208632,800

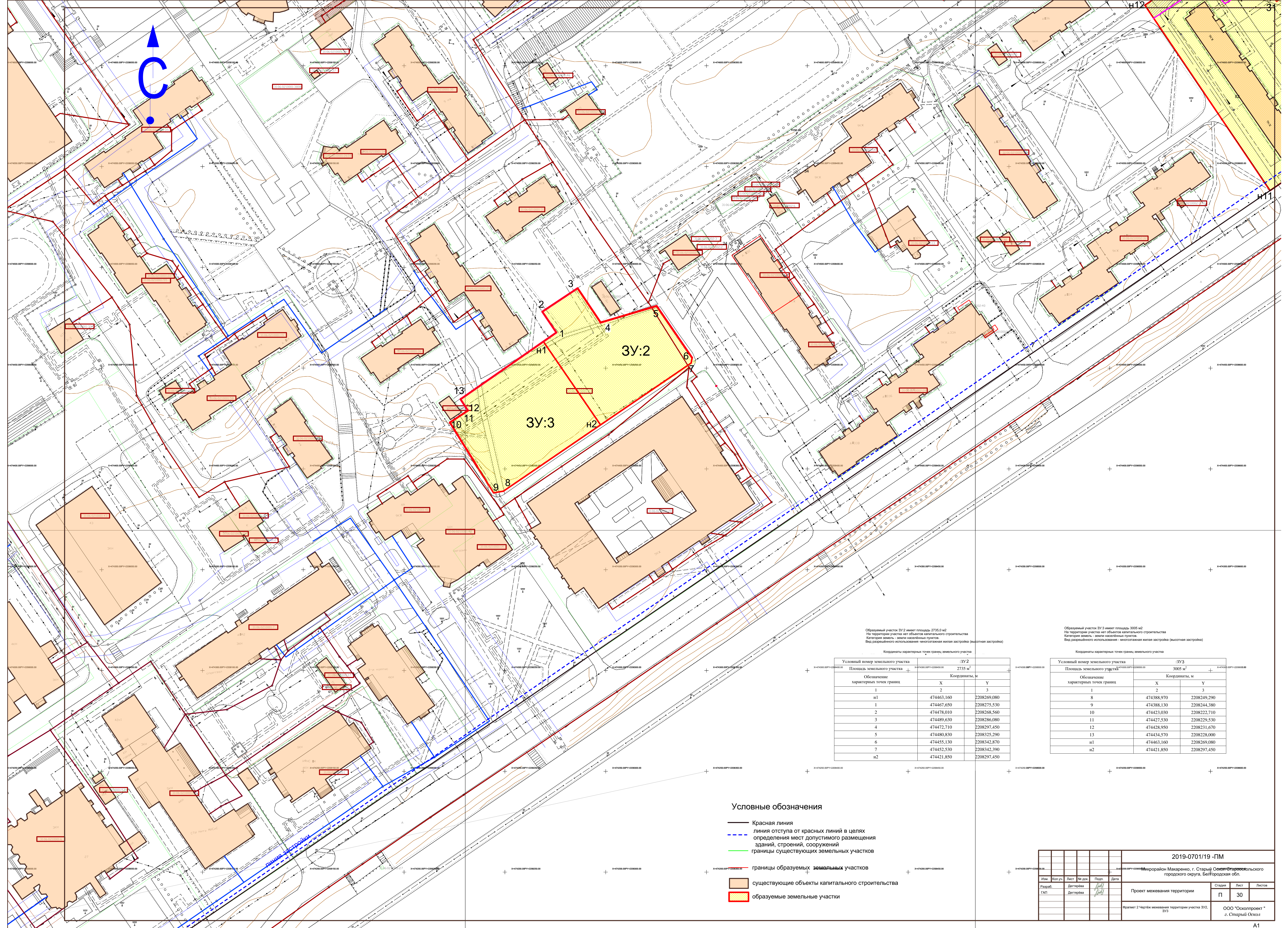
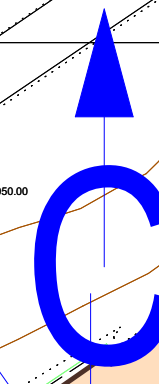
Координаты характерных точек публичного сервитута

Условный номер земельного участка	2419м²	
	Площадь земельного участка	
	Координаты, м	
Обозначение характерных точек границ	X	Y
1	2	3
н8	474630,060	2208567,430
1	474639,240	2208581,110
2	474655,610	2208605,370
3	474656,400	2208606,240
4	474659,130	2208610,450
н1	474662,640	2208608,180
5	474663,180	2208608,910
6	474665,370	2208612,280
7	474660,660	2208615,260
8	474661,760	2208617,860
9	474662,110	2208617,560
10	474667,770	2208625,970
11	474668,490	2208625,370
12	474671,040	2208629,550
13	474691,890	2208659,590
н9	474694,090	2208682,060
27	474700,300	2208693,510
28	474700,920	2208694,410
н10	474693,850	2208699,260
30	474646,660	2208632,260
29	474642,110	2208625,400
н11	474630,610	2208607,240
н12	474640,520	2208597,480
н13	474623,600	2208571,790

Условные обозначения

- Красная линия
- линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- границы существующих земельных участков
- границы образуемых земельных участков
- границы сервитута
- существующие объекты капитального строительства
- образуемые земельные участки

Имя						2019-07/01/19 -ПМ					
Микрорайон Макаренко, г. Старый Оскол Старооскольского городского округа, Белгородская обл.											
Проект межевания территории						Страница		Лист		29	
Фрагмент 1. Чертеж межевания территории участка 3У:1						ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол					



Образующий участок 3Y:2 имеет площадь 2735,0 м2		3Y:2	Высотная застройка
На территории участка нет объектов капитального строительства			
Категория земель - земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка			
Координаты характерных точек границ земельного участка			
Условный номер земельного участка		3Y:2	
Площадь земельного участка	+	2735 м ²	
Обозначение		Координаты, м	
характерных точек границ		X	Y
1		2	3
n1		474463,160	2208269,080
1		474467,650	2208275,530
2		474478,010	2208268,560
3		474489,630	2208286,080
4		474472,710	2208297,450
5		474480,830	2208325,290
6		474455,130	2208342,870
7		474452,530	2208342,390
n2		474421,850	2208297,450

Образующий участок 3Y:3 имеет площадь: 3005 м2
 На территории участка нет объектов капитального строительства
 Категория земель - земли населенных пунктов.
 Вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Координаты характерных точек границ земельного участка

Условный номер земельного участка	3Y:3		
Площадь земельного участка	3005 м ²	+	
Обозначение	Координаты, м		
характерных точек границ	X	Y	
1	2	3	
8	474388,970	2208249,290	
9	474388,130	2208244,380	
10	474423,030	2208222,710	
11	474427,530	2208229,530	
12	474428,950	2208231,670	
13	474434,570	2208228,000	
n1	474463,160	2208269,080	
n2	474421,850	2208297,450	

- Условные обозначения
- Красная линия
 - линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - границы существующих земельных участков
 - границы образуемых земельных участков
 - существующие объекты капитального строительства
 - образуемые земельные участки

Имя: Кол. ун. Лист: № док. Подп. Дата

Разраб. Детерлева

ГЛАВ. Детерлева

2019-07/01/19 -ПМ

Микрорайон Макаренко, г. Старый Оскол, Белгородская обл.

Проект межевания территории

Лист 30

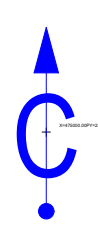
Бригет 2 Чертёж межевания территории участка 3Y2, 3Y3

ООО "Осколпроект" г. Старый Оскол

ЧАСТЬ 2 (Материалы по обоснованию проекта межевания территории)

Графическая часть

Чертеж, обоснование с зонами особого использования с местоположением объектов капитального строительства.



Условные обозначения

- охранная зона водопровода - 5,0 м
- охранная зона канализации по дворовым территориям - 3,0 м *
- охранная зона теплосети - 3,0 м, при бесканальной прокладке - 5,0 м
- охранная зона сетей связи - 2,0 м
- охранная зона электросетей - 1,0 м

* отличные от данных размеры ОЗ обозначены на чертеже

					2019г.	2019-0701/19 -ПМ		
						Микрорайон Макаренко, г. Старый Оскол Старооскольского городского округа, Белгородская обл.		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист
Разраб.		Дегтярёва					П	32
ГАП		Дегтярёва				Чертеж, обоснование с зонами особого использования, с местоположением объектов капитального строительства	ООО "Осколпроект " г. Старый Оскол	