

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект планировки и проект межевания территории
жилого комплекса, расположенного по адресу: Белгородская обл.,
г. Старый Оскол, мкр. Рождественский, 2 в соответствии с договором
о комплексном развитии незастроенной территории № 20/7269-22
от 30.11.2022 г.**

Договор № 160

Раздел 3 «Проект межевания территории. Основная часть»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

**Проект планировки и проект межевания территории
жилого комплекса, расположенного по адресу: Белгородская обл.,
г. Старый Оскол, мкр. Рождественский, 2 в соответствии с договором
о комплексном развитии незастроенной территории № 20/7269-22
от 30.11.2022 г.**

Договор № 160

Раздел 3 «Проект межевания территории. Основная часть»

**Индивидуальный
предприниматель**



М.В. Воронин

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ тома	Обозначение	Наименование	Примеч.
1	2	3	4
1	Договор № 160	Раздел 1 «Проект планировки территории. Основная часть»	
2	Договор № 160	Раздел 2 «Проект планировки территории. Материалы по обоснованию»	
3	Договор № 160	Раздел 3 «Проект межевания территории. Основная часть»	
4	Договор № 160	Раздел 4 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»	

ОГЛАВЛЕНИЕ

Оглавление	4
Текстовая часть	5
Общие положения	6
Раздел I. Перечень и сведения об образуемых земельных участках	7
Подраздел I. Перечень и сведения об образуемых земельных участках	7
Глава 1. Общие сведения об образуемых земельных участках	7
Глава 2. Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков	8
Подраздел II. Перечень и сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	9
Подраздел III. Сведения о публичных сервитутах	9
Раздел II. Сведения о лесах (лесных участках) (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)	10
Раздел III. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях	11
Раздел IV. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания	11
Графическая часть	12

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки и проект межевания территории жилого комплекса, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Рождественский, 2 выполнен на основании решения Заказчика и в соответствии с требованиями ст. 43 Градостроительного кодекса РФ.

Цель подготовки проекта межевания территории – установление красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории.

Документация по планировке территории разрабатывается в соответствии с требованиями и рекомендациями следующих документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации
- Земельный кодекс Российской Федерации
- Водный кодекс Российской Федерации
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
- Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74);
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10);
- СП. 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр);
- Местные нормативы градостроительного проектирования Старооскольского городского округа Белгородской области (далее – МНГП);
- Генеральный план Старооскольского городского округа Белгородской области (далее – ГП);

— Правила землепользования и застройки Старооскольского городского округа Белгородской области (далее – ПЗЗ);

— Программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры Старооскольского городского округа на 2019-2028 годы (включительно) (утв. Решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 28.06.2019 № 245);

— Программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Старооскольского городского округа Белгородской области на 2022-2028 годы (утв. Решением Совета депутатов Старооскольского городского округа от 15.04.2022 г. № 625);

— Иные нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации.

РАЗДЕЛ I ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Подраздел I. Общие сведения об образуемых земельных участках

Глава 1. Общие сведения об образуемых земельных участках

Общие сведения об образуемых земельных участках представлены в таблице 1.

Таблица 1. Общие сведения об образуемых земельных участках

№ образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка с указанием кода	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Кадастровые номера земельных участков, из которых образуются земельные участки	Способ образования земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации
31:06:0237001:3 (в измененных границах)	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	6 827	31:06:0237001:3	Образование земельного участка путем раздела земельного участка 31:06:0237001:3
ЗУ:2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	11 294	31:06:0237001:3	Образование земельного участка путем раздела земельного участка 31:06:0237001:3
ЗУ:3	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	73	31:06:0237001:3	Образование земельного участка путем раздела

№ образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка с указанием кода	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Кадастровые номера земельных участков, из которых образуются земельные участки	Способ образования земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации
				земельного участка 31:06:0237001:3

Глава 2. Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

Таблица 2. Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

№ ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м	№ точки	X	Y
31:06:0237001:3 (в измененных границах)	6 827 кв.м	001	475 244,45	2 209 236,89
		002	475 322,13	2 209 183,72
		003	475 324,98	2 209 187,88
		004	475 334,37	2 209 189,44
		005	475 359,13	2 209 225,61
		006	475 279,56	2 209 280,10
		007	475 307,15	2 209 320,37
		008	475 315,95	2 209 321,32
		009	475 362,73	2 209 289,28
		010	475 371,69	2 209 302,38
		011	475 330,43	2 209 330,61
		012	475 332,97	2 209 334,29
		013	475 308,27	2 209 330,39
		014	475 269,86	2 209 274,04
		001	475 244,45	2 209 236,89
ЗУ:2	11 294 кв.м	004	475 334,37	2 209 189,44
		005	475 359,13	2 209 225,61
		006	475 279,56	2 209 280,10
		007	475 307,15	2 209 320,37
		008	475 315,95	2 209 321,32
		009	475 362,73	2 209 289,28
		010	475 371,69	2 209 302,38
		011	475 330,43	2 209 330,61
		012	475 332,97	2 209 334,29
		015	475 377,80	2 209 341,37
		016	475 380,92	2 209 321,28
		017	475 410,65	2 209 325,73
		018	475 426,06	2 209 224,12
		019	475 382,82	2 209 216,28
		020	475 371,70	2 209 223,90
		021	475 367,39	2 209 217,60

№ ЗУ	Площадь ЗУ, кв.м	№ точки	X	Y
		022	475 372,18	2 209 214,35
		023	475 355,04	2 209 211,24
		024	475 344,26	2 209 191,08
		004	475 334,37	2 209 189,44
ЗУ:3	73	019	475 382,82	2 209 216,28
		020	475 371,70	2 209 223,90
		021	475 367,39	2 209 217,60
		022	475 372,18	2 209 214,35
		019	475 382,82	2 209 216,28

Подраздел II. Перечень и сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Согласно п.12 ст.1 ГрК РФ, территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Проектом межевания не предполагается образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования.

Подраздел III. Сведения о публичных сервитутах.

Установление публичных сервитутов вызвано необходимостью выделения территорий совместного использования населением для обустройства спортивных и детских площадок или организации внутриквартальных скверов, обеспечения проезда и прохода к объектам социального и коммунального обслуживания, проезда или прохода неограниченного круга лиц через земельные участки жилых домов и иных объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 23, часть 2 «Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний».

Перечень земельных участков, предложенных к установлению сервитутов представлен в таблице 3.

Таблица 3. Перечень земельных участков, предложенных к установлению сервитутов

№ ЗУ	Площадь сервитута, кв.м	№ точки	X	Y
31:06:0237001:3 (в измененных границах)	6 827 кв.м	001	475 244,45	2 209 236,89
		002	475 322,13	2 209 183,72
		003	475 324,98	2 209 187,88
		004	475 334,37	2 209 189,44

№ ЗУ	Площадь сервитута, кв.м	№ точки	X	Y
		005	475 359,13	2 209 225,61
		006	475 279,56	2 209 280,10
		007	475 307,15	2 209 320,37
		008	475 315,95	2 209 321,32
		009	475 362,73	2 209 289,28
		010	475 371,69	2 209 302,38
		011	475 330,43	2 209 330,61
		012	475 332,97	2 209 334,29
		013	475 308,27	2 209 330,39
		014	475 269,86	2 209 274,04
		001	475 244,45	2 209 236,89
ЗУ:2	11 294 кв.м	004	475 334,37	2 209 189,44
		005	475 359,13	2 209 225,61
		006	475 279,56	2 209 280,10
		007	475 307,15	2 209 320,37
		008	475 315,95	2 209 321,32
		009	475 362,73	2 209 289,28
		010	475 371,69	2 209 302,38
		011	475 330,43	2 209 330,61
		012	475 332,97	2 209 334,29
		015	475 377,80	2 209 341,37
		016	475 380,92	2 209 321,28
		017	475 410,65	2 209 325,73
		018	475 426,06	2 209 224,12
		019	475 382,82	2 209 216,28
		020	475 371,70	2 209 223,90
		021	475 367,39	2 209 217,60
		022	475 372,18	2 209 214,35
		023	475 355,04	2 209 211,24
		024	475 344,26	2 209 191,08
		004	475 334,37	2 209 189,44
ЗУ:3	73	019	475 382,82	2 209 216,28
		020	475 371,70	2 209 223,90
		021	475 367,39	2 209 217,60
		022	475 372,18	2 209 214,35
		019	475 382,82	2 209 216,28

РАЗДЕЛ II

СВЕДЕНИЯ О ЛЕСАХ (ЛЕСНЫХ УЧАСТКАХ)

На проектируемой территории отсутствуют лесничества, участковые лесничества, лесные кварталы и т.д.

РАЗДЕЛ III
СВЕДЕНИЯ О СУЩЕСТВУЮЩИХ, ИЗМЕНЯЕМЫХ И
УСТАНОВЛИВАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЯХ

Таблица 4. Ведомость конечных и поворотных точек устанавливаемых красных линий.

№ точки	X	Y
001	475 244,45	2 209 236,89
002	475 322,13	2 209 183,72

РАЗДЕЛ IV
СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ
ВЕДЕТСЯ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

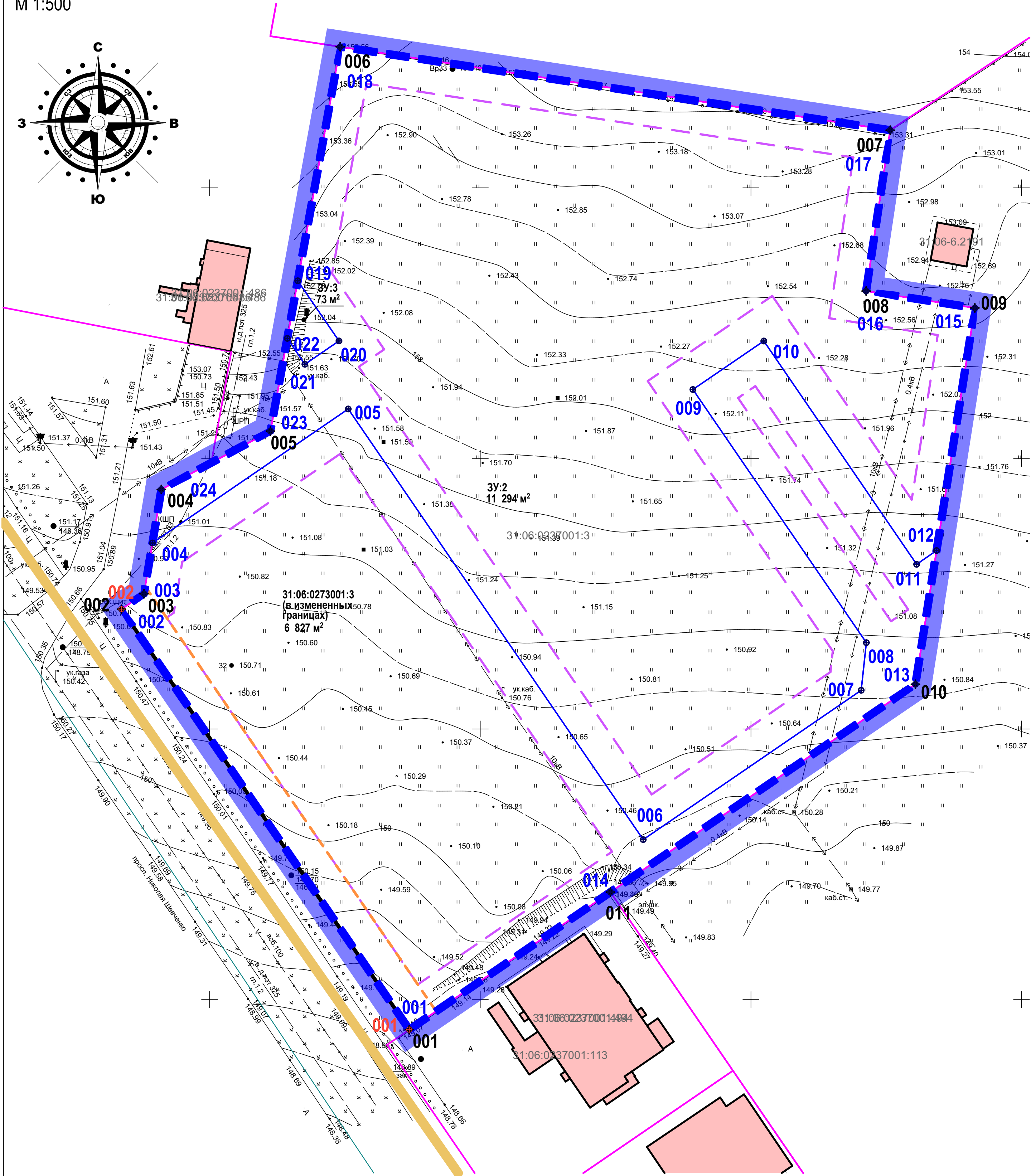
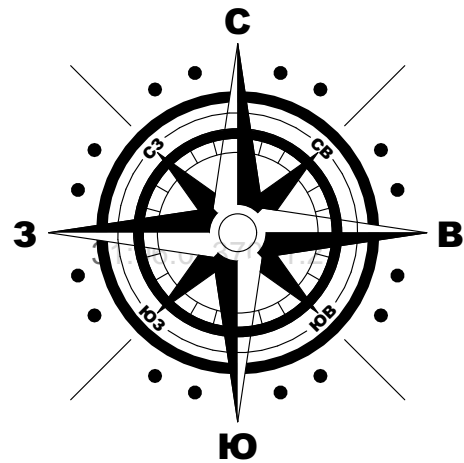
Таблица 5. Ведомость конечных и поворотных точек границы территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания.

№ точки	X	Y
001	475 244,45	2 209 236,89
002	475 322,13	2 209 183,72
003	475 324,98	2 209 187,88
004	475 344,26	2 209 191,08
005	475 355,04	2 209 211,24
006	475 426,06	2 209 224,12
007	475 410,65	2 209 325,73
008	475 380,92	2 209 321,28
009	475 377,80	2 209 341,37
010	475 308,27	2 209 330,39
011	475 269,86	2 209 274,04
001	475 244,45	2 209 236,89

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Проект планировки и проект межевания территории жилого комплекса, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Рождественский, 2
в соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории № 20/7269-22 от 30.11.2022 г.

Чертеж межевания территории
М 1:500



Условные обозначения

	граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации
	границы существующих земельных участков
	граница зон планируемого размещения объектов капитального строительства
	линии отступа от красных линий
	границы образуемых земельных участков
	устанавливаемые красные линии
	границы существующих элементов планировочной структуры
ЗУ:1	условные номера образуемых земельных участков
6 827 м²	площадь образуемых земельных участков
31:06:0237001:3	номера существующих земельных участков
	существующие объекты капитального строительства
	характерные точки границы территории, в отношении которой осуществляется разработка проекта планировки территории
	поворотные точки образуемых земельных участков
	концевые и поворотные точки устанавливаемых красных линий

Примечания: 1. Границы публичных сервитутов совпадают с границами образуемых земельных участков.
2. Границы планируемых элементов планировочной структуры не нанесены в виду их отсутствия.

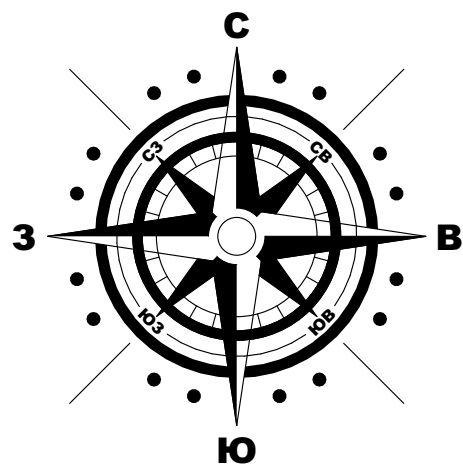
Экспликация образуемых земельных участков

№ образуемого ЗУ	Вид разрешенного использования ЗУ с указанием кода	Площадь образуемого ЗУ, кв.м	Кадастровые номера ЗУ, из которых образуются ЗУ	Способ образования ЗУ в соответствии с Земельным Кодексом РФ
31:06:0273001:3 (в измененных границах)	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	6 827	31:06:0237001:3	Образование земельного участка путем раздела земельного участка 31:06:0237001:3
ЗУ:2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	11 294	31:06:0237001:3	Образование земельного участка путем раздела земельного участка 31:06:0237001:3
ЗУ:3	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	73	31:06:0237001:3	Образование земельного участка путем раздела земельного участка 31:06:0237001:3

						Договор № 160			
						Проект планировки и проект межевания территории жилого комплекса, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Рождественский, 2 в соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории № 20/7269-22 от 30.11.2022 г.			
Изм.	Копуч.	Лист	№ Док.	Подп.	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Витохина				2025		П	.1	
Проверил	Галдин								
ГАП	Воронин								
Н. контроль	Галдин					Чертеж межевания территории М 1:500	ИП Воронин М.В.		

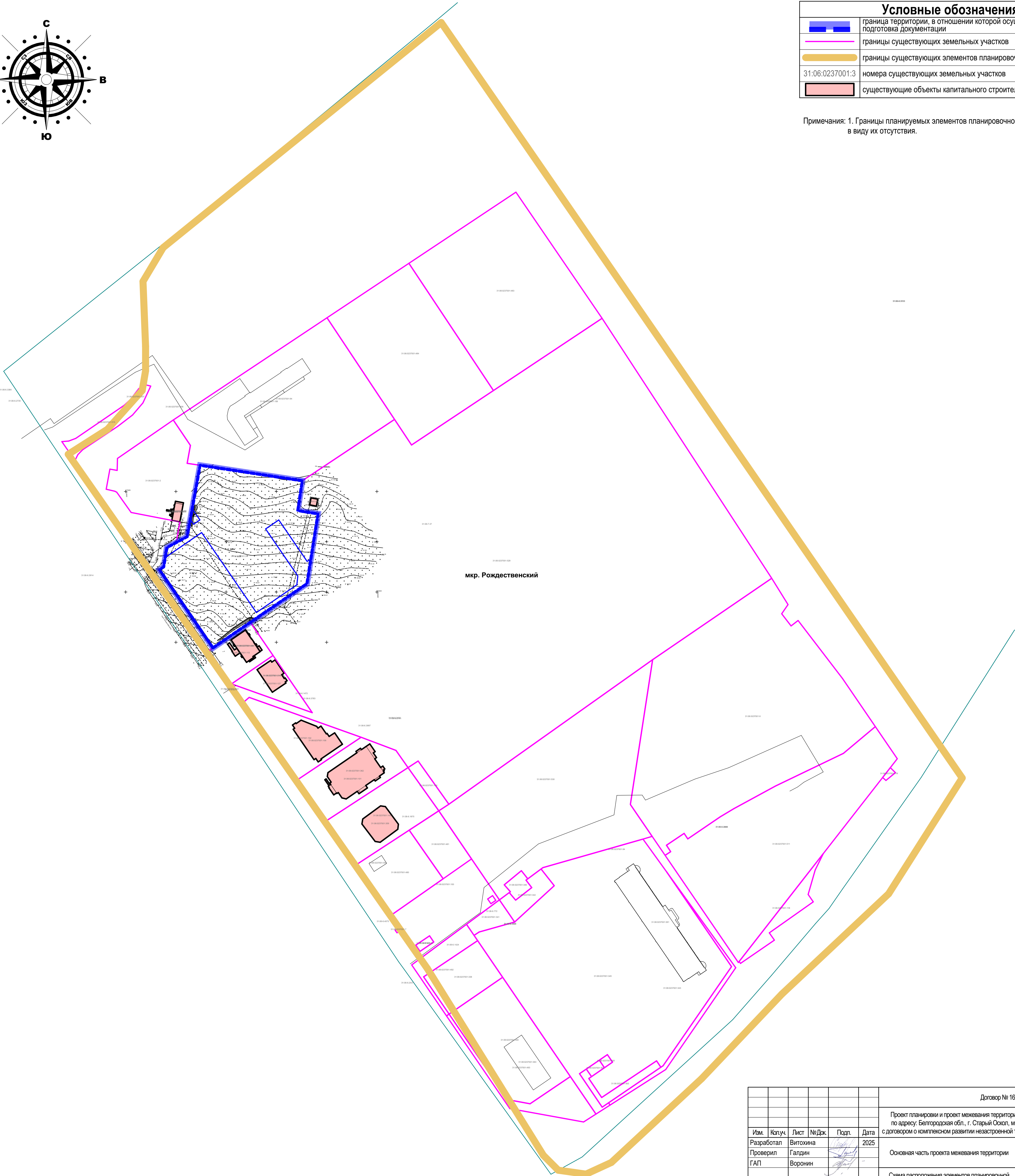
Проект планировки и проект межевания территории жилого комплекса, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Рождественский, 2 в соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории № 20/7269-22 от 30.11.2022 г.

Схема расположения элементов планировочной структуры
М 1:2000



Условные обозначения	
	граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации
	границы существующих земельных участков
	границы существующих элементов планировочной структуры
31:06:0237001:3	номера существующих земельных участков
	существующие объекты капитального строительства

Примечания: 1. Границы планируемых элементов планировочной структуры не нанесены в виду их отсутствия.



						Договор № 160			
						Проект планировки и проект межевания территории жилого комплекса, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Рождественский, 2 в соответствии с договором о комплексном развитии незастроенной территории № 20/7269-22 от 30.11.2022 г.			
Изм.	Копуч	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Основная часть проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Витохина				2025		П	.2	
Проверил	Галдин								
ГАП	Воронин					Схема расположения элементов планировочной структуры М 1:2000	ИП Воронин М.В.		
Н. контроль	Галдин								