

## **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 4 «Проект межевания территории. Материалы по  
обоснованию»**

## **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 4 «Проект межевания территории. Материалы по  
обоснованию»**

**Индивидуальный  
предприниматель**



**М.В. Воронин**

Белгород 2025

**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
Обоснование границ зон с особыми условиями использования территории	7
Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	7
Обоснование способа образования земельного участка	7
Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	8
Обоснование определения публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	9
Графическая часть	10

## **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 № 625);

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

### **ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

В границах территории отсутствуют границы особо охраняемых природных территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

На территории разработки документации по планировке территории присутствуют охранные зоны для существующих инженерных сетей:

— Охранная зона электрического кабеля (1,2 м);

— Зона с особыми условиями использования территории - КЛ 10кВ КТП 1508н(1)-КТП 1506н(2);

— Зона с особыми условиями использования территории - КЛ 10кВ РП 15н(3)-КТП 1506н(1).

На территории разработки проекта планировки образуются охранные зоны проектируемых инженерных сетей:

— Охранная зона проектируемого хозяйственно-бытового водопровода (5 м);

— Охранная зона проектируемого силового кабеля (1,2 м);

— Охранная зона проектируемого газопровода среднего давления (4 м);

— Охранная зона проектируемого электрического кабеля (1,2 м);

— Охранная зона проектируемой бытовой канализации (3 м);

— Охранная зона проектируемой ливневой канализации (3 м);

— Охранная зона проектируемой теплосети (3,5 м);

— Охранная зона ТП (10 м).

## **ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ (МИНИМАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ) РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Согласно ПЗЗ, территория разработки проекта относится зоне Ж1 - зона многоэтажной жилой застройки.

Зона Ж1 - зона многоэтажной жилой застройки - кварталы и микрорайоны, предназначенные для многоквартирных, многоэтажных жилых домов 9 этажей и выше.

ПЗЗ предусмотрены следующие минимальные отступы строений:

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 - 1 м.

## **ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

Проектом межевания территории жилого комплекса, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Рождественский, 2 предусмотрено образование земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 31:06:0237001:3.

## **ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

ПЗЗ предусмотрены следующие 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.

**ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА,  
ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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.

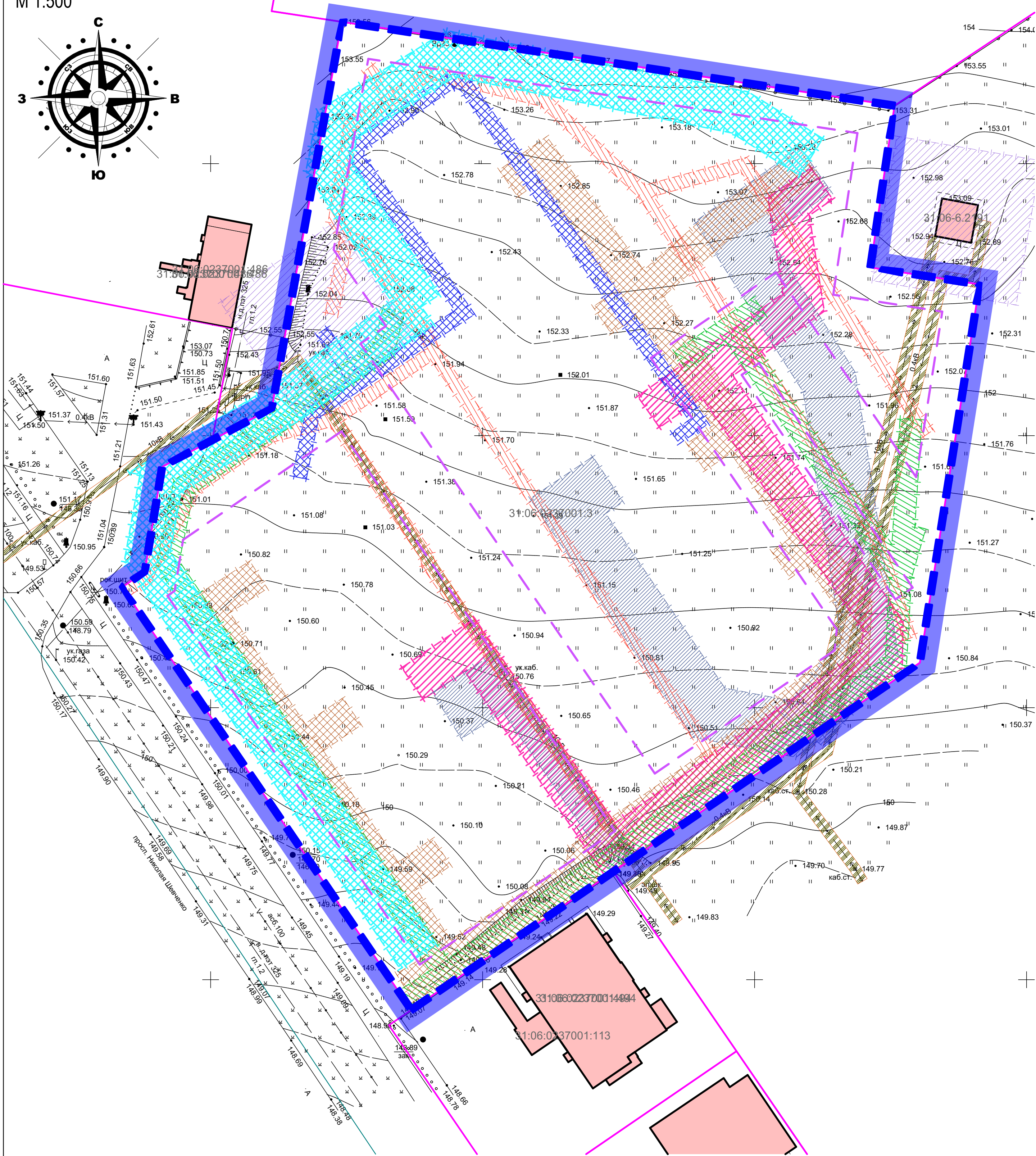
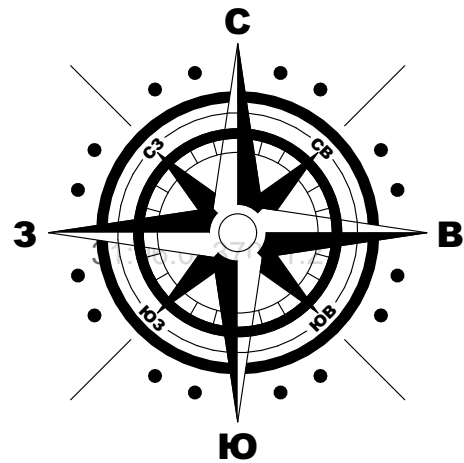
В соответствии со статьей 23, часть 2 «Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения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

## **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.

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ территорий объектов культурного наследия, схемой границ зон с особыми условиями использования 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
31:06:0237001:3	номера существующих земельных участков
	существующие объекты капитального строительства
	охранная зона кабеля (сущ.)
	охранная зона бытовой канализации
	охранная зона ливневой канализации
	охранная зона водопровода хозяйственно-питьевого
	охранная зона силового кабеля - 0,4 кВ
	охранная зона электрического кабеля
	охранная зона теплосети
	охранная зона газопровода среднего давления
	охранная зона ТП

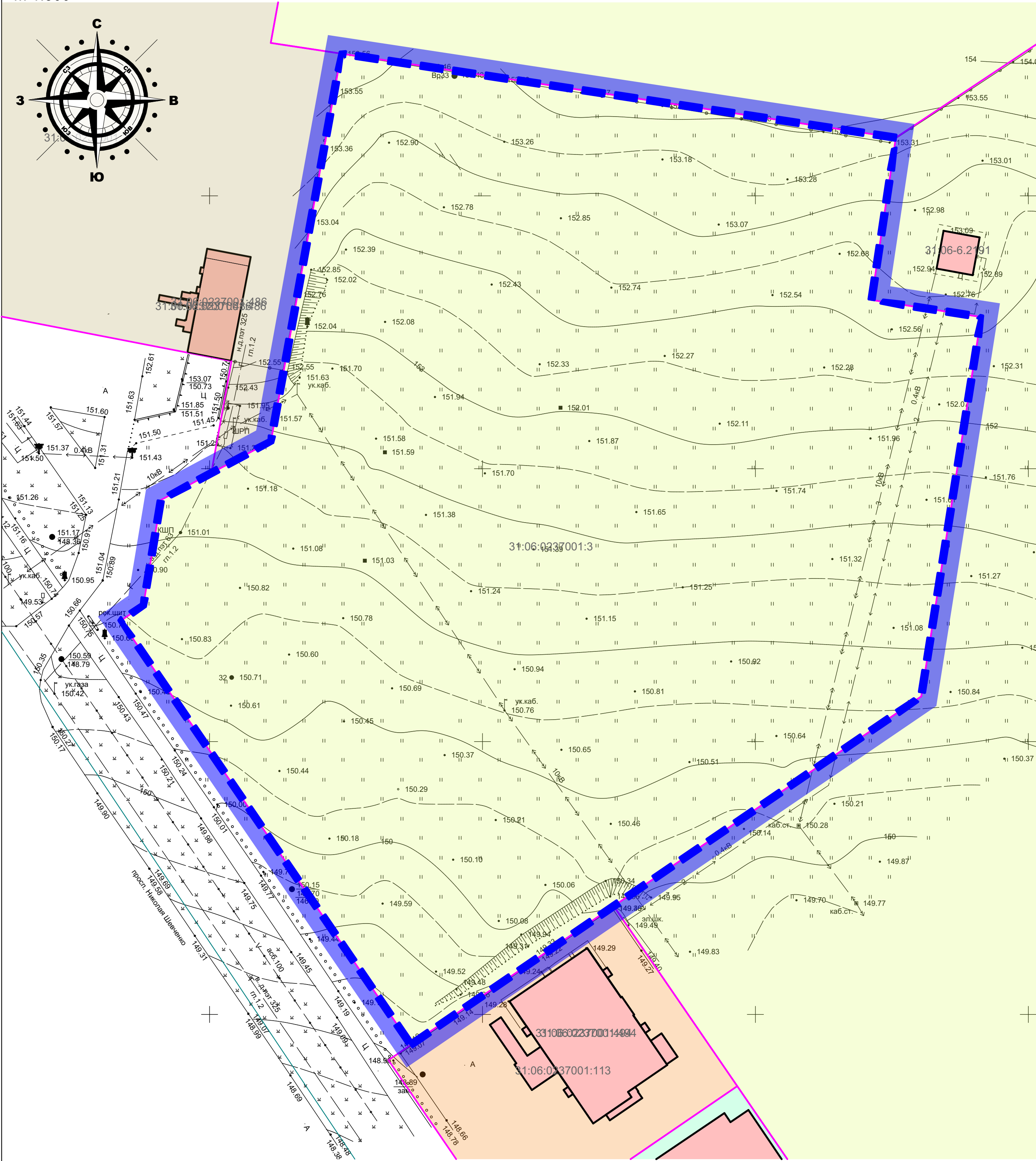
Примечания: 1. Границы объектов культурного наследия не нанесены в виду их отсутствия

						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	№Дж.	Подп.	Дата	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Витохина				2025		П	1	
Проверил	Галдин								
ГАП	Воронин					Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, совмещенная со схемой границ территорий объектов культурного наследия, схемой границ зон с особыми условиями использования территории М 1:500	ИП Воронин М.В.		
Н. контроль	Галдин								



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 существующих земельных участков  
М 1:500



Условные обозначения	
	граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка документации
	границы существующих земельных участков
	существующие объекты капитального строительства
31:06:0237001:3	номера существующих земельных участков
	существующие земельные участки для многоэтажной жилой застройки
	существующий земельный участок для размещения медицинского диагностического центра
	существующий земельный участок для обслуживания нежилого здания
	существующий земельный участок для строительства торгово-офисного здания

						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	Материалы по обоснованию проекта межевания территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Витохина				2025		П	2	
Проверил	Галдин								
ГАП	Воронин								
Н. контроль	Галдин					Схема существующих земельных участков М 1:500	ИП Воронин М.В.		