

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 1 «Проект планировки 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 1 «Проект планировки территории. Основная часть»

**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
Раздел I. Положение о характеристиках планируемого развития территории	7
Подраздел I. Наименование и описание элементов планировочной структуры территории. Параметры и характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры	7
Подраздел II. Характеристики и параметры объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	8
Глава 1. Объекты жилого назначения	8
Глава 2. Объекты производственного назначения	9
Глава 3. Объекты общественно-делового назначения	9
Глава 4. Объекты иного назначения	9
Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры	9
Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры	12
Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры	12
Подраздел III. Характеристики и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального и местного значения	13
Подраздел IV. Описание и характеристики территорий общего пользования	13
Подраздел V. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях	13
Подраздел VI. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта	14
Раздел III. Положения об очередности планируемого развития территории	14
Подраздел I. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	14
Подраздел II. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры	14
Графическая часть	16

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. 42 Градостроительного кодекса РФ.

Цель подготовки проекта планировки – выделение элементов планировочной структуры, установление границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик планируемого развития 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. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подраздел I. Наименование и описание элементов планировочной структуры территории. Параметры и характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры

Проект планировки и проект межевания территории жилого комплекса, расположенного по адресу: Белгородская обл., г. Старый Оскол, мкр. Рождественский, 2 осуществляется применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Земельный участок с кадастровым номером 31:06:0237001:3 предоставлен в аренду для комплексного развития незастроенной территории согласно договору № 20/7269-22 от 30 ноября 2022 г., заключенного между АО «ДОМ.РФ» (арендодатель) и ООО СЗ «БМ-ГРУПП ЛИСКИ» (арендатор).

Участок:

Адрес: Белгородская область, г. Старый Оскол, мкр. Рождественский, 2;

Кадастровый номер: 31:06:0237001:3;

Категория земель: земли населенных пунктов;

Виды разрешенного использования: для строительства учебного корпуса социально-экономического факультета Старооскольского филиала Белгородского государственного университета;

Общая площадь: 18 194 кв. м.;

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 31:06:0000000:1720 (кабельная линия электропередачи 10 кВ);

В отношении объекта недвижимого имущества с кадастровым номером 31:06:0000000:1720 (кабельная линия электропередачи 10 кВ) АО «ДОМ.РФ» не осуществляет полномочия агента Российской Федерации. Расположение указанного сооружения в границах земельного участка должно быть учтено при реализации проекта комплексного развития незастроенной территории, сооружение не подлежит сносу.

Имеются следующие инженерные коммуникации:

— сети электроснабжения;

Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны Ж1 - зона многоэтажной жилой застройки:

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.

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.

Подраздел II. Характеристики и параметры объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Глава 1. Объекты жилого назначения

Проектом планировки территории в границах территории предусмотрено строительство 3-х секционного жилого дома с количеством этажей 7-8 и 4-х секционного жилого дома с количеством этажей 9. Общее количество квартир 379.

Глава 2. Объекты производственного назначения

Проект планировки территории не предусматривает размещение объектов производственного назначения.

Глава 3. Объекты общественно-делового назначения

Проект планировки территории не предусматривает размещение новых объектов общественно-делового назначения.

Глава 4. Объекты иного назначения

Проект планировки территории не предусматривает размещение объектов иного назначения.

Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры

Проект планировки территории не предусматривает размещение объектов социальной инфраструктуры. Обеспечение населения необходимыми услугами планируется осуществлять за счет объектов социальной инфраструктуры, расположенных в транспортной и пешеходной доступности.

Расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства представлены в таблице 1.

Таблица 1. Расчетные показатели обеспеченности объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование		Ед. изм.	Норма обеспеченности	Показатели	Примечание
1	2		3	4	5	6
1.	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектов в области образования					
1.1	Дошкольные образовательные организации общего типа		Место	52 места на 1000 жителей	29	Детский сад № 73 «Мишутка», мкр. Центральный, 1/1
1.2	Общеобразовательные школы	I ступень обучения (начальное образование 1-4 классы)	Место	52 места на 1000 жителей	29	МБОУ «СОШ № 28 с УИОП имени А.А. Угарова», мкр. Макаренко, 36А
		II ступень обучения (основное общее образование 5-9 классы)		65 мест на 1000 жителей	37	
		III ступень обучения (среднее (полное) образование 10-11 классы)		20 мест на 1000 жителей	12	
2.	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектов в области здравоохранения					

2.1	Амбулатория, в т.ч. врачебная или центр (отделение) общей врачебной практики (семейной медицины)		Рекоменд уемая численно сть обслужи ваемого населени я	1 на 2-10 тыс. чел.	1	«Земский Доктор», мкр. Олимпийский, 52
2.2	Поликлиника			1 на 20-50 тыс. чел.	1	Старооскольс кая окружная больница святителя Луки Крымского, поликлиника № 2, мкр. Олимпийский, 2
2.3	Детская поликлиника			1 на 10-30 тыс. дет.	1	Детская городская поликлиника № 3 филиал № 2, мкр. Солнечный, 3, стр. 1
2.4	Поликлиника стоматологическая			Не менее 1 до 100 тыс. чел.	1	«Одос+», мкр. Рождественск ий, 5
2.5	Организация стационарной медицинской помощи	Стационары всех типов, в т.ч. психоневрологиче ский и наркологический	Койка	7 на 1000 чел.	4	Городская больница № 2, мкр. Олимпийский, 46А
		Городская больница	Рекоменд уемая численно сть обслужи ваемого населени я	1 на 20-300 тыс. чел.	1	Городская больница № 2, мкр. Олимпийский, 46А
		Детская городская больница	1 на 20-200 тыс. дет.	1	Старооскольс кая окружная детская больница, мкр. Олимпийский 13А	
2.6	Аптеки		Кв. м на 1000 жителей	60-70	37	
3.	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектов в области физической культуры и спорта					
3.1	Физическая культура и спорт	Физкультурно-спортивные залы	Кв. м площади пола на 1000 чел.	250	144	ФОК «Студенчески й», мкр. Макаренко, 43

		Плавательные бассейны	Кв. м зеркала воды на 1000 чел.	25	14	«Аркада», Молодежный просп., 6
		Плоскостные спортивные сооружения	Кв. м на 1000 чел.	3700	2131	Спортплощадки на территории мкр. Рождественский и в пределах пешеходной, транспортной доступности
4.	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектов в иных областях					
4.1	В области торговли и общественного питания	Магазины продовольственных и непродовольственных товаров	Кв. м торговой площади на 1000 чел.	Продовольственные – 222	128	«Магнит Семейный», Молодежный просп., 10
				Непродовольственные - 506	291	ТЦ «Олимп», мкр. Рождественский, 7
		Предприятия общественного питания	Кол-во посадочных мест на 1000 чел.	40	23	Размещение во встроенных помещениях многоквартирных жилых домов мкр. Рождественский, 2
4.2	В области бытового обслуживания	Отделения банков	Кол-во операционных касс на 10-30 тыс. чел	1	-	-
4.3	В области предоставления услуг по организации досуга и услуг организаций культуры	Клубы	Мест на 1000 чел.	80	46	Центр культурного развития «Молодежный», мкр. Макаренко, 7А
		Кинотеатры		25-35	17	«Синема5», Молодежный просп., 10
5.	Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами транспортной инфраструктуры					

5.1	Парковки	Многоэтажная, среднеэтажная, малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Машино-мест на 1 квартиру	0,6 0,9 1,3	227	Машино-мест по проекту - 261
		Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании	1 машино-место на кв. м общей площади	50	11	

Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры

Проектное решение предусматривает организацию выезда с проектируемой территории на пр. Николая Шевченко.

В соответствии с МНГП Старооскольского городского округа Белгородской области, радиусы обслуживания остановок общественного транспорта представлены в таблице 2.

Остановки (остановочные пункты)

Таблица 2

№ п / п	Наименование объекта		Расчетные показатели			
			Минимально допустимый уровень обеспеченности		Максимально допустимый уровень территориальной доступности	
			Ед. из м.	Величина	Ед. из м.	Величина
1	2	3	4	5	6	7
1.	Остановки общественного городского транспорта	Минимальное расстояние между остановочными пунктами на линиях общественного пассажирского транспорта, м	-	-	м	500

В проекте планировки территории разработана схема организации улично-дорожной сети, предусматривающая комплекс мероприятий, направленных на обеспечение безопасности дорожного движения на проектируемой территории, предусматривающей «двор без машин».

По типологии УДС проектируемые дороги относятся к второстепенным проездам в соответствии с МНГП Старооскольского городского округа Белгородской области.

Проектом предусмотрено размещение 261 машино-места на проектируемой территории.

Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры

Проектом предусмотрено подключение проектируемых зданий к сетям инженерно-технического обеспечения: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

Теплоснабжение осуществляется от автономной котельной.

Телефонизация и подключение к сетям Интернет осуществляется с использованием сети операторов мобильной связи.

Подраздел III. Характеристики и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения и местного значения

В соответствии с п.19 ст.1 ГрК РФ, объекты регионального значения – объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации, Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, Конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

В соответствии с п.20 ст.1 ГрК РФ, объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, муниципальных округов, городских округов.

В границах территории не предусматривается размещение объектов регионального и местного значения.

Подраздел IV. Описание и характеристики территорий общего пользования

В соответствии с 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 не предусмотрено образование территорий общего пользования.

Обеспеченность территориями общего пользования для объектов капитального строительства предполагается от существующего «Парка Олимпийский» находящегося на участке с кадастровым номером 31:06:0000000:701 и площадью 20 931 кв. м., расстояние от территории проектирования – 200 м, что соответствует СП 42.13330 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и нормативам градостроительного проектирования. Обеспеченность территориями общего пользования – 20 931 кв. м./576 чел. = 36,33 кв. м./чел.

Подраздел V. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях

Таблица 3. 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

Подраздел VI. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта

Ведомость координат конечных и поворотных точек границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта приведена в таблице 3.

Таблица 4. Ведомость координат конечных и поворотных точек границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта

№ 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

РАЗДЕЛ III.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подраздел I. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Развитие территории микрорайона «Рождественский» в г. Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области предусмотрено в два этапа.

Первый этап предусматривает строительство 3-х секционного жилого дома со встроенными помещениями.

Второй этап предусматривает строительство 4-х секционного жилого дома.

Устройство детских игровых площадок, элементов благоустройства, спортивных площадок и площадок для отдыха взрослого населения выполнить после завершения строительства объектов капитального строительства.

Подраздел II. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры.

Для функционирования планируемых объектов капитального строительства необходимо их обеспечение транспортной и коммунальной инфраструктурой.

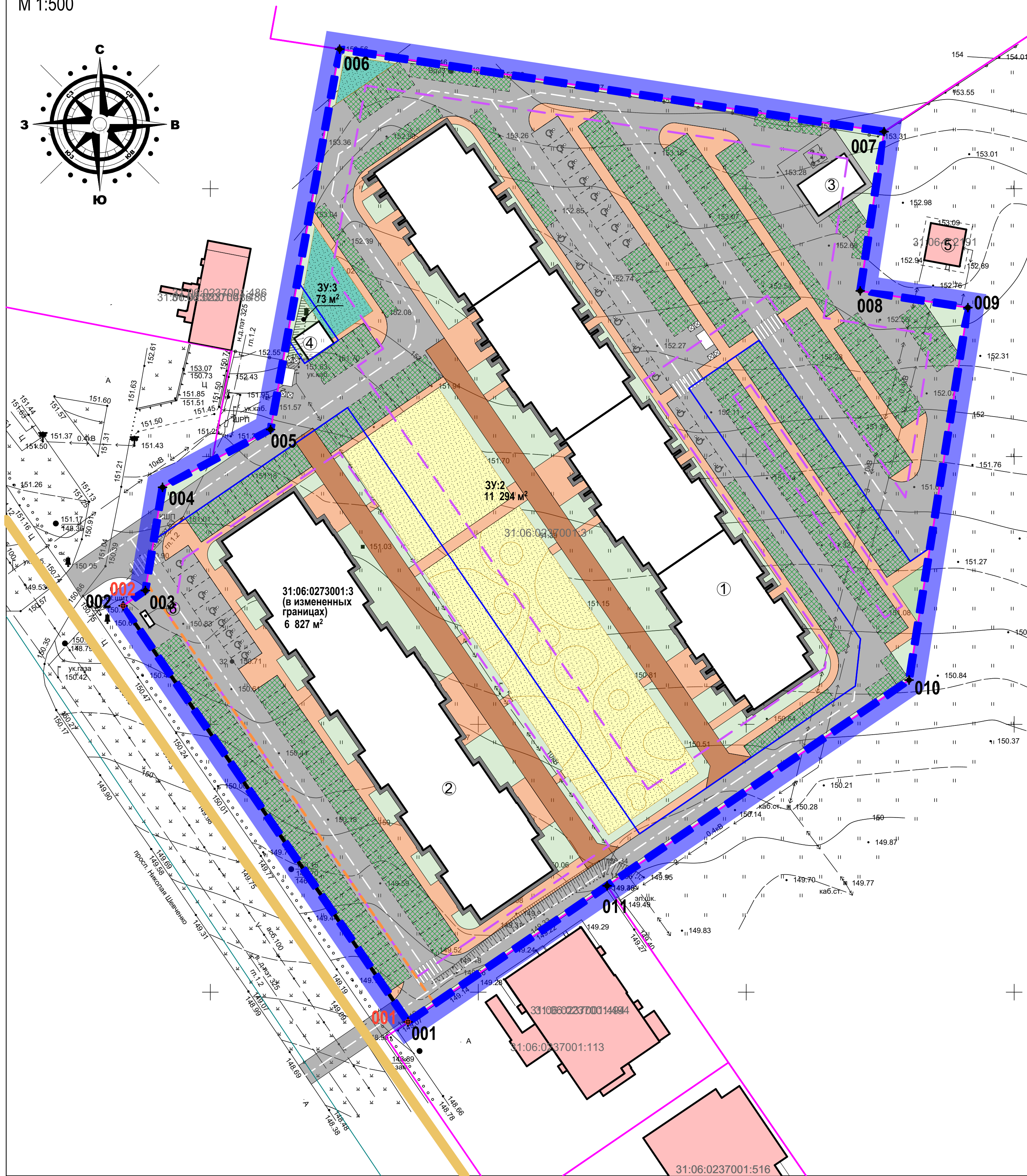
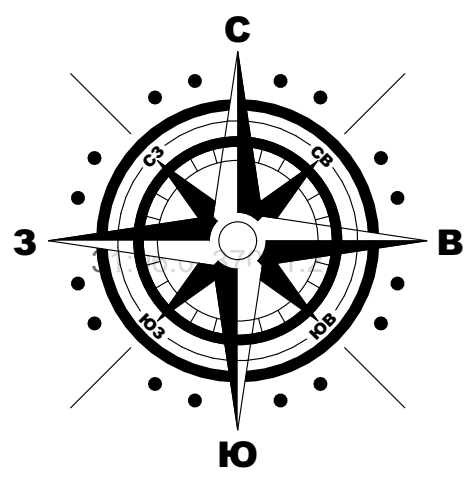
Строительство дорог, проездов рекомендуется осуществлять до строительства объектов капитального строительства.

Строительство подземных инженерных сетей рекомендуется осуществлять до строительства дорог и проездов.

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 планировки 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
	линия 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
	проектируемые объекты капитального строительства
	существующие объекты капитального строительства
	проезды проектируемые из асфальтобетона
	проезды проектируемые с плиточным покрытием
	проектируемые парковочные места
	проектируемое парковочное место для МГН
	экопарковка
	раздельный сбор ТКО
	проектируемый тротуар
	отмостка
	покрытие проектируемых придомовых площадок (физкультурных, детских, для отдыха взрослого населения)
	покрытие проектируемых хозяйственных площадок
	озеленение территории
	характерные точки границы территории, в отношении которой осуществляется разработка проекта планировки территории
	концевые и поворотные точки устанавливаемых красных линий

Технико-экономические показатели			
№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во
1	Площадь территории, в отношении которой осуществляется разработка проекта планировки территории	га	1,82
2	Площадь застройки	кв.м	3 705,66
3	Общая площадь	кв.м	27 298,08
4	Коэффициент застройки		0,20
5	Плотность	тыс. м. кв/ га	16,48
6	Этажность	эт.	7-8, 9
7	Количество машино-мест по проекту	м/м	261
8	Количество жителей	чел.	576
9	Площадь детских игровых площадок	кв.м	402,9
10	Площадь площадок для отдыха взрослого населения	кв.м	57,6
11	Площадь площадок для занятий физкультурой	кв.м	1 151,2
12	Площадь хозяйственных площадок	кв.м	172,7
13	Обеспеченность ОТОП (мин.)	кв.м/чел	36,33

Экспликация зданий и сооружений	
1	проектируемый 4-х секционный жилой дом
2	проектируемый 3-х секционный жилой дом со встроенными помещениями
3	проектируемая котельная
4	проектируемая ТП
5	существующая ТП
6	проектируемая ГРПШ

						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 планировки территории	Стадия	Лист	Листов
Разработал	Витохина				2025		П	1	
Проверил	Галдин								
ГАП	Воронин					Чертеж планировки территории М 1:500	ИП Воронин М.В.		
Н. контроль	Галдин								