

ООО "Архитектурно-планировочное бюро"

308009, г. Белгород, ул. Князя Трубецкого, д. 40, оф.10, (4722)273451 ИНН 3100032530
Свидетельство ИП БЕЛАСПО (СРО) №0006/3-2012-3123017338-П-2, 25 мая 2012г.

ДОГОВОР № 4-26Д от 27.04.2025г.

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории и проект межевания территории, предусматривающей размещение линейного объекта «Реконструкция магистрального водовода в г. Старый Оскол по проспекту Алексея Угарова от проспекта Комсомольский до проспекта Молодежный»

Материалы по обоснованию проекта межевания территории

**Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Графическая часть»**

**Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.
Пояснительная записка»**

Директор

ГАП



Безменова
Тимонов

Е.В. Безменова

Н.А.Тимонов

г.Белгород

2026

СОСТАВ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

№ п/п	Наименование
Основная часть проекта межевания территории:	
<i>Раздел 1. «Проект межевания территории. Графическая часть»</i>	
1	Чертеж межевания территории М 1:1000.
<i>Раздел 2. «Проект межевания территории. Текстовая часть»</i>	
а)	Перечень образуемых земельных участков
б)	Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков
в)	Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания, содержащие перечень координат характерных точек таких границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.
г)	вид разрешенного использования образуемых земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и объектов капитального строительства, проектируемых в составе линейного объекта, а также существующих земельных участков, занятых линейными объектами и объектами капитального строительства, входящими в состав линейных объектов, в соответствии с проектом планировки территории.
Материалы по обоснованию проекта межевания территории:	
<i>Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»</i>	
1	Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания М 1:1000
<i>Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»</i>	
а)	Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков
б)	Обоснование способа образования земельного участка
в)	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка
г)	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

СОДЕРЖАНИЕ

МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

ТЕРРИТОРИИ:

Нормативно-правовое основание.....	3
Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	
Графическая часть».....	4
Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории	5
Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	
Пояснительная записка».....	6
а) Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.....	6
б) Обоснование способа образования земельного участка	7
в) Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	7
г) Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	9

Нормативно-правовое основание

Проект межевания территории разработан в составе проектной документации по линейному объекту: «Реконструкция магистрального водовода в г. Старый Оскол по проспекту Алексея Угарова от проспекта Комсомольский до проспекта Молодежный».

Проектная документация разработана на основании договора №4-26Д от 27.04.2026г., постановления администрации Старооскольского городского округа №1114 от 14 апреля 2026 г. «О подготовке документации по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории, предусматривающей размещение линейного объекта «Реконструкция магистрального водовода в г. Старый Оскол по проспекту Алексея Угарова от проспекта Комсомольский до проспекта Молодёжный» согласно заданию на проектирование и с учетом технологических требований и градостроительных возможностей, планировочной структуры и рационального использования земельного участка.

Проектом предусмотрена реконструкция сети водоснабжения, протяжённостью **506,93** м., расположенная по адресу Белгородская область, Старооскольский городской округ, г. Старый Оскол по проспекту Алексея Угарова от проспекта Комсомольский до проспекта Молодежный.

Подготовка проекта планировки территории осуществлялась в соответствии утвержденным в установленном порядке документам территориального планирования, градостроительного зонирования, нормативным правовым актам и документам:

- Генеральный план Старооскольского городского округа, утвержденный распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 14.03.2018 № 184, (в редакции от 09.02.2026 г № 26-ОД-Н);
- Правила землепользования и застройки Старооскольского городского округа, утвержденные распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 15.03.2018 № 280 (в редакции от 31.03.2026 № 57-ОД-Н);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;
- Федеральный закон № 123-ФЗ от 22.07.2008 г. «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Постановление Правительства РФ от 12.05.2017 г. № 564 «Об утверждении Положения о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

В качестве исходных данных для разработки проекта были использованы:

- Топографическая съемка территории в масштабе 1:500, в цифровом виде в системе координат СК-31;
- Сведения единого государственного реестра недвижимости.

Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Графическая часть»

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта межевания территории. Пояснительная записка»

а) Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.

Настоящий проект межевания предусматривает размещение линейного объекта «Реконструкция магистрального водовода в г. Старый Оскол по проспекту Алексея Угарова от проспекта Комсомольский до проспекта Молодежный».

Зона планируемого размещения линейного объекта располагается по проспекту Алексея Угарова от проспекта Комсомольский до проспекта Молодежный г. Старый Оскол Старооскольского городского округа Белгородской области в границах кадастрового квартала 31:06:0242001.

Маршрут прохождения линейного объекта принят на безвариантной основе в непосредственной близости от существующего действующего трубопровода системы водоснабжения г. Старый Оскол от т.1 до т.3 из полиэтиленовых труб ПЭ100-RC/ПЭ100 SDR17 – 630x37,4 /ГОСТ 18599-2001 с учётом рельефа местности, существующих инженерных сетей и искусственных сооружений.

Согласно Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа, на проектируемой территории в границах разработки проекта планировки установлена территориальная зона:

Территориальная зона Пл1 – зоны для размещения природного ландшафта.

Градостроительным регламентом территориальной зоны для размещения природного ландшафта (Пл1) установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (минимальная площадь земельного участка, максимальная площадь земельного участка, минимальные размеры земельного участка, максимальные размеры земельного участка) не подлежат установлению.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемой как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - не подлежат установлению.
- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,

сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению.

- Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению.

Согласно Правилам землепользования и застройки Старооскольского городского округа, на проектируемой территории в границах разработки проекта планировки территории установлена зона, для которой предусмотрены требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, которая «включает территории, прилегающие к основным магистральным улицам общегородского и районного значения, влияющие на формирование архитектурно-градостроительного облика территории юго-западного планировочного района и северо-восточного района планировочного района».

В виду того, что данный вид разрешенного использования земельных участков (Коммунальное обслуживание (3.1)) отсутствует в перечне видов разрешенного использования земельных участков, на которые распространяются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, на данную зону требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, входящих в состав линейных объектов, в границах зоны планируемого размещения таких объектов – не распространяются.

б) Обоснование способа образования земельного участка

Земельные участки, образуемые в целях размещения линейного объекта «Реконструкция магистрального водовода в г. Старый Оскол по проспекту Алексея Угарова от проспекта Комсомольский до проспекта Молодежный» (постоянный отвод) расположены в границах кадастрового квартала 31:06:0242001 и образуются из земель, находящихся в государственной неразграниченной собственности.

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся находящихся в государственной неразграниченной собственности, осуществляется в соответствии со статьей 11.3 ЗК РФ.

в) Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Планируемое размещение линейного объекта «Реконструкция магистрального водовода в г. Старый Оскол по проспекту Алексея Угарова от проспекта Комсомольский до проспекта Молодежный» выполнено с учетом характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории.

Строительная полоса для сооружения линейных частей водопроводной системы представляет собой линейно-протяженную строительную площадку, в пределах которой выполняется строительство трубопроводов, в том числе:

- основные (строительные, строительномонтажные и специальные строительные работы);
- вспомогательные (погрузка, транспортировка и разгрузка труб, изоляционных, сварочных и других материалов, оборудования, машин, механизмов, конструкций, изделий, деталей и др, обеспечивающих бесперебойное производство СМР);
- обслуживающие (контроль качества и безопасности производства СМР, обеспечение выполнения природоохранных мероприятий при выполнении основных и вспомогательных строительных процессов, техническое обслуживание и ремонт машин, механизмов, социально-бытовое обслуживание строителей, охрана материальных ценностей).

Земельный участок, предоставляемый для размещения трубопроводов, выделяется из состава земель в краткосрочное пользование на период строительства трубопроводов и представляет собой территорию вдоль запроектированной трассы, необходимую для выполнения комплекса подготовительных, земляных и строительномонтажных работ, ограниченные условными линиями, проведенными параллельно осям трубопровода.

Использование земельных участков по назначению над проложенными трубопроводами должно осуществляться землепользователями этих участков с обеспечением их сохранности.

Ширина и протяженность полосы отвода определяется в зависимости от назначения и категории земель вдоль трассы трубопроводов, материала и диаметра труб, способов их соединения и укладки, от физико-механических свойств грунтов и глубины заложения трубопроводов, от способа и схемы обратной засыпки смонтированных трубопроводов.

Согласно СН 456-73 «Нормы отвода земель для магистральных водоводов и канализационных коллекторов» п.4 размеры земельных участков для размещения должны быть не более: для колодца - 3х3 м, для камеры переключения - 10х10 м.

Общая площадь постоянного отвода земель для размещения колодцев и камер переключения линейного объекта «Реконструкция магистрального водовода в г. Старый Оскол по проспекту Алексея Угарова от проспекта Комсомольский до проспекта Молодежный» составляет **63 м²**.

з) Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Для размещения линейного объекта «Реконструкция магистрального водовода в г. Старый Оскол по проспекту Алексея Угарова от проспекта Комсомольский до проспекта Молодежный» образуются земельные участки, а также используются земли государственной неразграниченной собственности, на которых линейный объект размещен на условиях публичного сервитута.

В границах территории вдоль запроектированной трассы, необходимой для выполнения комплекса подготовительных, земляных и строительно-монтажных работ, публичные сервитуты устанавливаются в отношении земель государственной неразграниченной собственности в кадастровом квартале 31:06:0242001.

Публичные сервитуты устанавливаются в порядке, предусмотренном гл. V.7 ЗК РФ для использования земельных участков в целях строительства сетей водоотведения, соответствующих ч. 1 ст. 39.37 гл. V.7 ЗК РФ.

Сети водоснабжения запроектированы согласно требований СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» и предназначен для обеспечения водой питьевого качества для хозяйственно-бытовых и противопожарных нужд г. Старый Оскол.

Установление публичного сервитута предусмотрено в границах, соответствующих проекту полосы отвода (20-06-01/ЕП-ППО, Раздел 2, разработан ООО «Гарант-проект» в 2025 г.) на землях государственной неразграниченной собственности в кадастровом квартале 31:06:0242001 для обеспечения нормальных условий строительства сетей водоснабжения и исключения возможности повреждения инженерных коммуникаций.

Площадь земель государственной неразграниченной собственности в кадастровом квартале 31:06:0242001 на которых линейный объект размещен на условиях публичного сервитута составляет **6448 м²**.