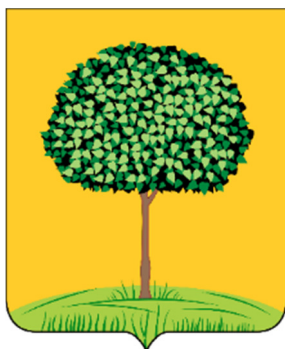




ООО «Архивариус»
Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Metallургов, д. 12
archivar.ru



**Проект межевания территории, ограниченной улицами
М. Расковой, Имени Н.К. Крупской, Прокатная, 9-го Мая
в городе Липецке**

Раздел 2

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта

Текстовая часть «Пояснительная записка»

Шифр: А-65.1585-24 ПМТ.МОП.ПЗ.6

Заказчик: Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Липецка

Директор ООО «Архивариус»



К.Н. Гребенщиков

Магнитогорск – Липецк, 2024 г.

Состав проекта

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Раздел 1 А-65.1585-24 ПМТ.ОЧП.ПЗ	б/м
2	Чертеж межевания территории. Этап 1	А-65.1585-24 ПМТ.ОЧП-1	1:1 000
3	Чертеж межевания территории. Этап 2	А-65.1585-24 ПМТ.ОЧП-2	1:1 000
4	Чертеж межевания территории, на котором отображаются границы публичных сервитутов	А-65.1585-24 ПМТ.ОЧП-3	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
5	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Раздел 2 А-65.1585-24 ПМТ.МОП.ПЗ	б/м
6	Чертеж: Границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия; границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	А-65.1585-24 ПМТ.МОП-1	1:1 000
7	Предложение по внесению изменений в карту градостроительного зонирования	А-65.1585-24 ПМТ.МОП-2	1:5 000

Содержание

1. Общие положения	4
Законодательная и нормативно-правовая база выполнения работ	4
Характеристика территории, подлежащей межеванию	13
Сведения об объектах капитального строительства	14
Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	19
2. Обоснование границ зон с особыми условиями использования	19
3. 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.....	21
4. Обоснование способа образования земельного участка	27
5. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	32
6. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	33
7. Обоснование предложений по установлению красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.....	35

Приложения

Приложение №1	Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 05.04.2024 № 139 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицами М. Расковой, Имени Н.К. Крупской, Прокатная, 9-го Мая в городе Липецке»
Приложение №2	Техническое задание на подготовку документации по планировке территории (проекта межевания) квартала, ограниченного улицами М. Расковой, имени Н. Крупской, Прокатной, 9-го Мая в городе Липецке
Приложение №3	Инженерно-геодезические изыскания
Приложение №4	Кадастровые планы территории, предоставленные филиалом публично-правовой компании «Роскадастр» по Липецкой области 16.12.2024 г.

1. Общие положения

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, ограниченной улицами М. Расковой, Имени Н.К. Крупской, Прокатная, 9-го Мая в городе Липецке на основании Приказа управления строительства и архитектуры Липецкой области от 05.04.2024 № 139 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицами М. Расковой, Имени Н.К. Крупской, Прокатная, 9-го Мая в городе Липецке».

Проект межевания территории выполнен в соответствии с техническим заданием (приложение №2 к муниципальному контракту от 27.05.2024 №7) (далее – Задание).

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых земельных участков;
- установления красных линий для застроенных территорий, в границах которых планируется размещение новых объектов капитального строительства, установление красных линий влечет за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Законодательная и нормативно-правовая база выполнения работ

Проект разработан в соответствии с:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
- Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 № 189-ФЗ.
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
- Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ.
- Лесным Кодексом РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ.
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».
- Федеральным законом от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
- Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
- Федеральным законом от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации».
- Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».
- Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».
- Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых районов».

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 № 10995) (в ред. от 28.02.2022).

- Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

- Приказом Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации от 24.03.2008 № 34 «Об утверждении перечня типовых программно-технических решений в сфере региональной информатизации».

- Приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 № П/256 «О введении местных систем координат».

- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде».

- Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2021 № 815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13(3), 15, 15.1, 15.2 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости».

- Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

- Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 года № 20».

- Приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 03.08.2022 № 264 «О внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20 сентября 2016 года № 173 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования Липецкой области» (далее – ОНГП).

- Местными нормативами градостроительного проектирования города Липецка, утвержденными решением сессии Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 218 (далее – МНГП).

- Распоряжением Правительства РФ от 17.01.2019 № 20-р «Об утверждении плана «Трансформация делового климата» и признании утратившими силу актов Правительства РФ».

- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

- Методическим документом «Стандарт комплексного развития территории»;

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- правила землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области, утвержденных постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336 (далее – ПЗЗ);

- генеральный план городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержденный постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370 (далее – ГП).

3. Исходные данные, выданные Департаментом градостроительства и архитектуры администрации города Липецка, в том числе техническое задание, цифровые топографические планы масштаба 1:500.

4. Границы соседних земельных владений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Липецкой области.

Подготовка графической части документации по планировке территории (проект межевания территории) осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-48);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО «Развитие-Липецк» в 2023 году, шифр: МК № 371а ИГДИ).

Землеустройство территории

Согласно кадастровому плану, на территории присутствуют земельные участки под различные виды использования, границы которых включены в ГКН, а также отводы участков под строительство и благоустройство на территории.

Границы земельных владений, отводов участков под все виды использования, границы территорий по формам собственности, данные о собственниках земельных участков смежных с проектируемой территорией сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости на кадастровые кварталы 48:20:0035102), предоставленного филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Липецкой области.

Таблица 1

Землеустройство

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
Кадастровый квартал 48:20:0035102 КПТ «28» мая 2024 г. № КУВИ-001/2024-143534083							
1	48:20:0035102:5	Липецкая область, г Липецк, ул Крупской	под административное здание	Данные отсутствуют	1049 +/-11	Ранее учтенный	-
2	48:20:0035102:10	Липецкая область, г Липецк, ул М. Расковой	для административного здания	Данные отсутствуют	761 +/-10	Ранее учтенный	-
3	48:20:0035102:23	Липецкая область, г Липецк, ул Суворова, 15	для административного здания	Данные отсутствуют	454 +/-7	Ранее учтенный	-
4	48:20:0035102:40	Липецкая область, г Липецк, ул Суворова	для общественной застройки	Муниципальная	1459 +/-13	Ранее учтенный	Здание 48:20:00351029503 Наименование: Административное здание Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 1095 кв. м
5	48:20:0035102:45	Липецкая область, г Липецк, ул. М. Расковой	для административно-бытовых помещений	Муниципальная	1692 +/-14	Ранее учтенный	-
6	48:20:0035102:104	Липецкая область, г Липецк, ул. Гастелло	для индивидуального жилого дома	Данные отсутствуют	1046	Ранее учтенный	-
7	48:20:0035102:105	Липецкая область, г Липецк, ул Прокатная, 31	для жилой застройки	Данные отсутствуют	1124 +/-12	Ранее учтенный	-
8	48:20:0035102:177	Липецкая область, г Липецк, р-н Левобережный, ул. М. Расковой	Для капитального гаража	Данные отсутствуют	24	Ранее учтенный	-
9	48:20:0035102:181	Липецкая область, г Липецк, пр-кт Мира, 38	для домовладения	Данные отсутствуют	4068 +/-22	Ранее учтенный	-
10	48:20:0035102:203	Липецкая область, г Липецк, р-н Левобережный, ул. М. Расковой	Для капитального гаража	Данные отсутствуют	24	Ранее учтенный	-
11	48:20:0035102:224	Липецкая область, г Липецк, ул. Суворова	для здания гаражей	Данные отсутствуют	3351	Ранее учтенный	-
12	48:20:0035102:258	Липецкая область, г Липецк, ул. Прокатная, строен 25/4	Липецкая область, г Липецк, ул Прокатная, строен 25/4	Данные отсутствуют	29 +/-2	Ранее учтенный	-
13	48:20:0035102:262	Липецкая область, г Липецк, ул. М. Расковой, 10	для административного здания	Частная	980 +/-11	Ранее учтенный	Здание 48:20:0035102:1969 Наименование: Административное здание

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
							Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 859 кв. м
14	48:20:0035102:279	Липецкая область, г Липецк, ул Прокатная	для индивидуального капитального гаража	Данные отсутствуют	20 +/-2	Ранее учтенный	-
15	48:20:0035102:303	Липецкая область, г Липецк, ул Прокатная, д 27	для встроенного магазина	Данные отсутствуют	582	Ранее учтенный	-
16	48:20:0035102:304	Липецкая область, г Липецк, ул Суворова	Для гаражей	Данные отсутствуют	191	Ранее учтенный	-
17	48:20:0035102:305	Липецкая область, г Липецк, р-н Левобережный, ул Суворова, 17	для производственной базы	Данные отсутствуют	12990 +/-40	Ранее учтенный	-
18	48:20:0035102:329	Липецкая область, г Липецк, ул Прокатная	для индивидуального капитального гаража № 27	Данные отсутствуют	21	Ранее учтенный	-
19	48:20:0035102:345	Липецкая область, г Липецк, р-н Левобережный, пр-кт Мира	Для гаража	Данные отсутствуют	18	Ранее учтенный	-
20	48:20:0035102:369	Липецкая область, г Липецк, р-н Левобережный, ул Прокатная	Для гаража	Данные отсутствуют	22	Ранее учтенный	-
21	48:20:0035102:425	Липецкая область, г Липецк, ул Осипенко	для здания трансформаторной подстанции № 515	Данные отсутствуют	38	Ранее учтенный	-
22	48:20:0035102:440	Липецкая область, г Липецк, ул М. Расковой, д 14	для жилого дома	Данные отсутствуют	649	Ранее учтенный	-
23	48:20:0035102:441	Липецкая область, г Липецк, ул Прокатная, д 29	для жилого дома	Данные отсутствуют	565	Ранее учтенный	-
24	48:20:0035102:443	Липецкая область, г Липецк, ул Суворова, д 24	для административного здания с пристройкой	Данные отсутствуют	753	Ранее учтенный	-
25	48:20:0035102:444	Липецкая область, г Липецк, ул Прокатная, д 17	для жилого дома	Данные отсутствуют	579	Ранее учтенный	-
26	48:20:0035102:445	Липецкая область, г Липецк, ул 9 Мая, 2	для жилого дома	Данные отсутствуют	1266	Ранее учтенный	-
27	48:20:0035102:446	Липецкая область, г Липецк, ул Прокатная, д 25	для жилого дома	Данные отсутствуют	576	Ранее учтенный	-
28	48:20:0035102:447	Липецкая область, г Липецк, ул Прокатная, д 23	для жилого дома	Данные отсутствуют	961	Ранее учтенный	-

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
29	48:20:0035102:448	Липецкая область, г Липецк, ул Прокатная, д 21	для жилого дома	Данные отсутствуют	839	Ранее учтенный	-
30	48:20:0035102:449	Липецкая область, г Липецк, р-н Левобережный, ул Суворова, 22	для жилого дома	Данные отсутствуют	571	Ранее учтенный	-
31	48:20:0035102:450	Липецкая область, г Липецк, ул Прокатная, д 15	для жилого дома	Данные отсутствуют	592	Ранее учтенный	-
32	48:20:0035102:451	Липецкая область, г Липецк, ул Прокатная, д 13	для жилого дома	Данные отсутствуют	585	Ранее учтенный	-
33	48:20:0035102:452	Липецкая область, г Липецк, пр-кт Мира, д 36	для жилого дома	Данные отсутствуют	859 +/-10	Ранее учтенный	-
34	48:20:0035102:453	Липецкая область, г Липецк, р-н Левобережный, пр-кт Мира, 40	для жилого дома	Данные отсутствуют	834	Ранее учтенный	-
35	48:20:0035102:454	Липецкая область, г Липецк, пр-кт Мира, д 42	для жилого дома	Данные отсутствуют	749	Ранее учтенный	-
36	48:20:0035102:455	Липецкая область, г Липецк, пр-кт Мира, д 44	для жилого дома	Данные отсутствуют	751	Ранее учтенный	-
37	48:20:0035102:456	Липецкая область, г Липецк, ул М. Расковой, д 6	для административного здания	Муниципальная	3382 +/-20	Ранее учтенный	-
38	48:20:0035102:457	Липецкая область, г Липецк, ул Суворова, д 26	деловое управление	Данные отсутствуют	3382 +/-20	Ранее учтенный	-
39	48:20:0035102:476	Липецкая область, г Липецк, р-н Левобережный, ул М. Расковой, №4	для индивидуального гаража	Данные отсутствуют	26	Ранее учтенный	-
40	48:20:0035102:518	Липецкая область, г Липецк, ул Осипенко, д 25	для жилого дома	Данные отсутствуют	923	Ранее учтенный	-
41	48:20:0035102:524	Липецкая область, г Липецк, ул имени Н. К. Крупской, 1а	для административного здания с пристройками, контрольно-пропускным пунктом и навесом	Муниципальная	2855 +/-19	Ранее учтенный	-
42	48:20:0035102:530	Липецкая область, г Липецк, ул М. Расковой, д 18	для больницы	Данные отсутствуют	8350 +/-32	Ранее учтенный	Здание 48:20:0035102:13167 Наименование: Здание - стационарное отделение Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 1 337 кв. м Здание 48:20:0035102:13168

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
							Наименование: Здание - Здание - консультативно-диагностическое отделение (административный корпус) Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 544 кв. м Здание 48:20:0035102:13170 Наименование: Здание - консультативно-диагностическое отделение Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 2 485,3 кв. м
43	48:20:0035102:578	Липецкая область, городской округ Липецк, город Липецк, улица Суворова	для проезда	Муниципальная	4006	Ранее учтенный	-
44	48:20:0035102:1204	Липецкая область, г Липецк, ул 9 Мая, д 4	для здания больницы	Данные отсутствуют	20101 +/-50	Ранее учтенный	Сооружение 48:20:0035102:13944 Наименование: Канализационная сеть Назначение: сооружения коммунального хозяйства Площадь общая: -
45	48:20:0035102:1224	Липецкая область, г Липецк, ул Суворова, 156	для проведения изыскательских работ, проектирования и строительства здания автостоянки закрытого типа на 2 машино-места для служебного автотранспорта с административными помещениями	Данные отсутствуют	1104 +/-12	Ранее учтенный	-
46	48:20:0035102:1230	Липецкая область, г Липецк, ул Суворова	Для надземной автостоянки закрытого типа (капитального гаража)	Данные отсутствуют	25	Ранее учтенный	-

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
47	48:20:0035102:1260	Липецкая область, г Липецк, ул М. Расковой	для капитального гаража	Данные отсутствуют	25	Ранее учтенный	-
48	48:20:0035102:1261	Липецкая область, г Липецк, ул Осипенко	для проведения изыскательных работ, проектирования и строительства комплектной трансформаторной подстанции с демонтажем ТП-515	Данные отсутствуют	50	Ранее учтенный	-
49	48:20:0035102:1334	Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица Прокатная	для строительства здания магазина продовольственных и непродовольственных товаров с административными помещениями	Частная	1014 +/-11	Учтенный	Здание 48:20:0035102:14225 Наименование: Здание магазина продовольственных и непродовольственных товаров с административными помещениями Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 413,2 кв. м
50	48:20:0035102:1507	Липецкая область, г Липецк, ул Крупской	для автостоянки закрытого типа (капитального гаража)	Данные отсутствуют	26 +/-2	Учтенный	-
51	48:20:0035102:13908	Липецкая область, г Липецк, ул Прокатная, в районе д 25	для установки металлического гаража	Данные отсутствуют	21	Учтенный	-
52	48:20:0035102:13910	Липецкая область, г Липецк, ул Осипенко, д 27	для строительства объекта «Жилое здание № 2 по ул. Осипенко в г. Липецке»	Муниципальная	1894	Учтенный	-
53	48:20:0035102:14202	Липецкая обл., г. Липецк, ул. М. Расковой	Деловое управление; рынки: размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с	Частная	825	Учтенный	Здание 48:20:0035102:2207 Наименование: Административное здание Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 1 118,2 кв. м

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
			учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м.; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка				
54	48:20:0035102:14289	Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	для хранения автотранспорта (гараж)	Частная	25	Учтенный	-
55	48:20:0035102:24592	Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица М. Расковой	для размещения и эксплуатации линейных объектов (проезд)	Частная	5672	Учтенный	-
56	48:20:0035102:24593	Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, улица М. Расковой	для размещения и эксплуатации линейных объектов (проезд)	Частная	1000	Учтенный	-
57	48:20:0035102:24630	Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	размещение гаража для собственных нужд	Данные отсутствуют	24	Учтенный	-

Характеристика территории, подлежащей межеванию

Территория находится в северной части Левобережного района г. Липецка, ограничена улично-дорожной сетью (ул. Фестивальная, ул. М. Расковой, ул. 9 Мая, пр. Мира, ул. Прокатная, ул. им. Н. Крупской).

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков под существующими объектами капитального строительства, в том числе: жилыми домами многоквартирной жилой застройки различной этажности, общественными зданиями различного функционального назначения (ГУЗ «Областной кожно-венерологический диспансер», ОРЧ СБ УМВД России по Липецкой области, Управление лесного хозяйства Липецкой области, ОБУ ЦСЗН Липецкой области, ООО «Ликвидатор», автосервис), объектами инженерной и транспортной инфраструктуры (гаражи, ТП). Также предусмотрено образование земельных участков (территорий) общего пользования предусмотренных для существующей улично-дорожной сети (ул. Суворова, внутриквартальные проезды, предусмотренные для подъезда к участкам объектов инженерной инфраструктуры).

Площадь территории в границах расчета – 145 471 кв.м (14,55 га), в том числе:

- площадь территории, подлежащей межеванию (образуемые земельные участки) – 88 192 кв.м (8,82 га);
- площадь территории, не подлежащей межеванию – 57 279 кв.м (5,73 га), из них:
 - существующие (неизменяемые) земельные участки, сведения о которых внесены в ЕГРН – 24 946 кв.м (2,50 га);
 - иные территории* – 32 333 кв.м (3,23 га).

* В границы подготовки проекта межевания вошли нераспределенные земли государственной собственности, в том числе территории улично-дорожной сети (пр-кт Мира, ул. 9 Мая, ул. М. Расковой, ул. им. Н. Крупской, ул. Фестивальная, ул. П. Осипенко, ул. Прокатная), а также территории, предназначенные для постоянного хранения автотранспорта, в границах которых присутствуют земельные участки под объекты гаражного назначения, учтенные в ЕГРН, с видом разрешенного использования «Для индивидуального капитального гаража», «Для индивидуального гаража», «Для гаража», «Для хранения автотранспорта (гараж)», «Для капитального гаража», «Для установки металлического гаража», «Размещение гаража для собственных нужд» или «Для надземной автостоянки закрытого типа (капитального гаража)».

Существующее функциональное зонирование.

Согласно положениям ГП территория в границах красных линий относится к функциональным зонам:

Жилые зоны:

- зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный);
- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (планируемая).

Общественно-деловые зоны:

- многофункциональная общественно-деловая зона (существующая, планируемая);
- зона специализированной общественной застройки.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

- зона транспортной инфраструктуры.

Для проектируемой территории генеральным планом установлены преимущественно многофункциональная общественно-деловая зона и зона специализированной общественной застройки.

Существующее градостроительное зонирование

Согласно карте градостроительного зонирования ПЗЗ территория в границах проектирования относится к территориальным зонам:

Жилые зоны:

- зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж-2);
- зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (Ж-3).

Общественно-деловые зоны:

- многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-2).

Специализированные общественно-деловые зоны:

- зона специализированной общественной застройки (ОС-1).

Зоны транспортной инфраструктуры:

- зона транспортной инфраструктуры (Т-1).

Рекреационные зоны:

- зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары) (Р-2).

В целом, функциональное зонирование совпадает с градостроительным.

Сведения об объектах капитального строительства

Согласно кадастровому плану территории, топографической съемке и данным картографических материалов на территории в границах проектирования присутствуют объекты многоквартирной жилой застройки, общественные объекты в области торговли, общественного питания, дорожного сервиса, здравоохранения, бытового обслуживания, делового и общественного управления, а также сооружения (сети) инженерной и транспортной инфраструктур.

Таблица 2

Перечень существующих зданий и сооружений

№	Наименование	Этаж-ность	Кол-во квартир	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²	Общая площадь квартир, м ²	Год постройки	Техническое состояние/ дата признания аварийным	Площадь земельного участка /кадастровый номер земельного участка на котором расположен объект
Существующая застройка									
Жилые здания									
<i>Многоквартирная жилая застройка</i>									
1	Многоквартирный жилой дом ¹	2	18	721,0	1044,80	940,80	1955	Аварийный 30.12.2016	923,0/ 48:20:0035102:518
2	Многоквартирный жилой дом ¹	2	18	717,0	1136,63	1033,40	1956	Исправный	-
3	Многоквартирный жилой дом ¹	3	14	457,0	1106,16	734,90	1958	Исправный	582,0/ 48:20:0035102:303
4	Многоквартирный жилой дом ¹	2	12	443,0	681,56	619,60	1953	Аварийный 21.12.2021	576,0/ 48:20:0035102:446
5	Многоквартирный жилой дом ¹	2	20	764,0	1178,98	1071,80	1953	Аварийный 20.02.2018 ²	961,0/ 48:20:0035102:447
6	Многоквартирный жилой дом ¹	-	-	436,0	-	-	-	Аварийный 10.04.2018 ²	571,0/ 48:20:0035102:449
7	Многоквартирный жилой дом ¹	2	16	655,0	966,20	883,80	1952	Исправный	839,0/ 48:20:0035102:448
8	Многоквартирный жилой дом ¹	2	12	474,0	707,30	643,0	1951	Аварийный 09.08.2018 ²	579,0/ 48:20:0035102:444
9	Многоквартирный жилой дом ¹	2	14	481,0	757,14	688,31	1950	Аварийный 09.08.2018 ²	592,0/ 48:20:0035102:450
10	Многоквартирный жилой дом ¹	2	12	455,0	713,35	648,50	1950	Аварийный 21.02.2019 ²	585,0/ 48:20:0035102:451
11	Многоквартирный жилой дом ¹	2	17	624,0	1001,20	901,50	1932	Аварийный 16.10.2014	834,0/ 48:20:0035102:453
12	Многоквартирный жилой дом ¹	2	17	559,0	926,70	832,50	1932	Аварийный 23.12.2014	749,0/ 48:20:0035102:454
13	Многоквартирный жилой дом ¹	2	16	573,0	855,20	771,20	1932	Исправный	751,0/ 48:20:0035102:455
14	Многоквартирный жилой дом ¹	4	71	1516,0	6756,10	3994,50	1952	Исправный	4068,0/ 48:20:0035102:181

№	Наименование	Этаж-ность	Кол-во квартир	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²	Общая площадь квартир, м ²	Год постройки	Техническое состояние/ дата признания аварийным	Площадь земельного участка /кадастровый номер земельного участка на котором расположен объект
15	Многоквартирный жилой дом ¹	5	55	1012,0	4060,50	3054,40	1958	Исправный	1266,0/ 48:20:0035102:445
Общественные здания									
16.1	ГУЗ Областной кожно-венерологический диспансер Стационарное отделение	3	-	1337,0	1203,30	-	-	-	8350,0/ 48:20:0035102:530
16.2	Консультативно-диагностическое отделение	2	-	544,0	489,60				
16.3	Консультативно-диагностическое отделение	3	-	2485,3	2236,77				
17	Оперативно-розыскная часть собственной безопасности	2	-	322,0	579,60	-	-	-	2855,0/ 48:20:0035102:524
18	Управление лесного хозяйства Липецкой области Администрация области	2	-	608,0	1094,40	-	-	-	1049,0/ 48:20:0035102:5
19	Подрядчик по демонтажу ООО «Ликвидатор»	2	-	589,0	1060,20	-	-	-	980,0/ 48:20:0035102:262
20	Общежитие	2	-	594,0	1069,20	-	-	-	825,0/ 48:20:0035102:1420 2
21	Отдел полустационарного обслуживания и предоставления срочных социальных услуг Центр социальной защиты населения Липецкой области	2	-	570,0	1026,0	-	-	-	2759,0/ 48:20:0035102:456
22	Кафе «Пещера»	1	-	605,0	544,50	-	-	-	1459,0/ 48:20:0035102:40
23	Управление лесного хозяйства Липецкой области	3	-	623,0	1682,10	-	-	-	753,0/ 48:20:0035102:443
24	Автосервис для легковых автомобилей «Гранд»	1	-	1605,0	1444,50	-	-	-	3351,0/ 48:20:0035102:224
25	Строительная компания	2	-	497,0	894,60	-	-	-	717,0/ 48:20:0035102:305

№	Наименование	Этаж-ность	Кол-во квартир	Площадь застройки, м²	Общая площадь, м²	Общая площадь квартир, м²	Год постройки	Техническое состояние/ дата признания аварийным	Площадь земельного участка /кадастровый номер земельного участка на котором расположен объект
	Ремонт промышленного оборудования								
26	Больница	1	-	733,0	659,70	-	-	-	20101,0/ 48:20:0035102:120 4
27	Административное здание	4	-	379,0	1364,40	-	-	-	454,30/ 48:20:0035102:23
28	Административное здание	2	-	588,0	1058,40	-	-	-	761,0/ 48:20:0035102:10
29	Липецкая городская больница №6 им. В.В. Макущенко	4	-	3331,0	11991,60	-	-	-	20101,0/ 48:20:0035102:120 4
30	Магазин продовольственных и непродовольственных товаров с административными помещениями	2	-	233,0	419,40	-	-	-	1014,0/ 48:20:0035102:133 4
Объекты инженерной инфраструктуры									
31	ТП-514	-	-	38,0	34,20	-	-	-	-
32	КТП-515	-	-	59,0	53,10	-	-	-	-
33	ТП-551	-	-	38,0	34,20	-	-	-	-
34	КТП-516	-	-	44,0	39,60	-	-	-	-
35	ДГУ-120.87	-	-	15,0	13,50	-	-	-	-
Объекты транспортной инфраструктуры									
36	Гаражи	-	-	589,0	530,10	-	-	-	-
37	Гаражи	-	-	799,0	719,10	-	-	-	-
38	Гаражи	-	-	493,0	443,70	-	-	-	-
39	Гаражи	-	-	1049,0	944,10	-	-	-	-
Объекты незавершенного строительства									
Общественные здания									
16.4	ГУЗ Областной кожно-венерологический диспансер	1	-	50,3	45,27	-	-	-	8350,0/ 48:20:0035102:530

Примечания:

1. Основные технико-экономические показатели существующей застройки, в том числе общая площадь, объем жилого фонда и количество квартир, определены на основании данных информационного сайта информационного сайта АИС ППК «Фонд развития территорий» (ранее АИС «Реформа ЖКХ»).
2. Согласно данным письма Департамента ЖКХ от 03.06.2024 № 3703Д-01-11.

Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Существующее функциональное и градостроительное зонирование не отвечает положениям документации по планировке территории (проекта межевания), вносятся предложения по изменению границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Предусматривается уточнение границ территориальных зон Ж-2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный), Ж-3 (зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный), ОД-2 (многофункциональная общественно-деловая зона) и ОС-1 (зона специализированной общественной застройки), с учетом существующего землепользования (согласно п. 4 ч. 1 ст. 34 ГрК РФ).

Уточнение зон предусматривается в соответствии с границами формируемых земельных участков. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Также на момент проектирования рассматриваемая территория имеет несоответствие карты градостроительного зонирования и фактического использования территории в отношении существующих объектов капитального строительства (малоэтажных многоквартирных жилых домов). В градостроительных регламентах территориальной зоны ОД-2 «Многофункциональная общественно-деловая зона» отсутствует вид разрешенного использования для данного объекта.

Необходимо дополнить перечень условно разрешенных видов разрешенного использования подраздел X ПЗЗ (Градостроительные регламенты многофункциональной общественно-деловой зоны (ОД-2), включив в них наименование вида разрешенного использования земельных участков с кодом 2.1.1 (Малоэтажная многоквартирная жилая застройка)*.

Проектом вносятся предложения по изменению градостроительных регламентов и границ территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Данное проектное предложение является основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки и приведения соответствия правил землепользования и застройки генеральному плану.

* Коды (числовые обозначения) вида разрешенного использования земельных участков приняты согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (с изм. на 23.06.22).

2. Обоснование границ зон с особыми условиями использования

На территории имеются зоны, подлежащие градостроительному освоению с ограничениями и особыми условиями использования территории с учетом экологических и санитарно-эпидемиологических требований.

В границах рассматриваемой территории установлены зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах, сведений о которых внесены в ЕГРН:

- приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Третья подзона (реестровый номер: 48:00-6.586);
- приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Четвертая подзона (реестровый номер: 48:13-6.5267);
- приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Пятая подзона (реестровый номер: 48:00-6.644);
- приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Шестая подзона (реестровый номер: 48:13-6.5227);
- приаэродромная территория аэродрома «Липецк». ПАТ (реестровый номер: 48:00-6.645);
- охранный зона кабельной линии 10 кВ ТП-515 – ТП-553 адрес: Россия, г. Липецк, ул. Осипенко (реестровый номер: 48:20-6.343);
- охранный зона объекта электросетевого хозяйства: Трансформаторная подстанция (реестровый номер: 48:20-6.2992);
- публичный сервитут для эксплуатации объекта электросетевого хозяйства: «Трансформаторная подстанция» (реестровый номер: 48:20-6.5215);
- охранный зона объекта газоснабжения «Газопровод низкого давления протяженностью 3,48426 км, расположенный по адресу: г. Липецк, ул. Марии Расковой, ул. Фестивальная, ул. Осипенко» (реестровый номер: 48:20-6.232);
- охранный зона кабельной линии 10 кВ ТП-515 – ТП-551 адрес: Россия, г. Липецк, ул. Крупской, ул. Прокатная (реестровый номер: 48:20-6.1341);
- границы зоны с особыми условиями использования территорий – охранный зона тепловых сетей жилого поселка НЛМК, г. Липецк (реестровый номер: 48:20-6.1620);
- участок ВЛ-0,4 кВ от ВЛ-0,4 кВ ТП-515 (реестровый номер: 48:20-6.5728);
- охранный зона объекта электросетевого хозяйства: ВЛ-0,4 кВ от ТП-551 до административного здания по ул. М. Расковой д. № 10 (реестровый номер: 48:20-6.4082);
- охранный зона объекта электросетевого хозяйства: Кабельная сеть электроснабжения (реестровый номер: 48:20-6.3912);
- охранный зона объекта электросетевого хозяйства: Трансформаторная подстанция – 551 (реестровый номер: 48:20-6.3519);
- публичный сервитут Трансформаторная подстанция – 551 (реестровый номер: 48:20-6.5290);
- охранный зона кабельной линии 10 кВ ТП-514 – ТП-551 адрес: Россия, г. Липецк (реестровый номер: 48:20-6.103);
- охранный зона объекта газоснабжения «Газопровод среднего давления протяженностью 1,74808 км, расположенный по адресу: г. Липецк, ул. М. Расковой, ул. Суворова, ул. Фанерная, ул. О. Дундича, ул. Талалихина» (реестровый номер: 48:20-6.1064);
- кабельная линия 10 кВ РП-9 яч. 6 – ТП-514 яч. 5 адрес: Россия, г. Липецк, ул. Суворова (реестровый номер: 48:20-6.340);
- охранный зона: «Строительство КЛ-10 кВ от ГПП-1 РУ-10 кВ № 1 яч. 21 до РП-9 яч. 9. Строительство КЛ-10 кВ от ГПП-1 КРУ-10 кВ № 2 яч. 27 до РП-9 яч. 5» (проектируемый) (реестровый номер: 48:20-6.1914);
- охранный зона объекта газоснабжения «Газопровод низкого давления протяженностью 0,86527 км, расположенный по адресу: г. Липецк, ул. 9 Мая, ул. Прокатная, пр. Мира, ул. Суворова» (реестровый номер: 48:20-6.1466);

- охранная зона объекта электросетевого хозяйства: Трансформаторная подстанция – 514 (реестровый номер: 48:20-6.3492);
- публичный сервитут для эксплуатации объекта электросетевого хозяйства: Трансформаторная подстанция – 514 (реестровый номер: 48:20-6.5160);
- охранная зона объекта: КЛ-0,4 кВ от ТП-514 до ВРУ-0,4 кВ объекта МУ «БСМП им. Макущенко» ул. 9 Мая, д. 4 (реестровый номер: 48:20-6.3939);
- охранная зона кабельной линии 10 кВ ПП-2 – ТП-514 адрес: Россия, г. Липецк (реестровый номер: 48:20-6.1539);
- охранная зона кабельной линии 10 кВ ТП-514 – ТП-516 адрес: Россия, г. Липецк, ул. Осипенко (реестровый номер: 48:20-6.1014);
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства: трансформаторная подстанция – 516 (реестровый номер: 48:20-6.2966);
- публичный сервитут для эксплуатации объекта электросетевого хозяйства «Трансформаторная подстанция № 516» (реестровый номер: 48:20-6.4839);
- охранная зона кабельной линии 10 кВ ТП-516 – ТП-556 адрес: Россия, г. Липецк, пер. Трамвайный (реестровый номер: 48:20-6.987);
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства: Воздушная линия 0,4 кВ ул. СУВОРОВА от ТП-552,514,551,503 – вдоль воздушных линий электропередачи: до 1 кВ – 2м (реестровый номер: 48:20-6.4732);
- охранная зона кабельной линии 10 кВ ТП-515 – ТП-589 адрес: Россия, г. Липецк, г/к «Автолюбитель-1», территория А/К 1498 (реестровый номер: 48:20-6.265).

Местоположение границ зон с особыми условиями использования территорий (в том числе охранные зоны), не соответствует фактическому расположению сетей согласно топографической съемке, в связи с чем необходимы мероприятия по устранению реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий.

С учетом этого при подготовке проекта межевания территории при определении границ публичных сервитутов, подлежащих установлению, учитываются размеры зон с особыми условиями использования территорий, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Получение согласований, предусмотренных требованиями к зонам с особыми условиями использования территории, в соответствующих организациях для разработки и утверждения проекта не требуется, так как в границах рассматриваемой территории размещение объектов капитального строительства документацией по планировке территории (проектом межевания) не предусматривается.

Границы особо охраняемых природных территорий, границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов – отсутствуют.

3. 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

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах нескольких смежных элементов планировочной структуры.

В проекте межевания границы и размеры образуемых и изменяемых земельных участков, на которых расположены существующие многоквартирные дома, определены в соответствии действующим законодательством, а также с учетом элементов придомовой территории по фактическому землепользованию.

В условиях существующей застройки проведен анализ границ существующих площадок дворового благоустройства, а также сделаны выводы об имеющихся территориальных возможностях для перспективного размещения таких площадок при соблюдении оптимальных размеров площадок и расстояний от площадок до окон жилых домов, а также с учетом охранных зон инженерных сооружений.

При образовании земельных участков многоквартирных жилых домов проектом межевания предусмотрено обеспечение площадками дворового благоустройства и размещение придомовых площадок, в том числе: детских, спортивных, хозяйственных, а также площадок для временной стоянки (парковки) автотранспорта, предусмотренных согласно нормам, приведенным в табл. 5 МНГП в границах земельных участков многоквартирных домов*.

* На основании положений главы 6 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном 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. Согласно ч. 1 статьи 246 Гражданского кодекса РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Проверка на соответствие градостроительным регламентам и расчет участков под объекты производились в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Липецк и расчетными показателями в сфере социального и культурно-бытового обеспечения, установленными местными нормативами градостроительного проектирования города Липецка.

Расчет участков под жилыми домами

Для территориальных зон установлены следующие регламенты:

Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный):

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1):

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – 1000 м² / не подлежит установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.

Среднеэтажная жилая застройка (2.5):

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – 1500 м² / не подлежит установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.

Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный):

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1):

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – 1000 м² / не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.

ОД-2. Многофункциональная общественно-деловая зона:

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1):

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – 1000 м² / не подлежит установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.

Расчетная площадь земельного участка:

$S_{уч.} = S_z / k$, где:

$S_{уч.}$ – расчетная минимальная площадь земельного участка при максимальном проценте застройки;

S_z – площадь застройки объекта жилого назначения;

k – максимальный процент застройки в границах земельного участка объекта многоквартирной жилой застройки, установленный градостроительными регламентами для территориальной зоны, в границах которой предусмотрено размещение объекта капитального строительства.

Таблица 3

Расчет площади земельных участков в соответствии с ПЗЗ

№ по эксп.	Тер. зона	Объект	Площадь застройки (S_z), м ²	$S_{уч.min}$, м ²	$S_{уч.max}$, м ²	$S_{уч.}$, м ²
Существующая застройка						
<i>Многоквартирная жилая застройка</i>						
2	Ж-2	Многоквартирный жилой дом	717,0	1000	не подлежит установлению	2390,0
3	ОД-2	Многоквартирный жилой дом	457,0	1000	не подлежит установлению	1523,33
7	ОД-2	Многоквартирный жилой дом	655,0	1000	не подлежит установлению	2183,33
13	ОД-2	Многоквартирный жилой дом	573,0	1000	не подлежит установлению	1910,0
14	Ж-2	Многоквартирный жилой дом	1516,0	1000	не подлежит установлению	5053,33
15	Ж-2	Многоквартирный жилой дом	1012,0	1500	не подлежит установлению	3373,33

$S_{уч.min}$ – минимальная площадь участка, установленная градостроительными регламентами;

$S_{уч.max}$ – максимальная площадь участка, установленная градостроительными регламентами;

$S_{уч.}$ – расчетная минимальная площадь участка при максимальном проценте застройки, установленном градостроительными регламентами ПЗЗ.

Для сохраняемых земельных участков под жилыми зданиями, не соответствующих градостроительным регламентам ПЗЗ, поставленных на учет до вступления в действие ПЗЗ, размеры участков сохраняются*.

Площади сохраняемых и образуемых земельных участков жилой застройки отображены в графической части проекта межевания территории (лист 1 ПМТ.ОЧП «Чертеж межевания территории»).

* Согласно ч. 8 ст. 36 ГрК РФ земельные участки и объекты капитального строительства, не соответствующие установленным градостроительным регламентом предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам и предельным параметрам, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Расчет участков под общественными зданиями

Для территориальных зон установлены следующие регламенты:

ОД-2. Многофункциональная общественно-деловая зона:

Деловое управление (4.1):

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – 1000 м² / не подлежит установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

Государственное управление (3.8.1), Социальное обслуживание (3.2):

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

Общественное питание (4.6), Магазины (4.4):

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – 400 м² / не подлежит установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

ОС-1. Зона специализированной общественной застройки:

*Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2), Социальное обслуживание (3.2),
Общественное управление (3.8), Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1):*

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

Т-1. Зона транспортной инфраструктуры:

Объекты дорожного сервиса (4.9.1):

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – не подлежат установлению;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

Расчетная площадь земельного участка:

Суч. = S_z / k , где:

Суч. – расчетная минимальная площадь земельного участка при максимальном проценте застройки;

S_z – площадь застройки объекта общественного назначения;

k – максимальный процент застройки в границах земельного участка объекта, установленный градостроительными регламентами для территориальной зоны, в границах которой предусмотрено размещение объекта капитального строительства.

Таблица 4

Расчет площади земельных участков в соответствии с ПЗЗ

Проект межевания территории, ограниченной улицами М. Расковой, Имени Н.К. Крупской, Прокатная, 9-го Мая
в городе Липецке

№ по эксп.	Тер. зона	Объект	Площадь застройки (Sз), м²	S _{уч.min} , кв.м	S _{уч.max} , кв.м	S _{уч.} , м²
Существующая застройка						
16.1	ОС-1	ГУЗ Областной кожно- венерологический диспансер Стационарное отделение	1337,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	2674,0
16.2	ОС-1	Консультативно- диагностическое отделение	544,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	1088,0
16.3	ОС-1	Консультативно- диагностическое отделение	2485,3	не подлежит установлению	не подлежит установлению	4970,60
17	ОД-2	Оперативно-розыскная часть собственной безопасности	322,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	644,0
18	ОД-2	Управление лесного хозяйства Липецкой области Администрация области	608,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	1216,0
19	ОД-2	Подрядчик по демонтажу ООО «Ликвидатор»	589,0	1000	не подлежит установлению	1178,0
20	ОД-2	Общежитие	594,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	1188,0
21	ОС-1	Отдел полустационарного обслуживания и предоставления срочных социальных услуг Центр социальной защиты населения Липецкой области	570,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	1140,0
22	ОД-2	Кафе «Пещера»	605,0	400	не подлежит установлению	1210,0
23	ОС-1	Управление лесного хозяйства Липецкой области	623,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	1246,0
24	Т-1	Автосервис для легковых автомобилей «Гранд»	1605,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	3210,0
25	ОД-2	Строительная компания Ремонт промышленного оборудования	497,0	1000	не подлежит установлению	994,0
26	ОС-1	Больница	733,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	1466,0
27	ОД-2	Административное здание	379,0	1000	не подлежит установлению	758,0
28	ОД-2	Административное здание	588,0	1000	не подлежит установлению	1176,0
29	ОС-1	Липецкая городская больница №6 им. В.В. Макущенко	3331,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	6662,0
30	ОД-2	Магазин продовольственных и непродовольственных товаров с административными помещениями	233,0	400	не подлежит установлению	466,0
Объекты незавершенного строительства						
16.4	ОС-1	ГУЗ Областной кожно- венерологический диспансер	50,3	не подлежит установлению	не подлежит установлению	100,60

S_{уч.min} – минимальная площадь участка, установленная градостроительными регламентами;

S_{уч.max} – максимальная площадь участка, установленная градостроительными регламентами;

S_{уч.} – расчетная минимальная площадь участка при максимальном проценте застройки, установленном градостроительными регламентами ПЗЗ.

Для сохраняемых земельных участков под общественными зданиями, не соответствующих градостроительным регламентам ПЗЗ, поставленных на учет до вступления в действие ПЗЗ, размеры участков сохраняются.

Также расчет размера земельного участка производился на основании главы 2 МНГП и приложения Д СП 42.13330.2016.

Расчетная площадь земельного участка:

$S_{уч.} = (K \times N) / H$, где:

$S_{уч.}$ – расчетная площадь земельного общественного здания;

K – ориентировочная мощность общественного объекта;

N – удельная площадь земельного участка на расчетную единицу;

H – количество расчетных единиц.

Таблица 5

Расчет площади земельных участков для общественных зданий

№ по эксп.	Объект	Мощность объекта (К)	Нормативный показатель	Расчетная величина, м ²
Существующая застройка				
16.1	ГУЗ Областной кожно-венерологический диспансер Стационарное отделение	1203,30 м ² общей площади	По заданию на проектирование	-
16.2	Консультативно-диагностическое отделение	489,60 м ² общей площади	По заданию на проектирование	-
16.3	Консультативно-диагностическое отделение	2236,77 м ² общей площади	По заданию на проектирование	-
17	Оперативно-розыскная часть собственной безопасности	50 рабочих	18,5-44,0 м ² на 1 сотрудника	925,0-2200,0
18	Управление лесного хозяйства Липецкой области Администрация области	90 рабочих	18,5-44,0 м ² на 1 сотрудника	1665,0-3960,0
19	Подрядчик по демонтажу ООО «Ликвидатор»	90 рабочих	0,05-0,08 га на 10 рабочих мест	4500,0-7200,0
20	Общежитие	1069,20 м ² общей площади	По заданию на проектирование	-
21	Отдел полустационарного обслуживания и предоставления срочных социальных услуг Центр социальной защиты населения Липецкой области	90 рабочих	18,5-44,0 м ² на 1 сотрудника	1665,0-3960,0
22	Кафе «Пещера»	150 мест	0,1 га на 100 мест	1500,0
23	Управление лесного хозяйства Липецкой области	140 рабочих	18,5-44,0 м ² на 1 сотрудника	2590,0-6160,0
24	Автосервис для легковых автомобилей «Гранд»	1444,50 м ² общей площади	По заданию на проектирование	-
25	Строительная компания Ремонт промышленного оборудования	894,60 м ² общей площади	По заданию на проектирование	-
26	Больница	659,70 м ² общей площади	По заданию на проектирование	-
27	Административное здание	110 рабочих	18,5-44,0 м ² на 1 сотрудника	2035,0-4840,0
28	Административное здание	90 рабочих	18,5-44,0 м ² на 1 сотрудника	1665,0-3960,0

№ по эксп.	Объект	Мощность объекта (К)	Нормативный показатель	Расчетная величина, м ²
29	Липецкая городская больница №6 им. В.В. Макущенко	11991,60 м ² общей площади	По заданию на проектирование	-
30	Магазин продовольственных и непродовольственных товаров с административными помещениями	280,0 торг. пл.	0,06-0,08 га на 100 м ² торг. пл.	1680,0-2240,0
Объекты незавершенного строительства				
16.4	ГУЗ Областной кожно-венерологический диспансер	45,27 м ² общей площади	По заданию на проектирование	-

Для земельных участков под сохраняемыми зданиями, не соответствующих расчетному значению и поставленных на учет до вступления в действие СП 42.13330.2016, размеры участков сохраняются.

4. Обоснование способа образования земельного участка

Основными задачами проекта межевания являются:

- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- обоснование оптимальных размеров образуемых земельных участков;
- определение видов разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами.

При разработке проекта межевания территорий обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы образуемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

- межеванию не подлежат части территории общего пользования, вошедшие в границы проекта межевания территории, в целях последующего образования земельного участка улично-дорожной сети*. К таким территориям относится улично-дорожная сеть – пр-кт Мира, ул. 9 Мая, ул. М. Расковой, ул. им. Н. Крупской, ул. Фестивальная, ул. П. Осипенко, ул. Прокатная;

- межеванию не подлежат нераспределенные земли государственной собственности, предназначенные для постоянного хранения автотранспорта.

* В связи с тем, что территории линейных объектов пр-кт Мира, ул. 9 Мая, ул. М. Расковой, ул. им. Н. Крупской, ул. Фестивальная, ул. П. Осипенко, ул. Прокатная не входят полностью в границы настоящего Проекта, образование части земельного участка (территории) общего пользования под размещение улично-дорожной сети считается не рациональным.

Целесообразна разработка проекта межевания улично-дорожной сети территории пр-кт Мира, ул. 9 Мая, ул. М. Расковой, ул. им. Н. Крупской, ул. Фестивальная, ул. П. Осипенко, ул. Прокатная при подготовке документации по планировке территорий линейных объектов, в котором данные территории, не подлежащие межеванию в настоящем Проекте, будут учтены при образовании земельного участка улично-дорожной сети.

При определении границ земельных участков, учтенных в ЕГРН, использовались выписки из государственного кадастра недвижимости на кадастровые кварталы: 48:20:0035102.

Межевание территории предусматривается в 2 этапа:

1 этап. Перераспределение. Образование из земель. Раздел.

1.1. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:530 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У1 с видом разрешенного использования «Стационарное медицинское обслуживание» (3.4.2)¹.

1.2. Перераспределение земельного участка 48:20:0035102:13910 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности с дальнейшим образованием земельного участка с условным номером: 48:20:0035102:3У2 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

1.3. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:518 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У3 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

1.4. Перераспределение нескольких смежных земельных участков (48:20:0035102:524, 48:20:0035102:5) и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с дальнейшим образованием земельных участков с условными номерами: 48:20:0035102:3У4 и 48:20:0035102:3У6 с видами разрешенного использования «Государственное управление» (3.8.1)¹.

* Перераспределение смежных земельных участков возможно выполнить при условии предварительной смены вида разрешенного использования исходного земельного участка с условным номером 48:20:0035102:524 на вид разрешенного использования «Под административное здание».

1.5. Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности с условным номером 48:20:0035102:3У7² с присвоением вида разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1)¹.

1.6. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:440 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У8 с видом разрешенного использования «Деловое управление (4.1)».

1.7. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:105 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У9 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

1.8. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:441 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У10 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

1.9. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:303 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У11² с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1)¹.

1.10. Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности с условным номером 48:20:0035102:3У12 с присвоением вида разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1)¹.

1.11. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:446 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием

земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У13 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

1.12. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:447 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У14 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

1.13. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:449 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У15 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

1.14. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:443 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У16 с видом разрешенного использования «Общественное управление» (3.8)¹.

1.15. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:457 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У17 с сохранением вида разрешенного использования «Деловое управление».

1.16. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:456 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У18 с видом разрешенного использования «Социальное обслуживание» (3.2)¹.

1.17. Перераспределение нескольких смежных земельных участков (48:20:0035102:24592*, 48:20:0035102:14202*, 48:20:0035102:45*, 48:20:0035102:262) и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с дальнейшим образованием земельных участков с условными номерами:

- 48:20:0035102:3У19 с видом разрешенного использования «Социальное обслуживание» (3.2)¹;

- 48:20:0035102:3У20-48:20:0035102:3У21 с видами разрешенного использования «Деловое управление» (4.1)¹.

* Перераспределение смежных земельных участков возможно выполнить при условии предварительной смены видов разрешенного использования исходных земельных участков с кадастровыми номерами 48:20:0035102:24592, 48:20:0035102:14202, 48:20:0035102:45 на вид разрешенного использования «Для административного здания».

1.18. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:448 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У22² с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1)¹.

1.19. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:444 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У23 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

1.20. Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности с условным номером 48:20:0035102:3У24 с присвоением вида разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1)¹.

1.21. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:450 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У25 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

1.22. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:451 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У26 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

1.23. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:452 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У27 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

1.24. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:453 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У28 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

1.25. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:454 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У29 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

1.26. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:181 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У30² с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1)¹.

1.27. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:455 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У31² с видом разрешенного использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (2.1.1)¹.

1.28. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:445 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У32 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

1.29. Перераспределение нескольких смежных земельных участков (48:20:0035102:1224*, 48:20:0035102:224) и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с дальнейшим образованием земельного участка с условным номером: 48:20:0035102:3У33 с видом разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1)¹.

* Перераспределение смежных земельных участков возможно выполнить при условии предварительной смены вида разрешенного использования исходного земельного участка с условным номером 48:20:0035102:1224 на вид разрешенного использования «Для здания гаражей».

1.30. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:10 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:3У36 с видом разрешенного использования «Социальное обслуживание» (3.2)¹.

1.31. Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности с условным номером 48:20:0035102:ЗУ37 с присвоением вида разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1)¹.

1.32. Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:ЗУ38 с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0)¹.

1.33. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0035102:578 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:ЗУ5 с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0)¹.

2 этап. Перераспределение.

2.1. Объединение земельных участков 48:20:0035102:ЗУ2, 48:20:0035102:ЗУ3, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:ЗУ39 с присвоением вида разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка (2.5)».

2.2. Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности с условным номером 48:20:0035102:ЗУ40 с присвоением вида разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1)¹.

2.3. Объединение земельных участков 48:20:0035102:ЗУ9, 48:20:0035102:ЗУ10, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:ЗУ41 с присвоением вида разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка (2.5)».

2.4. Объединение земельных участков (48:20:0035102:ЗУ13, 48:20:0035102:ЗУ14) с дальнейшим образованием земельного участка – 48:20:0035102:ЗУ42 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

2.5. Объединение земельных участков (48:20:0035102:ЗУ23, 48:20:0035102:ЗУ25) с дальнейшим образованием земельного участка – 48:20:0035102:ЗУ43 с видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

2.6. Перераспределение нескольких смежных земельных участков (48:20:0035102:ЗУ26, 48:20:0035102:ЗУ27, 48:20:0035102:ЗУ28, 48:20:0035102:ЗУ29) с дальнейшим образованием земельных участков с условными номерами: 48:20:0035102:ЗУ44, 48:20:0035102:ЗУ45 с видами разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5)¹.

2.7. Перераспределение нескольких смежных земельных участков (48:20:0035102:ЗУ33*, 48:20:0035102:ЗУ5) и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с дальнейшим образованием земельных участков с условными номерами:

- 48:20:0035102:ЗУ48 с видом разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0)¹;

- 48:20:0035102:ЗУ46 с видом разрешенного использования «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1)¹;

2.8. Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0035102:ЗУ47 с видом разрешенного использования «Стоянка транспортных средств (4.9.2)¹».

Границы и размер образуемых земельных участков определены по фактическому землепользованию.

Примечание:

1. Коды (числовые обозначения) вида разрешенного использования земельных участков приняты согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (с изм. на 23.06.22)).

2. Образование земельного участка возможно в случае внесения изменений в правила землепользования и застройки городского округа город Липецк.

* Согласно Подразделу IV градостроительных регламентов зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж-2) и Подразделу X градостроительных регламентов multifunctional общественно-деловой зоны (ОД-2) ПЗЗ городского округа город Липецк вид разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) относится к условно разрешенным видам использования.

Для реализации проектных решений и образования земельного участка под существующими среднеэтажными жилыми домами с соответствующим видом разрешенного использования «Среднеэтажная жилая застройка» (2.5) необходимо пройти процедуру разрешения на условно разрешенный вид использования (в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

5. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков с целью:

- исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы*;
- устранения наложения земельных участков;
- формирования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, с и иные входящие в состав такого дома элементы придомового благоустройства;
- образования земельных участков (территорий) общего пользования, предусмотренных для размещения улично-дорожной сети.

* Согласно данным Приложения к требованиям к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требованиям к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, утвержденным приказом Росреестра от 23 октября 2020 года № П/0393 (с изменениями на 29 октября 2021 года) расстояние 0,10 м относится к средней квадратичной погрешности местоположения характерных точек границ земельных участков. В случае, когда расстояние превышает погрешность, предусмотрено перераспределение земельного участка.

При определении границ земельных участков, сформированных под объектами многоквартирной жилой застройки, предусмотрено включение в их границы всех необходимых для функционирования и эксплуатации объекта недвижимого имущества элементов придомовой территории, в том числе:

- территории под застройку;
- площадок общего пользования (детские игровые площадки);
- пешеходных проходов, ведущих к зданиям и сооружениям;
- внутриквартальных проездов;
- объектов для хранения и паркования легковых автомобилей жителей существующей многоквартирной жилой застройки;
- территорий придомового озеленения и благоустройства.

Границы образуемых земельных участков определены с учетом фактического землепользования и планировочной организации территории объектов многоквартирной жилой застройки (элементы ограждения, подъездные пути с целью подхода и проезда ко входам в здания, стоянки (парковки) автотранспорта, детские игровые площадки).

С учетом этого установление площади образуемых земельных участков с условными номерами 48:20:0035102:ЗУ1, 48:20:0035102:ЗУ7, 48:20:0035102:ЗУ21, 48:20:0035102:ЗУ22 48:20:0035102:ЗУ30 ниже расчетной обусловлено фактическим землепользованием и планировочной организацией застроенной территории, смежной с многоквартирными домами.

6. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации

Согласно п. 2 ст. 23 ЗК РФ публичный сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных и муниципальных нужд, а также нужд местного населения, без изъятия земельных участков.

Сервитут – это право ограниченного пользования чужим земельным участком.

На территории в границах проектирования присутствуют границы публичных сервитутов, установленных решением об установлении публичного сервитута, а также сведения о которых внесены в ЕГРН:

- публичный сервитут для эксплуатации объекта электросетевого хозяйства: «Трансформаторная подстанция» (реестровый номер: 48:20-6.5215);
- публичный сервитут Трансформаторная подстанция – 551 (реестровый номер: 48:20-6.5290);
- публичный сервитут для эксплуатации объекта электросетевого хозяйства: Трансформаторная подстанция – 514 (реестровый номер: 48:20-6.5160);
- публичный сервитут для эксплуатации объекта электросетевого хозяйства «Трансформаторная подстанция № 516» (реестровый номер: 48:20-6.4839).

В проекте межевания границы земельных участков определены таким образом, чтобы ко всем земельным участкам на территории квартала, в том числе к участкам, не имеющим непосредственного выхода на улицы, был обеспечен беспрепятственный проезд по внутриквартальным проездам общего пользования.

Настоящим проектом межевания территории предусмотрены предложения по установлению границ зон действия публичных сервитутов, обременений и ограничений, которые могут устанавливаться в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

В границах проектирования присутствуют объекты и сети инженерно-технического обеспечения. При прохождении внутриквартальных инженерных коммуникаций в границах земельных участков, не относящихся к землям общего пользования, устанавливается публичный сервитут для их обслуживания, проведения ремонта или реконструкции с учетом п.п. 5 ст. 39.37 ЗК РФ.

Проектом межевания территории предлагаются для установления границы зон действия публичных сервитутов в следующих целях:

- 1) для использования земельных участков в целях, предусмотренных статьей 39.37 ЗК РФ (для эксплуатации, реконструкции существующих сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для организации электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения);

Планируемые границы зон действия публичных сервитутов предлагается определить по охранным зонам, а также с учетом других ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации:

- для тепловых сетей по охранный зоне: на расстоянии 3 метра в каждую сторону, считая от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки (в соответствии с Приказом Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»);

- для объектов электросетевого хозяйства по охранный: на расстоянии 1 метра по обе стороны от крайних кабелей подземных кабельных линий электропередачи; на расстоянии 2 метра по обе стороны от крайних проводов воздушных линий электропередачи напряжением 0,4 кВ и на расстоянии 20 метров по обе стороны от крайних проводов воздушных линий электропередачи напряжением 10 кВ; вокруг подстанций – по периметру ограждения подстанции на расстоянии, предусмотренном из расчета для высшего класса напряжения подстанции – 10 метров (ТП 10/0,4 кВ) (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);

- для трубопроводов (газопроводов) по охранный зоне: вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода – в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров – с противоположной стороны; вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов – в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»);

- для сетей связи по охранный зоне: на расстоянии 2 метра по обе стороны от воздушных и кабельных линий (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»);

- для водопроводов – на расстоянии 5 метров по обе стороны от трубопроводов (расстояние до фундаментов зданий и сооружений согласно СП 42.13330.2016);

- для бытовой канализации – на расстоянии 3 метра по обе стороны от трубопроводов (расстояние до фундаментов зданий и сооружений согласно СП 42.13330.2016).

Проектом предлагается установление границ публичных сервитутов для эксплуатации, реконструкции существующих сетей, расположенных в границах земельных участков в случаях их транзитного прохождения через земельные участки к объектам, расположенным на смежных территориях.

Установление публичных сервитутов для эксплуатации, реконструкции существующих сетей в границах земельных участков объектов, для инженерно-технического обеспечения которых они предназначены, проектом не предусматривается.

2) для прохода или проезда через земельный участок в соответствии с ч. 2 и ч. 4 ст. 23 ЗК РФ.

Проектом предусматриваются публичные сервитуты, которые могут устанавливаться в порядке, предусмотренном главой V.7 ЗК РФ для использования земельных участков в целях

размещения объектов, необходимых для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – инженерные сооружения), а также в целях реконструкции и эксплуатации существующих линейных инженерных сооружений (ст. 39.37 ЗК РФ).

Публичный сервитут устанавливается на основании ходатайства об установлении публичного сервитута при условии обоснования необходимости его установления. В ходатайстве об установлении публичного сервитута границы публичного сервитута должны соответствовать предусмотренной документацией по планировке территории зоне размещения инженерного сооружения.

Решением об установлении публичного сервитута утверждаются границы публичного сервитута.

7. Обоснование предложений по установлению красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

Требования и рекомендации по установлению красных линий и линий отступа от красных линий, в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений содержатся в статье 41 МНГП.

Красные линии

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц. Это территории, предназначенные для размещения: площадей, улиц, проездов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров.

Действующие красные линии отсутствуют.

Проектом предусматривается установление красных линий: магистральных улиц общегородского значения регулируемого движения (пр-кт Мира, ул. 9 Мая), магистральных улиц районного значения (ул. М. Расковой, ул. им. Н. Крупской) и улиц местного значения (ул. Фестивальная, ул. П. Осипенко, ул. Прокатная, ул. Суворова).

Красные линии установлены с учетом сложившейся застройки, местоположения существующих объектов капитального строительства, границ существующих земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, и границ образуемых земельных участков.

Линии регулирования застройки

Линии регулирования застройки – граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или от границ земельного участка.

Согласно п. 3 части 6 ст. 43 ГрК РФ на чертеже межевания территории отображаются линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

В настоящем Проекте на чертежах межевания территории термин «линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений» заменен на термин «линии регулирования застройки» с указанием размера

отступа от красной линии согласно требованиям нормативов градостроительного проектирования в соответствии с п.5 ч.12 Задания.

Согласно МНГП, жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий:

- от многоквартирных многоэтажных (от 6 этажей и выше) и среднеэтажных (до 6 этажей) жилых домов до красных линий - 5 м;

По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме учреждений образования и воспитания, а в условиях реконструкции сложившейся застройки — многоквартирные жилые здания с квартирами в первых этажах.

Отступ от красных линий для жилых зданий малоэтажного многоквартирной жилой застройки и зданий общественного назначения МНГП не регламентирован.

Градостроительным регламентам ПЗЗ для территориальных зон Ж-2 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для различных видов разрешенного использования составляют:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка – 3 м.

Отступ от границ земельных участков общественных зданий и зоны озелененных территорий общего пользования регламентирован в зависимости видов разрешенного использования.

Проектом предусматривается:

Отступы от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки) при строительстве и реконструкции объектов капитального строительства составляют 5 м.

В условиях сложившейся застройки при условии невозможности соблюдения нормативного отступа от красных линий существующих зданий, строений, сооружений расстояние линий регулирования застройки до красных линий приняты переменными и измеряются от наружной стены здания, от балконов многоквартирных жилых домов* (декоративные элементы, выступающие за плоскость фасада не более 0,6 м, не учитываются).

*Габариты многоквартирных жилых домов с балконами определены согласно поэтажным планам, приложенным в выписки ЕГРН об объекте капитального строительства.

Линии регулирования застройки приняты совпадающими с красными линиями с учетом существующего размещения зданий, строений, сооружений и при размещении жилых зданий с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.



**УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

05 апреля 2024 г.

г. Липецк

№ 139

О принятии решения о подготовке проекта
межевания территории, ограниченной
улицами М. Расковой, Имени Н.К. Крупской,
Прокатная, 9-го Мая в городе Липецке

В соответствии со статьями 8.2, 41, 43, 45, 46, 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с подпунктом «д» пункта 5 статьи 2 Закона Липецкой области от 26.12.2014 № 357-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Липецкой области и органами государственной власти Липецкой области», пунктом 2 постановления Правительства Липецкой области от 04.08.2022 № 67 «Об осуществлении органами государственной власти Липецкой области перераспределенных полномочий» и в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20», на основании обращения департамента градостроительства и архитектуры администрации города Липецка от 04.03.2024 № 1345-19-01-08,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Разрешить департаменту градостроительства и архитектуры администрации города Липецка разработку проекта межевания территории, ограниченной улицами М. Расковой, Имени Н.К. Крупской, Прокатная, 9-го Мая в городе Липецке, согласно прилагаемой схеме (приложение).
2. Установить, что проект межевания территории, ограниченной улицами М. Расковой, Имени Н.К. Крупской, Прокатная, 9-го Мая в городе Липецке должен быть представлен на рассмотрение в управление строительства и архитектуры Липецкой области в течение 6 месяцев со дня издания настоящего приказа.

3. Направить настоящий приказ главе администрации города Липецка для его размещения на официальном сайте администрации города Липецка в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 3 дней со дня издания настоящего приказа.

4. Обеспечить опубликование и размещение в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Липецкой области, иной официальной информации, настоящего приказа на официальном сайте управления строительства и архитектуры Липецкой области в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 3 дней со дня издания настоящего приказа.

5. Настоящий приказ вступает в силу со дня его опубликования.

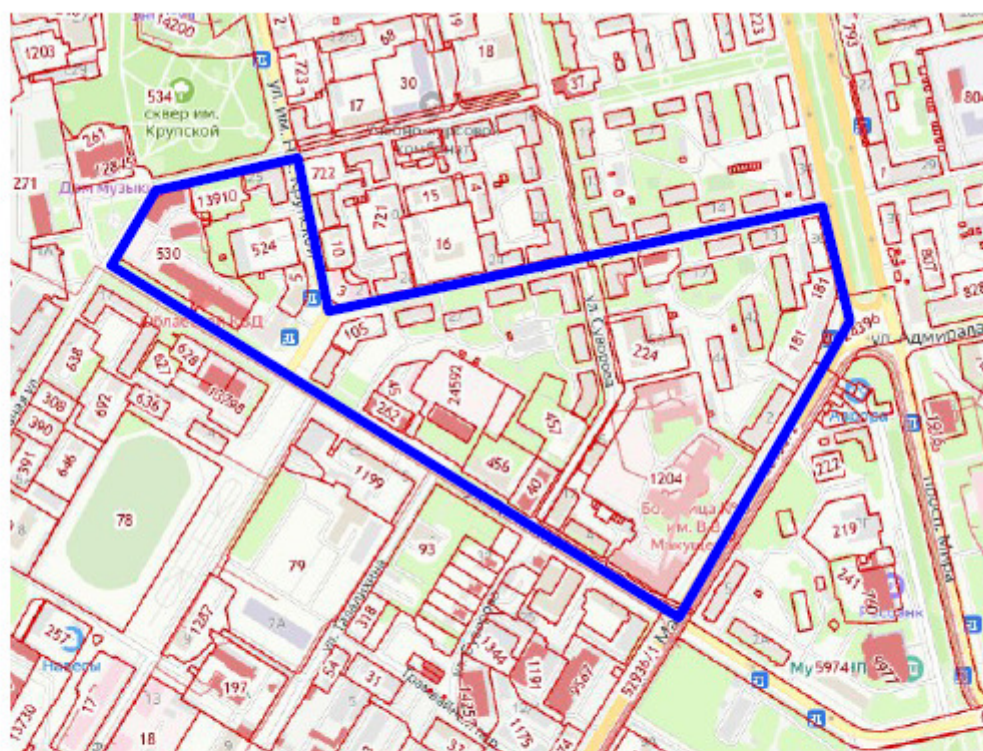
Начальник управления –
главный архитектор области



А.П. Болгов

Приложение
к приказу управления строительства и
архитектуры Липецкой области
05.04.2024 № 139

Схема границ территории для подготовки проекта межевания территории,
ограниченной улицами М. Расковой, Имени Н.К. Крупской, Прокатная, 9-го Мая
в городе Липецке



Условное обозначение



- граница территории разработки проекта

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на подготовку документации по планировке территории (проекта межевания) квартала,
ограниченного улицами М. Расковой, имени Н. Крупской, Прокатной, 9-го Мая
в городе Липецке

№	Наименование	Содержание
Раздел I		
ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ВЫПОЛНЕНИЮ РАБОТ		
1.	Основание для выполнения работ	Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 05.04.2024 № 139 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории, ограниченной улицами М.Расковой, Имени Н.К. Крупской, Прокатная, 9-го Мая в городе Липецке»
2.	Источник финансирования	Средства городского бюджета
3.	Заказчик	Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Липецка (далее - Заказчик)
4.	Исполнитель работ (далее - Исполнитель)	Организация, определяемая в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»
5.	Законодательная и нормативно-правовая база выполнения работ	1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации»; 2. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»; 3. Земельный кодекс Российской Федерации; 4. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»; 5. «Водный кодекс Российской Федерации»; 6. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; 7. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; 8. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; 9. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях». 10. Федеральный закон от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении»; 11. 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); 12. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации; 13. Приказ федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»; 14. 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); 15. 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); 16. Местные нормативы градостроительного проектирования города Липецка; 17. Генеральный план городского округа город Липецк на период до 2042 года; 18. Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк; 19. Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 03.08.2022 №264 «О внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20 сентября 2016 года №173 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования Липецкой области»; 20. Методический документ «Стандарт комплексного развития территории»; 21. Иные нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации и Липецкой области. Все нормативные правовые акты применяются в действующей редакции.
6.	Базовая градостроительная документация	1. Генеральный план городского округа город Липецк на период до 2042 года; 2. Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк; 3. Материалы и результаты инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем трех лет со дня их выполнения. 4. Иные законодательные и нормативные документы Российской Федерации и Липецкой области, регулирующие градостроительную деятельность. Все нормативные правовые акты применяются в действующей редакции.
7.	Границы и площадь территории проектирования	Территория, ограниченная улицами М. Расковой, имени Н. К. Крупской, Прокатной, 9-го Мая в городе Липецке, ориентировочной площадью 14,5 га (приложение № 1 к техническому заданию).
8.	Цели проекта	Цели проекта: 1. Обеспечение устойчивого развития территории; 2. Выделение элементов планировочной структуры, территорий общего пользования. 3. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.
Раздел II СРОК ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ		

9.	Последовательность и продолжительность работы	Начало выполнения работы по подготовке документации по планировке территории (проекта межевания) квартала, ограниченного улицами М. Расковой, имени Н. Крупской, Прокатной, 9-го Мая в городе Липецке - с момента заключения муниципального контракта. Общая продолжительность выполнения работ - 100 календарных дней. I. Сбор и систематизация исходных данных – 20 календарных дней со дня заключения муниципального контракта; 1) Сбор и актуализация Исполнителем общих данных по землепользованию, современному использованию территории, статистических данных, данных о природно-климатических условиях, инженерном обустройстве территории, кадастровых сведений и иной информации необходимой для разработки документации по планировке территории (проекта межевания). 2) При необходимости направление Исполнителем запросов о предоставлении необходимых исходных данных в профильные подразделения администрации города Липецка и (или) в исполнительные органы государственной власти Липецкой области. 3) Выполнение градостроительного анализа территории с выездом на местность. Результаты работы: 1) Сопроводительное письмо. 2) Отчет о сборе исходных данных. 3) Комплект исходных данных. Оформляется отдельным томом, представляется в электронном виде при передаче результатов выполненных работ. 4) Раздел «Градостроительный анализ территории». Оформляется отдельным томом, представляется в бумажном виде (1 экз.) и электронном виде в форматах PDF и DOC (1 экз.) или других аналогичных форматах при передаче результатов выполненных работ. Вид и форма предоставления отчета по I виду работ «Сбор и систематизация исходных данных» согласовывается с заказчиком. II. Организация и выполнение работ по подготовке документации по планировке - 30 календарных дней со дня предоставления отчета по пункту I; 1) Разработка предпроектных решений (концепции межевания территории). 2) Согласование предпроектного решения с Заказчиком. 3) Разработка документации по планировке территории (проекта межевания) согласно требованиям технического задания и предоставление документации в электронном виде на согласование с Заказчиком. Результаты работы: 1) Сопроводительное письмо. 2) Отчет о работе. 3) Документация по планировке территории в электронном виде в одном экземпляре. Вид и форма предоставления отчета по II виду работ «Организация и выполнение работ по подготовке документации по планировке» согласовывается с заказчиком. III. Проверка и согласование документации по планировке территории – 50 календарных дней со дня предоставления отчета по пункту II;
----	---	--

		1) Исполнитель направляет в адрес Заказчика документацию по планировке территории с указанием муниципального контракта, на основании которого выполняются работы, для рассмотрения и согласования согласно положениям статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. 2) Заказчик проверяет документацию по планировке территории на соответствие требованиям технического задания, нормативным правовым актам, действующим на территории Российской Федерации и Липецкой области. В случае несоответствия документации, направляет в адрес Исполнителя перечень замечаний и предложений для устранения и учета. 3) Заказчик обеспечивает процедуру согласования документации по планировке территории с исполнительными органами государственной власти Липецкой области. 4) Доработка документации по планировке территории по результатам проверок Заказчика, исполнительных органов государственной власти Липецкой области. 5) Участие в общественных обсуждениях. После проведения процедуры согласования документации и назначения публичных слушаний (общественных обсуждений) Исполнитель направляет необходимые материалы в уполномоченный орган для проведения общественных обсуждений (публичных слушаний). Проведение общественных обсуждений (публичных слушаний). 6) Доработка документации по планировке территории по итогам общественных обсуждений. 7) Предоставление откорректированной документации по планировке территории Заказчику на согласование и утверждение. Результаты работы: 1) Сопроводительное письмо с указанием внесенных изменений в документацию в рамках процедуры согласования и проведения публичных слушаний (общественных обсуждений). 2) Откорректированная документация по планировке территории на бумажном носителе в трех экземплярах и на электронном носителе в одном экземпляре. 3) Документ о приемке, сформированный и размещенный Исполнителем в единой информационной системе и содержащий сведения в соответствии с частью 13 статьи 94 Закона о контрактной системе. 4) Межевые планы земельных участков. Все замечания, выявленные в ходе проверки материалов, а также в процессе согласований с заинтересованными организациями, устраняются исполнителем в сроки согласно календарному плану (приложение № 2 к техническому заданию).
Раздел III ТРЕБОВАНИЯ К СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ МАТЕРИАЛОВ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)		
10.	Исходные материалы, получаемые Исполнителем самостоятельно	Топографические планы М 1:500, кадастровые сведения на земельные участки территории проектирования. Данные об объектах культурного наследия на территории проектирования. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории. Сведения ЕГРН для территории проектирования. Исходные данные для разработки документации по планировке территории от структурных подразделений Липецкой области и ресурсоснабжающих организаций.

		Исходные данные, получаемые с помощью информационных ресурсов. Материалы и результаты ранее выполненных инженерных изысканий, выполненных в соответствии со статьей 41.2. Градостроительного кодекса РФ предоставляются Заказчиком.
11.	Состав и содержание работы	1. В целях подготовки документации по планировке территории (проекта межевания) необходимо выполнить анализ: - материалов и результатов инженерных изысканий, выполненных в соответствии со статьей 41.2. Градостроительного кодекса РФ; - градостроительный анализ территории в целях упорядочивания границ земельных участков; - решений по развитию территории проектирования, исходных данных; - планировочных ограничений развития территории проектирования (на основании представленных исходных данных о зонах с особыми условиями использования территории и требований нормативно-технических документов, природных особенностей территории); - материалов о современном использовании территории; - существующих и проектируемых инженерных коммуникаций; - данных по улично-дорожным и транспортным связям. 2. Оформить отдельным томом «Градостроительный анализ территории», который включает в себя: 2.1. Пояснительная записка: - Сведения об объектах недвижимости на основании Единого государственного реестра недвижимости; - Сведения об объектах капитального строительства (вид объекта, общая площадь, площадь жилых помещений, год постройки, техническое состояние (аварийный, ветхий и т.к.), дата признания аварийности (при наличии)); - Сведения из Генерального плана; - Сведения из Правил землепользования и застройки; - Сведения об объектах социальной, транспортной и инженерной инфраструктур в границах территории (в радиусе доступности); - Сведения об аварийно-спасательных формированиях в границах территории (в радиусе доступности); - Сведения о зонах с особыми условиями использования территории с указанием ограничений; - Общие выводы и рекомендации с указанием выявленных ограничений, мероприятий по устранению выявленных ограничений, подготовки необходимых документов (внесения изменений в документы). 2.2. Графическая часть: - Фрагмент публичной кадастровой карты территории с указанием сведений об объектах недвижимости на основании Единого государственного реестра недвижимости (кадастровый номер, статус, форма собственности с указанием собственника (-ов), вид разрешенного использования); - Фрагмент публичной кадастровой карты территории с указанием зон с особыми условиями пользования территории (кадастровый номер, вид, наименование); - Фрагмент карты градостроительного зонирования согласно Правилам землепользования и застройки; - Фрагмент карты развития транспортной инфраструктуры согласно Генеральному плану, программе комплексного развития

		транспортной инфраструктуры; - Фрагмент карты функционального зонирования согласно Генеральному плану; - Схема инженерной инфраструктуры и благоустройства территории согласно Генеральному плану; - Схема границ зон с особыми условиями использования территории. 3. Кадастровые работы в отношении земельных участков: - межевание земельных участков и их частей выполнить в соответствии с утвержденным проектом межевания; - подготовка межевых планов земельных участков в порядке, установленном Федеральным законом № 221-ФЗ и Федеральным законом № 218-ФЗ. 3.1. Требования к составу и содержанию кадастровой документации: - состав и количество необходимых межевых планов (в т.ч. в связи с устранением кадастровых ошибок) в соответствии с требованиями действующего законодательства в сфере кадастровой деятельности; - при межевании определение координат характерных точек земельных участков производится геодезическим и (или) аналитическими методами; - для создания надежной геодезической основы межевания земель заложение опорных межевых знаков (ОМЗ) попарно с условием взаимной видимости между пунктами на расстоянии не более 5 километров между парами, в местах, обеспечивающих их долговременную сохранность; определение координат ОМЗ проложением теодолитных ходов или GPS – методами от пунктов ГТС, обеспечивающими точность построения опорных межевых сетей класса ОМС 1 в городах (средняя квадратическая ошибка взаимного положения смежных пунктов 0,05 м) - при определении координат использовать системы координат, принятые для ведения государственного кадастра недвижимости; - на основе сведений ГКН и утвержденного проекта межевания оформить межевые планы земельных участков (в т.ч. в связи с устранением кадастровых ошибок) в соответствии с требованиями действующих нормативных документов; - при составлении межевых планов в связи с устранением кадастровых ошибок проведение необходимых согласований с заинтересованными лицами. 3.2. Требования к заявлениям о постановке на государственный кадастровый учет земельных участков, учете изменений земельных участков: - состав и количество необходимых заявлений в орган государственного кадастрового учета в соответствии с требованиями действующего законодательства в сфере кадастровой деятельности, - обеспечить внесение сведений, содержащихся в межевых планах в ЕГРН.
12.	Состав проектных материалов, передаваемых заказчику	1. Состав документации по планировке территории (проекта межевания) должен соответствовать статье 43 Градостроительного кодекса РФ. 2. Подготовка графической части документации по планировке территории (проекта межевания) осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

		3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию и включают в себя: - Раздел 1 «Проект межевания территории. Основная часть»; - Раздел 2 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию». Основная часть проекта межевания территории включает в себя: - Текстовую часть «Пояснительная записка»; - Графическую часть. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя: - Текстовую часть «Пояснительная записка»; - Графическую часть. 4. Текстовая часть «Пояснительная записка» основной части проекта межевания территории включает в себя: 1) Общие положения, в котором обязательно указываются цели подготовки документации по планировке территории, а также перечень нормативных правовых актов, используемых при подготовке проекта; 2) Раздел I. Перечень и сведения об образуемых земельных участках состоит из: • Подраздел I. Перечень и сведения об образуемых земельных участках: ➤ Глава 1. Общие сведения об образуемых земельных участках. Оформляется в виде таблицы и содержит следующие сведения: - условные номера образуемых земельных участков; - вид разрешенного использования земельного участка с указанием кода; - площадь образуемого земельного участка; - кадастровые номера земельных участков, из которых образуются земельные участки; - способ образования земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации; ➤ Глава 2. Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков. Оформляется в виде таблицы и содержит следующие сведения: - условные номера образуемых земельных участков с указанием площади; - номера характерных точек земельных участков; - координаты (X, Y) в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости; • 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. Включает в себя: ➤ Общие сведения об отнесении образуемых земельных участков к территории общего пользования; ➤ Таблица, содержащая следующие сведения:
--	--	---

		- условные номера образуемых земельных участков; - вид разрешенного использования земельного участка с указанием кода; - площадь образуемого земельного участка; - кадастровые номера земельных участков, из которых образуются земельные участки; - способ образования земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации; • Подраздел III. Сведения о публичных сервитутах. Включает в себя: ➤ Общие сведения о наличии публичных сервитутов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации; ➤ Общие сведения о публичных сервитутах, подлежащих к установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации. Оформляется в виде таблицы и содержит следующие сведения: - условные номера публичных сервитутов; - назначение публичного сервитута; - площадь публичного сервитута; - координаты (X, Y) в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. 3) 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) содержит следующее: - 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; 4) Раздел III. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях. Включает ведомость координат концевых и поворотных точек, планируемых к установлению и (или) изменению красных линий; 5) Раздел IV. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания (утвержден проект межевания) содержит: - ведомость координат концевых и поворотных точек; - сведения о точности и методе определения координат характерных точек границ. 5. Графическая часть основной части проекта межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются: а) границы планируемых и существующих элементов планировочной структуры;
--	--	--

		б) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории; в) линия регулирования застройки с указанием размера отступа от красной линии согласно требованиям нормативов градостроительного проектирования; г) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд; д) границы публичных сервитутов; е) границы и сведения сохраняемых земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости; ж) границы и сведения исходных земельных участков, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости; з) экспликация образуемых земельных участков; и) границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта. Рекомендуемый масштаб чертежа М 1:500, 1:1000, 1:2000. 6. Текстовая часть «Пояснительная записка» материалов по обоснованию проекта межевания территории включает в себя: 1) Общие положения, в котором обязательно указываются цели подготовки документации по планировке территории, а также перечень нормативных правовых актов, используемых при подготовке проекта; 2) Обоснование границ зон с особыми условиями использования; 3) 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; 4) Обоснование способа образования земельного участка; 5) Обоснование определения размеров образуемого земельного участка; 6) Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации. 7. Графическая часть материалов по обоснованию проекта межевания территории должна быть представлена в виде схем, выполненных на цифровом топографическом плане, соответствующем требованиям, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, с учетом отчета об инженерно-геодезических изысканиях. 8. Графическая часть материалов по обоснованию проекта межевания территории включает в себя следующие схемы: 1) Чертеж границ существующих земельных участков; 2) Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий;
--	--	---

		3) Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства; 4) Чертеж границ особо охраняемых природных территорий; 5) Чертеж границ территорий объектов культурного наследия; 6) Чертеж границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов. Рекомендуемый масштаб чертежей М 1:500, 1:1000, 1:2000. 9. Объединение нескольких чертежей в один допускается исключительно при условии обеспечения читаемости линий и условных обозначений графической части материалов по обоснованию. 10. Материалы и результаты инженерно-геодезических изысканий в соответствии с п.11 пп. 11.1. - 11.3. технического задания, в бумажном и электронном виде передаются в уполномоченное структурное подразделение органа местного самоуправления для размещения в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. 11. При оформлении графической части документации на чертежах необходимо размещать соответствующие экспликации (объектов, земельных участков и т.д.). 12. К документации по планировке территории необходимо прикладывать материалы для внесения сведений в государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности в форматах MID/MIF в составе отдельных файлов: - границы разработки территории; - красные линии; - границы территории общего пользования; - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов; - -границы изменяемых/образуемых земельных участков; - линии отступа от красных линий; - -границы публичных сервитутов (при наличии). 13. При предоставлении документации по планировке территории на повторное согласование Исполнитель прикладывает к откорректированной документации ведомость ответов на замечания и предложения, полученные в рамках рассмотрения и согласования данной документации. 14. Состав и количество необходимых межевых планов (в т.ч. в связи с устранением кадастровых ошибок) в соответствии с требованиями действующего законодательства в сфере кадастровой деятельности; 15. Состав и количество необходимых заявлений в орган государственного кадастрового учета в соответствии с требованиями действующего законодательства в сфере кадастровой деятельности.
Раздел IV ТРЕБОВАНИЯ К ПРЕДСТАВЛЕНИЮ И ОФОРМЛЕНИЮ ПОДГОТАВЛИВАЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ		
13.	Формат материалов для передачи Заказчику на согласование	1. Материалы документации по планировке территории передаются Исполнителем Заказчику на согласование в одном экземпляре в электронном виде (электронная версия предоставляется в формате PDF и JPG с разрешением не менее 300 dpi и пояснительная записка - в формате DOC, таблица координат концевых и поворотных точек - в формате XLS/XLSX).

		1.1. Материалы документации по планировке территории предоставляются в формате PDF в составе: - Раздел 1 «Проект межевания территории. Основная часть» (включает в себя текстовую часть и графические материалы); - Раздел 2 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию» (включает в себя графические материалы). 1.2. Графические материалы дополнительно предоставляются в электронном виде в формате DWG. 2. Материалы для внесения сведений в ГИСОГД предоставляются в форматах MID/MIF, в составе отдельных файлов: -границы разработки территории; -красные линии; -границы территории общего пользования; -границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов; -границы изменяемых/образуемых земельных участков; -линии отступа от красных линий; -границы публичных сервитутов.
14.	Публичные слушания (общественные обсуждения)	1. Публичные слушания (общественные обсуждения) проводит уполномоченный орган с участием представителей Исполнителя. 2. Исполнитель обеспечивает подготовку краткой информации и демонстрационных материалов по документации по планировке территории (проекту планировки и проекту межевания) для размещения на официальном сайте органа местного самоуправления, а также представление разработанной документации (основной доклад) для обсуждения на публичных слушаниях (общественных обсуждениях). 3. Исполнитель обязан участвовать в публичных слушаниях (общественных обсуждениях). Исполнитель отвечает на замечания и предложения, полученные в ходе согласования результатов работы и публичных слушаний или общественных обсуждений, готовит аргументированные обоснования для учета или отклонения поступивших замечаний и предложений, корректирует результаты работы.
15.	Требования к сдаче-приемке работ	1. По результатам выполнения работ в полном объеме Исполнитель представляет Заказчику: - сопроводительное письмо Исполнителя о завершении работ; - три экземпляра материалов документации по планировке территории и результата работ на бумажном носителе и один экземпляр на электронном носителе; - документ о приемке, сформированный и размещенный Исполнителем в единой информационной системе и содержащий сведения в соответствии с частью 13 статьи 94 Закона о контрактной системе. Если работы выполнены не полностью, Исполнитель осуществляет доработку материалов в рамках технического задания за свой счет. Итоговые материалы документации по планировке территории передаются Исполнителем Заказчику в трех экземплярах на бумажном носителе и один в электронном виде (в том числе электронную версию в PDF и JPG с разрешением не менее 300 dpi и пояснительная записка в DOC, таблица координат конечных и поворотных точек в формате XLS/XLSX или аналогичных редактируемых форматах), откорректированные с учетом результатов

		публичных слушаний (общественных обсуждений) передаются Заказчику для ведения ГИСОГД. 1.1. Материалы документации по планировке территории предоставляются в формате PDF или аналогичных форматах в составе: - Раздел 1 «Проект межевания территории. Основная часть» (включает в себя текстовую часть и графические материалы); - Раздел 2 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию» (включает в себя текстовую часть и графические материалы). 1.2. Материалы документации по планировке территории предоставляются в формате DOC или аналогичных редактируемых форматах в составе: - Раздел 1 «Проект межевания территории. Основная часть» (текстовая часть). 1.3. Графические материалы дополнительно предоставляются в электронном виде в формате DWG или аналогичных редактируемых форматах. 2. Материалы для внесения сведений в ГИСОГД предоставляются в форматах MID/MIF, в составе отдельных файлов: -границы разработки территории; -красные линии; -границы территории общего пользования; -границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, линейных объектов; -границы изменяемых/образуемых земельных участков; -линии отступа от красных линий; -границы публичных сервитутов. 3. Межевые планы земельных участков, подготовленные в форме электронного документа и подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такие планы, а также в форме документа на бумажном носителе, заверенного подписью и печатью подготовившего такой план кадастрового инженера.
16.	Гарантийные обязательства	Срок действия гарантийных обязательств - 12 месяцев. В объем гарантийных обязательств входят следующие работы: - утверждение документации по планировке территории (сопровождение Заказчика на всех этапах утверждения – устные консультации посредством телефонной связи; текстовые сообщения, аудио- и видеосвязь с использованием приложений-мессенджеров, видео-конференц-связь (ВКС)); - сдача Заказчику утвержденных материалов документации по планировке территории; - устранение в выполненных работах опечаток, ошибок в текстовых и графических материалах; - предоставление устных и письменных консультаций, рекомендаций и разъяснений, а также иной информации, касающейся результатов выполнения работ; - подготовка статей по вопросам и проектным решениям, используемым в документации по планировке территории (при необходимости); - предоставление дополнительных экземпляров результатов работ на бумажном и электронном носителях (при необходимости);

	- устранение недостатков в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе тех, которые не были выявлены в ходе проверки и согласования проекта.; - осуществление процедуры внесения сведений о земельных участках в ЕГРН, - устранение замечаний по результатам проверки межевых планов, - исполнитель в течение всего гарантийного срока обязан хранить на своих серверных ресурсах с обеспеченным для Заказчика доступом результаты работ, сданные Заказчику, и другие необходимые данные, сформированные в ходе выполнения работ. В период гарантийного срока при обнаружении недостатков Исполнитель обязан, своими силами и без увеличения цены контракта, устранить выявленные недостатки.
--	---

Приложение 1
к техническому заданию

Схема
границ территории квартала, ограниченного улицами М. Расковой, имени Н.К. Крупской,
Прокатной, 9-го Мая в городе Липецке для разработки проекта межевания



 - граница территории разработки проекта межевания