



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



**Проект изменений в проект планировки и проект
межевания микрорайона «Университетский» в городе
Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.**

Том IV

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта межевания

Тестовая часть «Пояснительная записка»

Шифр: А-113.1633-24 ПМТ.МОП.ПЗ

Заказчик: Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Липецка

Директор ООО «Архивариус»



К.Н. Гребенщиков

Магнитогорск – Липецк, 2024 г.

Состав проекта изменений

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Том I ППТ.ОЧП.ПЗ	б/м
2	Чертеж: Красные линии; разбивочный чертеж красных линий; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	ППТ.ОЧП-1	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
3	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Том II ППТ.МОП.ПЗ	б/м
4	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	ППТ.МОП-1	1:5 000
5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	ППТ.МОП-2	1:1 000
6	Схема границ территорий объектов культурного наследия Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ППТ.МОП-3	1:1 000
7	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	ППТ.МОП-4	1:1 000
8	Вариант планировочного решения застройки территории	ППТ.МОП-5	1:1 000
9	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	ППТ.МОП-6	1:1 000
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:		
10	Схема инженерного обеспечения территории	ППТ.МОП-7	1:1 000
11	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	ППТ.МОП-8	1:1 000
12	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций	ППТ.МОП-9	1:1 000
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
13	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Том III ПМТ.ОЧП.ПЗ	б/м
14	Чертеж межевания территории. Этап 1	ПМТ.ОЧП-1	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
15	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Том IV ПМТ.МОП.ПЗ	б/м
16	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, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	ПМТ.МОП-1	1:1 000
Результаты инженерных изысканий			
17	Результаты инженерно-геодезических изысканий	173-24-ИГДИ	

Содержание

Введение.....	4
Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект межевания территории.	6
Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть.....	6

Введение

Подготовка проекта изменений в проект межевания микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И. (далее – Проект изменений в проект межевания), выполнена на основании Приказа управления строительства и архитектуры Липецкой области от 22.08.2024 № 339 «О принятии решения о подготовке проекта изменений в проект планировки и проект межевания микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.».

Проект изменений в проект межевания осуществляется в документацию по планировке территории (Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.), утвержденную Приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 561 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.».

Проект изменений в проект межевания разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
- 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».
- Местными нормативами градостроительного проектирования города Липецка, утвержденными решением Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 218 (далее – МНГП);
- 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).
- Правилами землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области, утвержденными постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336 (далее – ПЗЗ);
- Генеральным планом городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержденным постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370 (далее – ГП).

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат (МСК-48), используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН);
- 2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены в 2024 году ООО «Геоград»).

Настоящей градостроительной документации изменения приведены в текстовой части

(пояснительная записка) и графической части (чертеж) материалов по обоснованию проекта межевания территории.

В соответствии с ч. 21 ст. 45 ГрК РФ внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утвержденным частям.

Подготовка Проекта изменений в проект межевания выполнена на основании Муниципального контракта от 23.09.2024 №12 и осуществляется применительно к территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами 48:20:0014701:8915 и 48:20:0014701:8913 согласно техническому заданию (приложение № 2 к муниципальному контракту).

Схема границ территории для подготовки проекта изменений в проект планировки микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц А.Д. Беянского и Е.И. Замятина



Условные обозначения

-  - граница территории
-  - граница разработки проекта изменений

Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект межевания территории.

Подготовка Проекта изменений в проект межевания осуществляется в целях:

- а) установления, изменения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков с учетом исключения из границ земельных участков коридора магистральных инженерных коммуникаций;
- б) изменения перечня образуемых земельных участков, в том числе возможных способов их образования, и сведений о площади таких земельных участков;
- в) изменения линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

Разработка Проекта изменений в проект межевания осуществляется применительно к территории, в границах которой земельные участки, образование которых предусмотрено утвержденной документацией по планировке территории, учтены в Едином государственном реестре недвижимости (существующие земельные участки с кадастровыми номерами 48:20:0014701:8915 и 48:20:0014701:8913).

Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть.

Внести в текстовую часть материалов по обоснованию проекта межевания территории следующие изменения:

- 1) в части 1 «Характеристика территории, на которую осуществляется межевание»:
 - а) первый абзац дополнить предложением следующего содержания:
«Проектируемая территория расположена в территориальной зоне специализированной общественной застройки (ОС-1).»;
 - б) дополнить абзацем следующего содержания:
«Площадь территории в границах проектирования – 7,90 га. Границами подготовки проекта межевания являются границы земельных участков с кадастровыми номерами 48:20:0014701:6584, 48:20:0014701:36, 48:20:0014701:8914, 48:20:0014701:43, 48:20:0014701:41, 48:20:0014701:8912, а так же земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.»;
 - в) дополнить таблицей 1.1 следующего содержания:
«Перечень и характеристика земельных участков в границах подготовки проекта*

Таблица 1.1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Местоположение	Категория земель	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)
1	48:20:0014701:8915	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	Земли населенных пунктов	Липецкая область (собственность) МКУ «Управление строительства города Липецка» (постоянное (бессрочное) пользование)	56 350 +/- 83
2	48:20:0014701:8913	Спорт	Российская Федерация, Липецкая область,	Земли населенных пунктов	Городской округ город Липецк Липецкой области	19 840 +/- 49

Проект изменений в проект планировки и проект межевания микрорайона «Университетский»
в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Разрешенное использование	Местоположение	Категория земель	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)
			городской округ город Липецк, город Липецк		Российской Федерации (собственность)	

*На основании кадастрового плана территории квартала 48:20:0014701 от 03.10.2024 и сведениям о характеристиках объекта недвижимости выписок из ЕГРН об объекте недвижимости (приложение 1), предоставленных филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Липецкой области.».

2) в части 2 «Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания»:

а) первый пункт изложить в следующей редакции:

«1. Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 22.08.2024 № 339 «О принятии решения о подготовке проекта изменений в проект планировки и проект межевания микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.»».

3) в части 3 «Обоснование принятых решений, в том числе обоснование оптимальных размеров и границ земельных участков»:

а) во втором абзаце слова «(утв. постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021 № 47.)» заменить словами «(утвержденных постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336).».

3) в части 4 «Основные технико-экономические показатели проекта»:

а) добавить таблицу 2.1 следующего содержания:

«Основные технико-экономические показатели проекта изменений в проект межевания

Таблица 2.1

Наименование показателя	Значение, га
Площадь образуемых земельных участков с видом разрешенного использования:	7,62
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	4,50
Спорт	1,48
Земельные участки (территории) общего пользования	1,64

».

4) в части 5 «Расчеты нормативных и принятых в проекте площадей»:

а) в таблице 3 строки, содержащие сведения об образуемых земельных участках с условными номерами :ЗУ06, :ЗУ08 и :ЗУ23 исключить;

б) часть 5 дополнить таблицей 3.1 следующего содержания:

«Таблица 3.1

Расчет площади земельного участка

№	Объект	Площадь застройки (Sз), м²	Расчетная единица (Н)	Нормативный показатель¹	S _{уч.тах} коэф-т застройки, М²	Расчетная величина, м²	Проектное решение, м²
Проектируемая застройка							
1	Общеобразовательное учреждение	7 090,10	1 225 мест	24 м² на 1 место*	14 180,20	29 400	45 006

Примечания:

1. На основании табл. 4 ст. 4 гл. 2 МНПП и приложения Д СП 42.13330.2016;

Проект изменений в проект планировки и проект межевания микрорайона «Университетский»
в городе Липецке, в районе улиц Беянского А.Д. и Замятина Е.И.

2. $S_{\text{уч.тах}}$ коэф-т застройки — минимальная площадь участка при максимальном коэффициенте застройки.

Примечания:

1. Основные технико-экономические показатели проектируемой застройки общественного назначения, в том числе площадь застройки и вместимость объекта, необходимо дополнительно уточнять на стадиях подготовки проектной и рабочей документации (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

* При размещении общеобразовательного учреждения вместимостью 1225 мест невозможно определить расчетный показатель допустимого размера земельного участка на основании данных МНГП, так как в МНГП представлен расчет для учреждений при максимальной вместимости общеобразовательной школы до 1100 мест. Таким образом удельная площадь земельного участка на расчетную единицу принята в соответствии с табл. Д.1 СП 42.13330.2016 (Изменение №3 от 10.07.2022).».

5) дополнить частью следующего содержания:

«Приложения

Приложение 1	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (в электронном виде)
Приложение 2	Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 22.08.2024 № 339 «О принятии решения о подготовке проекта изменений в проект планировки и проект межевания микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Беянского А.Д. и Замятина Е.И.».

».