

ООО
Архитектурно-проектная мастерская
"АРХМАСТЕР"

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания)
жилого квартала в районе переулка Технологический в городе Липецке.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 4
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО
ОБОСНОВАНИЮ

2303-ПЗ

2023

ООО
Архитектурно-проектная мастерская
"АРХМАСТЕР"

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания)
жилого квартала в районе переулка Технологический в городе Липецке.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 4
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО
ОБОСНОВАНИЮ

2303-ПЗ

Директор

Главный инженер

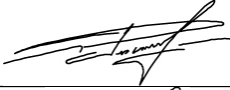
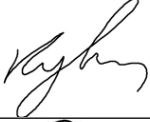


Чеботарев А.А.

Бахтьяр Т. К.

2023

Состав авторского коллектива

Должность	Подпись	Ф.И.О.
Директор		Чеботарев А.А.
Главный инженер проекта		Бахтьяр Т.К.
Главный архитектор проекта		Кулаченков А.В.
Нормоконтроль		Третьякова О.В.

Состав проекта

Обозначение	Наименование	Примечание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.		
Раздел 1	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
1	Чертеж красных линий. М1:500	
2	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000.	
3	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М1:500	
Раздел 2	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
1	Фрагмент карты планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры. б/м	
2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:500	
3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. М1:500	
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций. М1:500	
5	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. М1:500	
6	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории. М1:500	
7	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Поперечные профили улично-дорожной сети. М1:500	
8	Схема размещения инженерных сетей. М1:500	
	ПРИЛОЖЕНИЕ	
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.		
Раздел 3	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
1	Чертеж межевания территории, М 1:500	
Раздел 4	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
1	Чертеж границ существующих земельных участков М 1:500;	
2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:500;	
3	Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства М 1:500;	
В границах проекта планировки территории лесные участки, территории объектов культурного		

Обозначение	Наименование	Примечание
		наследия и особо охраняемых природных территорий отсутствуют, в связи с этим не выполняются следующие чертежи: - Схема границ территорий объектов культурного наследия. б/м - Чертеж границ особо охраняемых природных территорий; - Чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

1. Общие положения.....	6
2. Обоснование границ зон с особыми условиями использования.....	8
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.....	13
4. Обоснование способа образования земельного участка.....	14
5. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	15
6. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством РФ.....	15

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

1. Чертеж границ существующих земельных участков М 1:500	17
2. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:500 ...	18
3. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства М 1:1000.....	19

1. Общие положения

Документация по планировке жилого квартала в районе переулка Технологический в городе Липецке (далее – проект планировки территории), выполнен на основании решения заказчика, с учетом письма Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 13.01.2023 № 43-1814И43-143.

Цели разработки проекта:

1. Обеспечение устойчивого развития территории с учетом образования земельных участков видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)» в соответствии с заданием заказчика и образование участка «для спорта (код 5.1)» с последующим благоустройством территории в соответствии с ПЗЗ города Липецка Таблица 4 «Комплексное развитие территорий (зона Ж-1)» п.2. «Жилой квартал в районе улицы Ангарской и переулка Ландшафтный», пп. 2.4 «Объекты спортивного назначения» с радиусом доступности 500м.

2. Выделение элементов планировочной структуры, установление красных линий.

3. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

4. Установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного назначения, иных объектов капитального строительства.

5. Обеспечение территории современной инженерной инфраструктурой.

6. Обеспечение транспортного обслуживания территории, в соответствии с действующими нормативами.

7. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

8. Определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Инженерно-геодезические изыскания для проекта планировки территории выполнены ООО «Радиус-НТ» (проект 01-23/Ю -РП -ИГДИ) выполнены в январе 2023г.

При разработке проекта планировки территории использована следующая нормативная правовая и методическая база:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 13.06.2023);

- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. От 24.06.2023);

- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ (ред. от 13.06.2023);

- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"(последняя редакция);

- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (последняя редакция);

- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (последняя редакция);

- Генеральный план городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержденный постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370 (далее – Генплан города Липецка);

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

- Приказ федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года);

- СП. 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (с изм. 1,2,3,4) (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр));

- Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк утвержденные постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021 №47 (ред. постановления Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363) (далее ПЗЗ);

- Областные нормативы градостроительного проектирования в Липецкой области, утвержденные приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20.09.2016 № 173 (в ред. от 03.08.2022 №264);

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Липецка, утвержденные, решением сессии Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 218

- Постановление 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 г. № 20»;

- СП 438.1325800.2019 «Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования»;

- СП 317.1325800.2017 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Общие правила производства работ»;

- СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96»;

- Закон Липецкой области от 22.12.2020 №485-ОЗ «О нормативно-правовых актах Липецкой области».

При разработке проекта использована ранее разработанная градостроительная документация:

- Проект планировки и проект межевания жилого квартала в районе улицы Ангарской и переулка Ландшафтный в городе Липецке утвержденный постановлением администрации города Липецка от 20.08.2012 № 1595;

2. Обоснование границ зон с особыми условиями использования

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зонами с особыми условиями использования территорий называются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Таблица 1

Наименование зоны	Показатель	Размеры зоны	Нормативно-правовой акт, документ, устанавливающий зону с особыми условиями использования территории
1	2	3	4
Охранная зона воздушных линий электропередачи, трансформаторных подстанций	Проектный номинальный класс напряжения, кВ. до 1 1-10	2 м (для ВЛ-0,4кВ) 10 м (для ВЛ-10кВ) 10 м (для ТП)	Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 года № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"
Минимальные расстояния от подземных (наземных с обвалованием) газопроводов до зданий и сооружений	До фундаментов зданий и сооружений	Газопроводы горючих газов давления, МПа (кгс/см ²) низкого до 0,005 (0,05) -2м. среднего св. 0,005 (0,05) до 0,3 (3) — 4 м.	СП 62.13330.2011* «Газораспределительные системы» табл. В.1*
Минимальные расстояния от сетей водоснабжения	До фундаментов зданий и сооружений	5 метров в каждую сторону	МНГП города Липецка, табл. 71, табл. 72.
	До бортового камня улицы дороги (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины)	2 м	
	До газопровода низкого, среднего давления при параллельной прокладке	1 м	
Минимальные	До фундаментов зданий	3 м в каждую	

Наименование зоны	Показатель	Размеры зоны	Нормативно-правовой акт, документ, устанавливающий зону с особыми условиями использования территории
расстояния от хозяйственно-бытовой канализации	и сооружений	сторону	
Минимальные расстояния от септик	До фундаментов зданий и сооружений	5 м	СТО-НОСТРОЙ 2.17.176-2015 «Автономные системы канализации с септиками и сооружениями подземной фильтрации сточных вод» п. 5.4.3
	Границы участка	2 м	СП 53.13330.2019 «Планировка и застройка территории ведения гражданами садоводства. Здания и сооружения» (СНиП 30-02-97* Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения) п. 5.3
Минимальные расстояния от тепловых сетей	от наружной стенки канала, тоннеля до фундаментов зданий и сооружений	2 м	МНГП города Липецка, табл. 71, табл. 72.
	от оболочки бесканальной прокладки до фундаментов зданий и сооружений	3 м	
Минимальные расстояния от кабелей силовых всех напряжений и кабелей связи	До фундаментов зданий и сооружений	0,6 м в каждую сторону	

Для земельных участков 48:20:0010501:2327 и 48:20:0010501:2326 (попадающих в охранную зону ВЛ-10кВ) установлены ограничения прав на земельные участки, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса РФ, Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон» №222 от 03.03.2018.(с изменениями на 3 марта 2022 года), Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых

условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (с изменениями и дополнениями).

Объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального в охранных зонах воздушных линий электропередачи размещаются на основании письменного решения о согласовании сетевых организаций. Существующие объекты ИЖС на указанных участках поставлены на кадастровый учет за номерами 48:20:0010501:2691 и 48:20:0010501:4942.

Согласно постановлению Правительства РФ от 2.12.2017г. №1460 «Об утверждении Правил установления приаэродромной территории» были разработаны границы зон с особыми условиями использования международного аэропорта «Липецк». Территория проектирования попадает в следующие ЗОУИТ:

ЗОУИТ48:00-6.586. Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Третья подзона.

Тип: зона с особыми условиями использования территории.

Вид: охранная зона транспорта (зона охраны искусственных объектов).

Реестровый номер: 48:00-6.586.

Кадастровый район: 48:00.

ЗОУИТ48:13-6.5267. Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Четвертая подзона.

Тип: зона с особыми условиями использования территории.

Вид: охранная зона транспорта (зона охраны искусственных объектов).

Реестровый номер: 48:13-6.5267.

Кадастровый район: 48:00.

ЗОУИТ48:00-6.645. Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». ПАТ.

Тип: зона с особыми условиями использования территории.

Вид: охранная зона транспорта (зона охраны искусственных объектов).

Реестровый номер: 48:00-6.645.

Кадастровый район: 48:00.

ЗОУИТ48:00-6.644. Приаэродромная территория аэродрома "Липецк". Пятая подзона.

Тип: зона с особыми условиями использования территории.

Вид: охранная зона транспорта (зона охраны искусственных объектов).

Реестровый номер: 48:00-6.644.

Кадастровый район: 48:00.

Наименование:

ЗОУИТ48:13-6.5227. Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Шестая подзона.

Тип: зона с особыми условиями использования территории.

Вид: охранная зона транспорта (зона охраны искусственных объектов).

Реестровый номер: 48:13-6.5227.

Кадастровый район: 48:13.

А границах разработки проекта межевания расположены поставленные на кадастровый учет охранные зоны инженерных коммуникаций:

ЗОУИТ48:20-6.2679. Охранная зона трубопроводов: "Газопровод-ввод. Назначение: сооружения коммунального хозяйства. Протяженность: 2м. Адрес: Российская Федерация, Липецкая обл., г. Липецк, пер. Технологический, к ж.д. 5 а".

Тип: зона с особыми условиями использования территории.

Вид: охранная зона инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов).

Реестровый номер: 48:20-6.2679.

Кадастровый район: 48:20.

ЗОУИТ48:20-6.493. Зона охраны природных объектов - Границы зон санитарной охраны третьего пояса для водозаборов: №3, расположенного по адресу: г.Липецк, Лебедянское ш., владение 6; №5, расположенного по адресу: г.Липецк, ул.Катукова, влад.3; №7, расположенного по адресу: г.Липецк, ш. Чаплыгинское, влад.2.

Тип: зона с особыми условиями использования территории.

Вид: охранная зона инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов).

Реестровый номер: 48:20-6.493.

Кадастровый район: 48:20.

ЗОУИТ 48:20-6.2668. Охранная зона трубопроводов: "Газопровод-ввод. Назначение: сооружения коммунального хозяйства. Протяженность: 12 м. Адрес: Российская Федерация, Липецкая обл, г. Липецк, пер. Технологический, к ж.д. № 13".

Тип: зона с особыми условиями использования территории.

Вид: охранная зона инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов).

Реестровый номер: 48:20-6.2668.

Кадастровый район: 48:20.

ЗОУИТ48:20-6.2653. Охранная зона трубопроводов: "Газопровод-ввод. Назначение: сооружения коммунального хозяйства. Протяженность: 12м. Адрес: Российская Федерация, Липецкая обл., г. Липецк, пер. Технологический, к ж.д. № 8".

Тип: зона с особыми условиями использования территории.

Вид: охранная зона инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов).

Реестровый номер: 48:20-6.2653.

Кадастровый район: 48:20.

ЗОУИТ48:20-6.2653. Охранная зона трубопроводов: "Газопровод-ввод.
Назначение: сооружения коммунального хозяйства. Протяженность: 12м.
Адрес: Российская Федерация, Липецкая обл., г. Липецк, пер. Технологический,
к ж.д. № 8".

Тип: Зона с особыми условиями использования территории

Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов).

Реестровый номер: 48:20-6.2653.

Кадастровый район: 48:20.

ЗОУИТ48:20-6.2660. Охранная зона трубопроводов: "Газопровод-ввод.
Назначение: сооружения коммунального хозяйства. Протяженность: 12м.
Адрес: Российская Федерация, Липецкая обл., г. Липецк, в районе ул.
Ангарской и пер. Ландшафтный, к уч. № 81 (по схеме)".

Тип: зона с особыми условиями использования территории.

Вид: охранная зона инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов).

Реестровый номер: 48:20-6.2660.

Кадастровый район: 48:20.

ЗОУИТ48:20-6.2616. Охранная зона трубопроводов: "Газопровод-ввод.
Назначение: сооружения коммунального хозяйства. Протяженность: 2м. Адрес:
Российская Федерация, Липецкая обл., г. Липецк, пер. Технологический, к ж.д.
№ 2 а".

Тип: зона с особыми условиями использования территории.

Вид: охранная зона инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов).

Реестровый номер: 48:20-6.2616.

Кадастровый район: 48:20.

ЗОУИТ48:20-6.1944. Зона с особыми условиями использования территории
охранной зоны объекта "Газопровод высокого давления с ШРП, среднего
давления с ШРП, низкого давления районе ул. Ангарской и пер. Ландшафтный
г. Липецк (6.28 га)".

Тип: зона с особыми условиями использования территории

Вид: охранная зона инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов).

Реестровый номер: 48:20-6.1944.

Кадастровый район: 48:20.

ЗОУИТ48:20-6.2790 Охранная зона трубопроводов: "Газопровод-ввод.
Назначение: сооружения коммунального хозяйства. Протяженность: 12м.
Адрес: Российская Федерация, Липецкая обл., г. Липецк, в районе ул.
Ангарской и пер. Ландшафтный, к уч. № 79".

Тип: зона с особыми условиями использования территории

Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов)

Реестровый номер: 48:20-6.2790

Кадастровый район: 48:20

Наименование:

ЗОУИТ48:20-6.3316 Охранная зона трубопроводов: "Газопровод-ввод. Назначение: 10) сооружения коммунального хозяйства. Протяженность: 12 м. Адрес: Российская Федерация, Липецкая область, город Липецк, переулок Технологический, к д. 11"

Тип: зона с особыми условиями использования территории

Вид: охранная зона инженерных коммуникаций (зона охраны искусственных объектов)

Реестровый номер: 48:20-6.3316

Кадастровый район: 48:20

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.

Согласно Правил землепользования и застройки города Липецка на территории проектирования сформирована территориальная зона с индексами Ж-1. Образование участков ТОП не предусмотрено градостроительным регламентом.

Допустимые параметры разрешенного строительства по градостроительным регламентам для основного вида разрешенного использования «Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)»:

Объектов капитального строительства: Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

выращивание сельскохозяйственных культур;

размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек

Пчеловодство (код 1.12).

Ведение садоводства (код 13.2).

Ведение огородничества (код 13.1)

Минимальный размер земельного участка - 400 кв. м;

Максимальный размер земельного участка - 1500 кв. м

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 метра

Предельное количество этажей, включая мансардный, - 3

Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью:

- 400 кв. м - 50;

- 1500 кв. м - 30

Коэффициент застройки - 0,2.

Коэффициент плотности застройки - 0,4

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства :

Не подлежат установлению.

Планируемые участка имеют площади — ЗУ1 — 1030м², ЗУ2 1119м², ЗУ3-ЗУ10 - 1150м². В существующей застройке соблюдаются отступы от границ участка, предельное количество этажей, максимальный процент застройки, коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки.

Допустимые параметры разрешенного строительства по градостроительным регламентам для условного вида разрешенного использования «Спорт (код 5.1)»:

Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7

Вспомогательные виды разрешенного использования не подлежат установлению.

Минимальный и максимальный размер земельного участка не подлежат установлению

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 1 метр

Предельное количество этажей, включая мансардный, 3 этажа

Максимальный процент застройки в границах земельного участка 50%

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению

Не допускается размещение спортивных сооружений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке, за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа.

Данные требования соблюдаются при проектировании спортивных плоскостных сооружений на участке ЗУ11. Для данного участка необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка «для спорта (код 5.1)» в установленном порядке.

В границах Зоны транспортной инфраструктуры (Т) предполагается образование ЗУ12 «Стоянка транспортных средств (код 4.9.2)». Параметры разрешенного строительства по градостроительным регламентам для основного вида разрешенного использования «Стоянка транспортных средств (код 4.9.2)» не подлежат установлению. Для данного участка необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в установленном порядке.

4. Обоснование способа образования земельного участка.

Возможные способы образования земельных участков:

– Образование путем перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности и земель в соответствии со ст. 11.7, 39.28, 39.29 Земельного кодекса РФ.

– Образование из земель соответствии со Статьей 11.3 Земельного кодекса РФ.

5. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Планируемые участка имеют площади — ЗУ1 — 1030м², ЗУ2 1119м², ЗУ3-ЗУ10 - 1150м², что соответствует нормам ПЗЗ города Липецка. В существующей застройке соблюдаются отступы от границ участка, предельное количество этажей, максимальный процент застройки, коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки. Ширина исходных земельных участков 48:20:0010501:2329, 48:20:0010501:2335, 48:20:0010501:2336, 48:20:0010501:2334, 48:20:0010501:2330, 48:20:0010501:2332, 48:20:0010501:2331, 48:20:0010501:2328, 48:20:0010501:2333, 48:20:0010501:2338 по переулку Технологическому определяет размеры участков ЗУ1-ЗУ10, Площади установлены по заданию заказчика. Изменение площади существующих участков ИЖС принято с целью повышения качества городской среды. Размещение новых участков ИЖС на территории проектирования не предусматривается по следующим причинам:

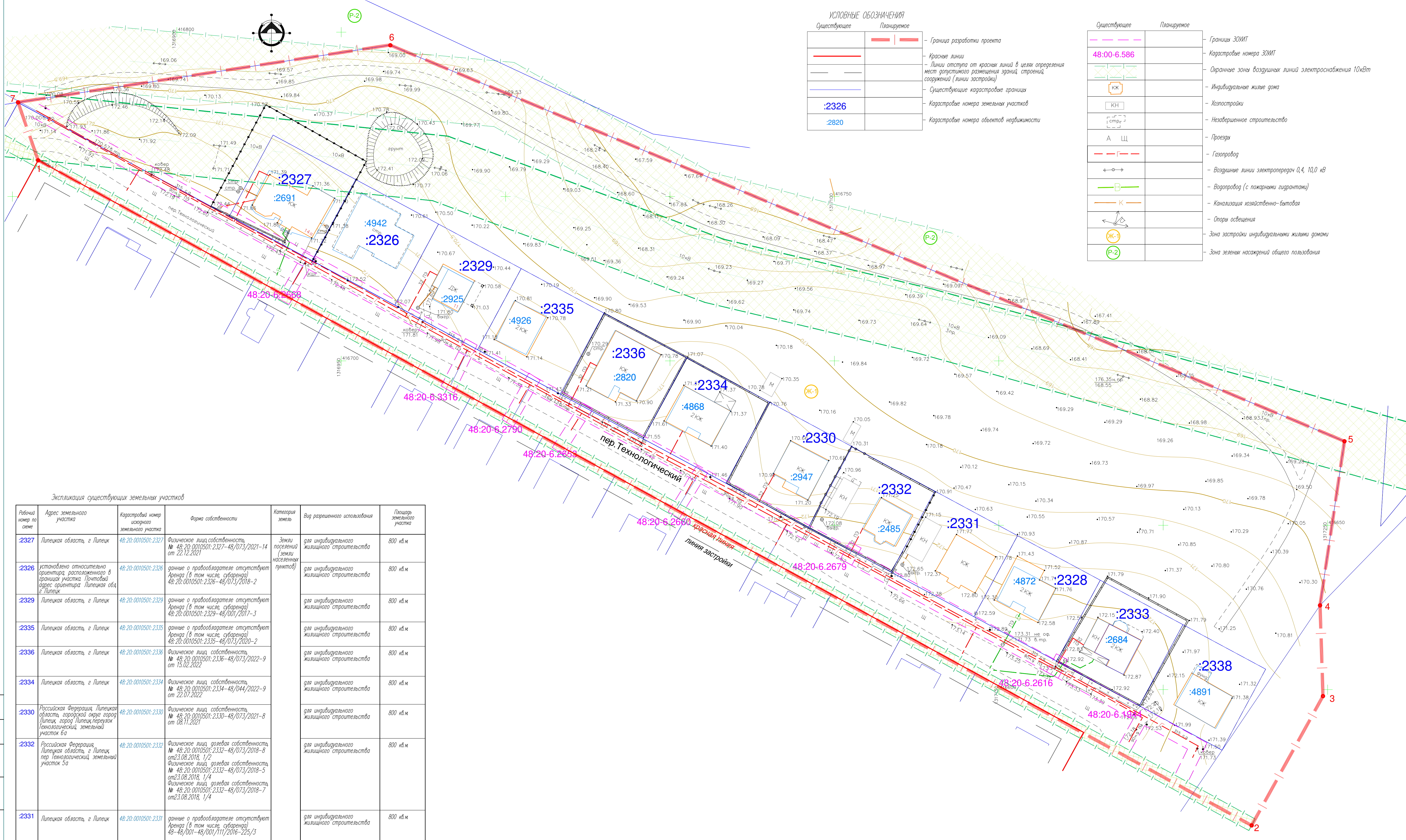
- территория не попадает в зону радиусов обслуживания существующих школ и дошкольных учреждений;
- невозможно обеспечить доступ к новым участкам ИЖС в рамках действующей нормативной базы.

Размеры и форма земельного участка ЗУ11 «для спорта (код 5.1)» определяются границами существующих (48:20:0010501:37), планируемых (ЗУ3-ЗУ10) земельных участков и охранной зоны ВЭЛ.

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

Данным проектом планировки и межевания установление публичных сервитутов не предусмотрено.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ



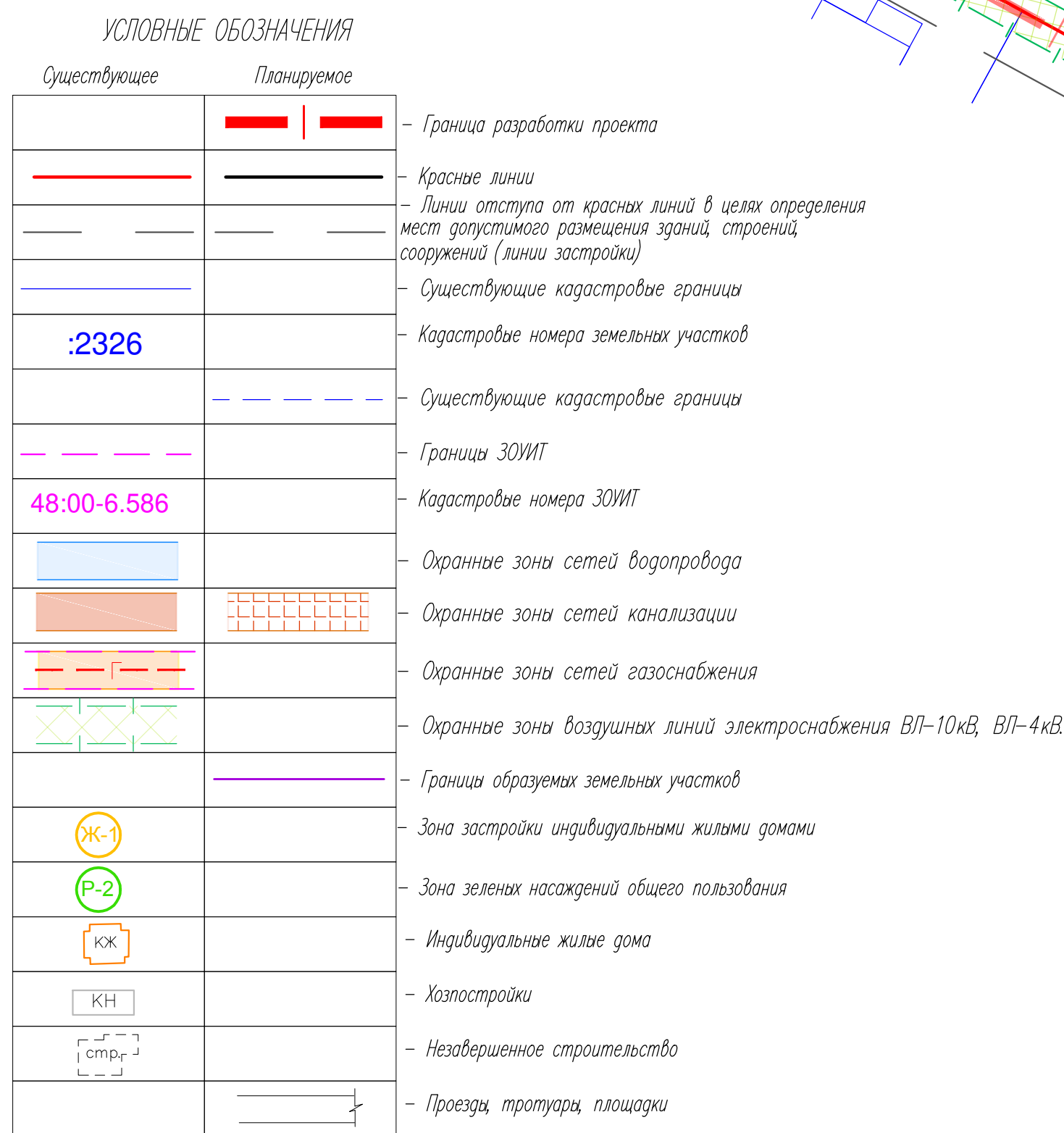
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ		
Существующее	Планируемое	
		Граница разработки проекта
		Красные линии
		Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии застройки)
		Существующие кадастровые границы
		Кадастровые номера земельных участков
		Кадастровые номера объектов недвижимости

Существующее	Планируемое	
		Границы ЗОИТ
		Кадастровые номера ЗОИТ
		Охранные зоны воздушных линий электропередачи 10кВ
		Индивидуальные жилые дома
		Хозпостройки
		Незавершенное строительство
		Проезды
		Газопровод
		Воздушные линии электропередачи 0,4, 10,0 кВ
		Водопровод (с пожарными гидрантами)
		Канализация хозяйственно-бытовая
		Опоры освещения
		Зона застройки индивидуальными жилыми домами
		Зона зеленых насаждений общего пользования

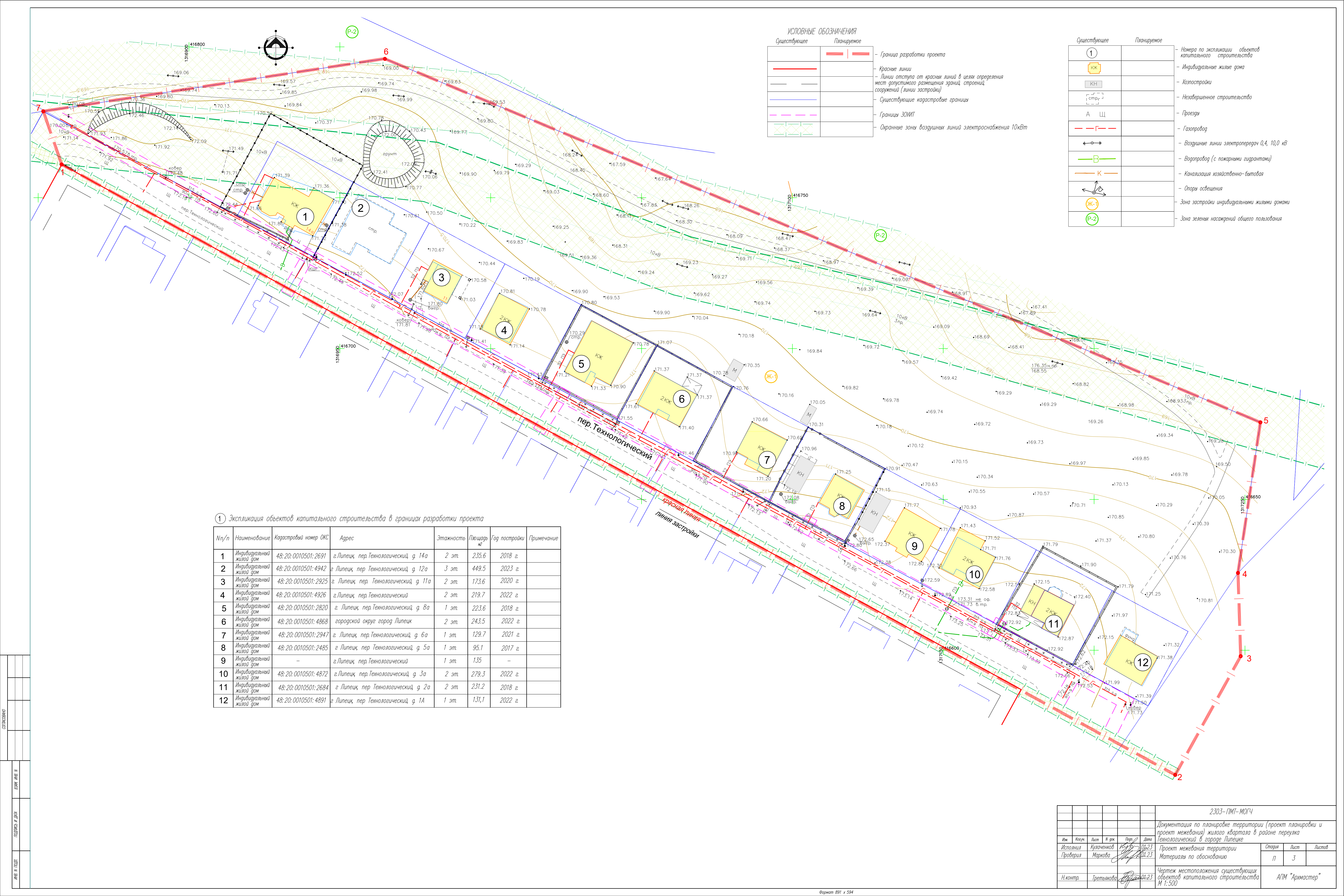
Экспликация существующих земельных участков

Рабочий номер по схеме	Адрес земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Форма собственности	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка
:2327	Липецкая область, г Липецк	48:20:0010501:2327	Физическое лицо, собственность, № 48:20:0010501:2327-48/073/2021-14 от 22.12.2021	Земли населенных пунктов	для индивидуального жилищного строительства	800 кв.м
:2326	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк	48:20:0010501:2326	данные о правообладателе отсутствуют		для индивидуального жилищного строительства	800 кв.м
:2329	Липецкая область, г Липецк	48:20:0010501:2329	данные о правообладателе отсутствуют		для индивидуального жилищного строительства	800 кв.м
:2335	Липецкая область, г Липецк	48:20:0010501:2335	данные о правообладателе отсутствуют		для индивидуального жилищного строительства	800 кв.м
:2336	Липецкая область, г Липецк	48:20:0010501:2336	Физическое лицо, собственность, № 48:20:0010501:2336-48/073/2022-9 от 13.02.2022		для индивидуального жилищного строительства	800 кв.м
:2334	Липецкая область, г Липецк	48:20:0010501:2334	Физическое лицо, собственность, № 48:20:0010501:2334-48/044/2022-9 от 22.07.2022		для индивидуального жилищного строительства	800 кв.м
:2330	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, переулок Геннологический, земельный участок 6а	48:20:0010501:2330	Физическое лицо, собственность, № 48:20:0010501:2330-48/073/2021-8 от 08.11.2021		для индивидуального жилищного строительства	800 кв.м
:2332	Российская Федерация, Липецкая область, г Липецк, пер. Геннологический, земельный участок 5а	48:20:0010501:2332	Физическое лицо, долевая собственность, № 48:20:0010501:2332-48/073/2018-8 от 23.08.2018, 1/2 Физическое лицо, долевая собственность, № 48:20:0010501:2332-48/073/2018-5 от 23.08.2018, 1/4 Физическое лицо, долевая собственность, № 48:20:0010501:2332-48/073/2018-7 от 23.08.2018, 1/4		для индивидуального жилищного строительства	800 кв.м
:2331	Липецкая область, г Липецк	48:20:0010501:2331	данные о правообладателе отсутствуют		для индивидуального жилищного строительства	800 кв.м
:2328	Липецкая область, г Липецк	48:20:0010501:2328	Физическое лицо, собственность, № 48:20:0010501:2328-48/046/2022-11 от 23.08.2022		для индивидуального жилищного строительства	800 кв.м
:2333	Липецкая область, г Липецк	48:20:0010501:2333	Физическое лицо, собственность, Собственность, № 48:20:0010501:2333-48/073/2020-10 от 19.10.2020		для индивидуального жилищного строительства	800 кв.м
:2338	Липецкая область, г Липецк	48:20:0010501:2338	данные о правообладателе отсутствуют		для индивидуального жилищного строительства	800 кв.м

						2303-ПМГ-МОГЧ			
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) жилого квартала в районе переулка Геннологический в городе Липецке			
Исполн	Коллук	Лист	И рас	Прош	Дата		Страниц	Лист	Листов
Исполнил	Кулачев	01.23		Проверил	01.23	Проект межевания территории			
Проверил	Маркова	01.23				Материалы по обоснованию	П	1	3
Н.контр.	Третьякова	01.23				Чертеж границ существующих земельных участков М 1:500	АПМ "Архмастер"		



Формат 891 x 594



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Существующее

Планируемое

Граница разработки проекта

Красные линии

Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии застройки)

Существующие кадастровые границы

Границы ЗОИТ

Охранные зоны воздушных линий электропередачи 10кВ

Существующее

Планируемое

1

КЖ

КН

стр.

А Щ

Ж-1

P-2

Номера по экспликациям объектов капитального строительства

Индивидуальные жилые дома

Хозпостройки

Незавершенное строительство

Проезды

Газопровод

Воздушные линии электропередачи 0,4, 10,0 кВ

Водопровод (с пожарными гидрантами)

Канализация хозяйственно-бытовая

Опоры освещения

Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона зеленых насаждений общего пользования

1 Экспликация объектов капитального строительства в границах разработки проекта

№п/п	Наименование	Кадастровый номер ОКС	Адрес	Этажность	Площадь, м²	Год постройки	Примечание
1	Индивидуальный жилой дом	48:20:0010501:2691	г.Липецк, пер.Технологический, д. 14а	2 эт.	235,6	2018 г.	
2	Индивидуальный жилой дом	48:20:0010501:4942	г.Липецк, пер.Технологический, д. 12а	3 эт.	449,5	2023 г.	
3	Индивидуальный жилой дом	48:20:0010501:2925	г.Липецк, пер.Технологический, д. 11а	2 эт.	173,6	2020 г.	
4	Индивидуальный жилой дом	48:20:0010501:4926	г.Липецк, пер.Технологический	2 эт.	219,7	2022 г.	
5	Индивидуальный жилой дом	48:20:0010501:2820	г.Липецк, пер.Технологический, д. 8а	1 эт.	223,6	2018 г.	
6	Индивидуальный жилой дом	48:20:0010501:4868	городской округе город Липецк	2 эт.	243,5	2022 г.	
7	Индивидуальный жилой дом	48:20:0010501:2947	г.Липецк, пер.Технологический, д. 6а	1 эт.	129,7	2021 г.	
8	Индивидуальный жилой дом	48:20:0010501:2485	г.Липецк, пер.Технологический, д. 5а	1 эт.	95,1	2017 г.	
9	Индивидуальный жилой дом	-	г.Липецк, пер.Технологический	1 эт.	135	-	
10	Индивидуальный жилой дом	48:20:0010501:4872	г.Липецк, пер.Технологический, д. 3а	2 эт.	279,3	2022 г.	
11	Индивидуальный жилой дом	48:20:0010501:2684	г.Липецк, пер.Технологический, д. 2а	2 эт.	231,2	2018 г.	
12	Индивидуальный жилой дом	48:20:0010501:4891	г.Липецк, пер.Технологический, д. 1А	1 эт.	131,1	2022 г.	

2303-ПМГ-МОГЧ						
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) жилого квартала в районе переулка Технологического в городе Липецке						
Исполнил	Кулачев	Лист	И.ак.	Лист	Дата	Проект межевания территории
Проверил	Маркова					Материалы по обоснованию
				Страница	Лист	Листов
				П	3	
И.контр.	Третьякова			Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства М 1:500		АПМ "Архмастер"