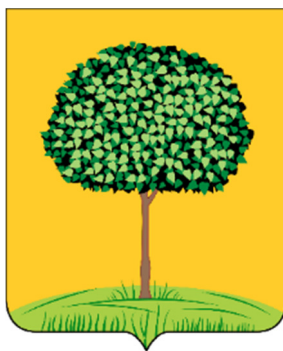




ООО «Архивариус»
Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Metallургов, д. 12
archivar.ru



**Проект межевания территории в районе
улицы Полиграфическая и проезда Сержанта Кувшинова
в городе Липецке**

Раздел 2

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта

Текстовая часть «Пояснительная записка»

Шифр: А-65.1585-24 ПМТ.МОП.ПЗ.2

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, на котором отображаются границы публичных сервитутов	А-65.1585-24 ПМТ.ОЧП-3	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
4	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Раздел 2 А-65.1585-24 ПМТ.МОП.ПЗ	б/м
5	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
6	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	10
Сведения об объектах капитального строительства	11
Предложение по изменению территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования	14
2. Обоснование границ зон с особыми условиями использования	14
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.....	16
4. Обоснование способа образования земельного участка	20
5. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	22
6. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	23
7. Обоснование предложений по установлению красных линий и линий отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.....	25

Приложения

Приложение №1	Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 05.04.2024 № 137 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории в районе улицы Полиграфическая – проезда Сержанта Кувшинова в городе Липецке»
Приложение №2	Техническое задание на подготовку документации по планировке территории (проекта межевания) в районе ул. Полиграфическая – пр. Сержанта Кувшинова 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, расположенной в районе ул. Полиграфическая – пр. Сержанта Кувшинова в городе Липецке на основании Приказа управления строительства и архитектуры Липецкой области от 05.04.2024 № 137 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории в районе улицы Полиграфическая – проезда Сержанта Кувшинова в городе Липецке».

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых земельных участков;
- установления красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут 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 «ГеоСтройКадастр» в 2023 году, шифр: 365а-23-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 48:20:0011903, 48:20:0000000), 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 48:20:0011903 КПТ «28» мая 2024 г. №КУВИ-001/2024-143529348							
1	48:20:0011903:1	Липецкая область, г Липецк, ул Полиграфическа	для прачечной с пристройкой	Данные отсутствуют	1322 +/-13	Ранее учтенный	-
2	48:20:0011903:2	Липецкая область, г Липецк	для индивидуальных капитальных гаражей в составе гаражного кооператива «Ветеран»	Данные отсутствуют	1597 +/-14	Ранее учтенный	Здание 48:20:0011903:1462 Наименование: Гараж Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 17,2 кв. м Здание 48:20:0011903:1506 Наименование: Гараж Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 17 кв. м Здание 48:20:0011903:1508 Наименование: Гараж Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 19,6 кв. м Здание 48:20:0011903:1509 Наименование: Гараж Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 17,8 кв. м Здание 48:20:0011903:1518 Наименование: Гараж Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 17,5 кв. м Здание 48:20:0011903:1518 Наименование: - Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 17,6 кв. м
3	48:20:0011903:3	Липецкая область, г Липецк, проезд Сержанта Кувшинова, д 5а	для теплицы	Данные отсутствуют	3259 +/-20	Ранее учтенный	Здание 48:20:0011903:1510 Наименование: МАОУ СОШ №59 «Перспектива» Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 11175,5 кв. м Здание 48:20:0011903:1511

Проект межевания территории в районе улицы Полиграфическая и проезда Сержанта Кувшинова
в городе Липецке

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
							Наименование: Спортшкола «ДЮСШ №7» Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 436,9 кв. м
4	48:20:0011903:4	Липецкая область, г Липецк, проезд Сержанта Кувшинова	для административного здания	Муниципальная	4986 +/-25	Ранее учтенный	-
5	48:20:0011903:5	Липецкая область, г Липецк, ул Московская, д 133	для жилого дома	Данные отсутствуют	895	Ранее учтенный	-
6	48:20:0011903:6	Липецкая область, г Липецк, ул Московска	для здания трансформаторной подстанции (ТП-272)	Данные отсутствуют	58	Ранее учтенный	-
7	48:20:0011903:7	Липецкая область, г Липецк, ул Московская, д 131	для жилого дома	Данные отсутствуют	899	Ранее учтенный	-
8	48:20:0011903:8	Липецкая область, г Липецк, ул Московская, 129	для жилого дома	Данные отсутствуют	2614 +/-18	Ранее учтенный	-
9	48:20:0011903:9	Липецкая область, г Липецк, ул Московская, д 127	для жилого дома	Данные отсутствуют	955	Ранее учтенный	-
10	48:20:0011903:10	г Липецк, проезд Сержанта Кувшинова, д 5	для школы	Муниципальная	21312 +/-51	Ранее учтенный	Здание 48:20:0011903:1510 Наименование: МАOU СОШ №59 «Перспектива» Назначение: Нежилое здание Площадь общая: 11175,5 кв. м
11	48:20:0011903:12	Липецкая область, г Липецк, проезд Сержанта Кувшинова	для здания трансформаторной подстанции №273	Данные отсутствуют	63	Ранее учтенный	-
12	48:20:0011903:13	Липецкая область, г Липецк, проезд Сержанта Кувшинова, 3	для здания школы	Муниципальная	20714 +/-50	Ранее учтенный	-
13	48:20:0011903:15	Липецкая область, г Липецк, ул Полиграфическая, д 12	для жилого дома	Данные отсутствуют	1152	Ранее учтенный	-
14	48:20:0011903:16	Липецкая область, г Липецк, ул Полиграфическая, д 10	для жилого дома	Данные отсутствуют	1162	Ранее учтенный	-
15	48:20:0011903:17	Липецкая область, г Липецк, ул Полиграфическая, 4	для жилого дома	Данные отсутствуют	8230 +/-32	Ранее учтенный	-
16	48:20:0011903:18	Липецкая область, г Липецк, ул Полиграфическая, 8	для жилого дома	Данные отсутствуют	4654 +/-24	Ранее учтенный	-

Проект межевания территории в районе улицы Полиграфическая и проезда Сержанта Кувшинова
в городе Липецке

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Местоположение	Разрешенное использование	Форма собственности	Общая площадь земельного участка (кв.м)	Статус	Объект капитального строительства
17	48:20:0011903:20	Липецкая область, г Липецк, ул Полиграфическая, сооружение 8	для здания трансформаторной подстанции-274	Данные отсутствуют	87 +/-3	Ранее учтенный	-
18	48:20:0011903:21	Липецкая область, г Липецк, ул Полиграфическая, д 6	для жилого дома	Данные отсутствуют	1303	Ранее учтенный	-
19	48:20:0011903:22	Липецкая область, г Липецк, ул Московская, д 97а	для жилого дома	Данные отсутствуют	3229	Ранее учтенный	-
20	48:20:0011903:23	Липецкая область, г Липецк, ул Полиграфическая	для строительства спортивного центра	Данные отсутствуют	1195	Ранее учтенный	-
21	48:20:0011903:25	Липецкая область, г Липецк, ул Полиграфическая	для временной автостоянки открытого типа	Данные отсутствуют	894 +/-11	Учтенный	-
22	48:20:0011903:29	Липецкая область, г Липецк, проезд Сержанта Кувшинова, 5б	для здания учебного корпуса	Частная	846 +/-10	Учтенный	-
23	48:20:0011903:30	Липецкая область, г Липецк, проезд Сержанта Кувшинова	для проведения изыскательских работ, проектирования и строительства здания учебного корпуса Липецкого филиала Международного института компьютерных технологий	Данные отсутствуют	2044 +/-16	Учтенный	--
24	48:20:0011903:1461	Липецкая область, г Липецк, ул Полиграфическая	для установки павильона	Данные отсутствуют	15 +/-1	Учтенный	--
25	48:20:0011903:1507	Липецкая область, г Липецк, ул Полиграфическая	для установки рекламной конструкции	Муниципальная	18 +/-1	Учтенный	-
26	48:20:0000000:229	Липецкая область, г Липецк, ул Полиграфическая, в районе парка Победы	для строительства парка культуры и отдыха спортивно- оздоровительной направленности	Данные отсутствуют	35271	Учтенный	-

Характеристика территории, подлежащей межеванию

Территория находится в юго-западной части Советского района г. Липецка, ограничена улично-дорожной сетью (пр. Сержанта Кувшинова, ул. Полиграфическая) и водным объектом (р. Липовка).

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков под существующими объектами капитального строительства, в том числе: жилыми домами многоквартирной жилой застройки различной этажности, общественным зданием управленческой деятельности (УК «Микрорайон 19», ТК «Регион Воронеж», РК «Максим»), объектами инженерной инфраструктуры (ТП). Также предусмотрено образование земельных участков (территорий) общего пользования предусмотренных: для существующей улично-дорожной сети (внутриквартальные проезды, предусмотренные для подъезда к участкам жилой и общественной застройки) и для благоустройства внутриквартальных территорий (размещение площадок для занятия спортом).

Площадь территории в границах расчета – 166 102 кв.м (16,61 га), в том числе:

- площадь территории, подлежащей межеванию (образуемые земельные участки) – 69 484 кв.м (6,94 га);

- площадь территории, не подлежащей межеванию – 96 618 кв.м (9,66 га), из них:

- существующие (неизменяемые) земельные участки, сведения о которых внесены в ЕГРН – 68 998 кв.м (6,89 га);
- иные территории* – 27 620 кв.м (2,76 га).

* В границы подготовки проекта межевания вошли нераспределенные земли государственной собственности, в том числе озелененные территории общего пользования вдоль р. Липовка (в границах зоны рекреационного назначения).

Существующее функциональное зонирование.

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

Жилые зоны:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более).

Общественно-деловые зоны:

- многофункциональная общественно-деловая зона;

- зона специализированной общественной застройки;

- общественно-деловая зона.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

- зона транспортной инфраструктуры.

Зоны рекреационного назначения:

- зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (планируемая).

Для проектируемой территории генеральным планом установлены преимущественно зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) 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 многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж-4).

Общественно-деловые зоны:

- общественно-деловая зона (ОД-1);

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

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 образования, коммунального обслуживания и общественного управления, а также сооружения (сети) инженерной и транспортной инфраструктур.

Сведения о существующих объектах капитального строительства представлены в Таблице 2.

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	9	252	2200,0	16789,10	14107,13	1980	Исправный	3229,0/ 48:20:0011903:22
2	Многоквартирный жилой дом ¹	9	252	2423,0	17019,10	14527,60	1983	Исправный	8230,0/ 48:20:0011903:17
3	Многоквартирный жилой дом ²	10	120	950,0	7912,50	6754,24	1990	Исправный	1303,0/ 48:20:0011903:21
4	Многоквартирный жилой дом ¹	10	80	613,0	5235,60	4351,10	1992	Исправный	-
5	Многоквартирный жилой дом ¹	14	84	565,0	4718,53	3990,65	1987	Исправный	4654,0/ 48:20:0011903:18
6	Многоквартирный жилой дом ¹	9	144	908,0	5740,80	4907,90	1983	Исправный	1162,0/ 48:20:0011903:16
7	Многоквартирный жилой дом ¹	9	144	927,0	5752,10	4931,80	1984	Исправный	1152,0/ 48:20:0011903:15
8	Многоквартирный жилой дом ¹	9	72	669,0	4981,90	4295,60	1983	Исправный	955,0/ 48:20:0011903:9
9	Многоквартирный жилой дом ²	9	72	664,0	4328,10	4310,50	1982	Исправный	2614,0/ 48:20:0011903:8
10	Многоквартирный жилой дом ¹	9	72	653,0	5000,90	4277,70	1982	Исправный	899,0/ 48:20:0011903:7
11	Многоквартирный жилой дом ¹	9	72	606,0	4716,0	4046,0	1982	Исправный	895,0/ 48:20:0011903:5
Общественные здания									
12	Средняя общеобразовательная школа №59 с дошкольным отделением	3	-	4267,0	11520,9	-	-	-	21312,0/ 48:20:0011903:10
13	Средняя многопрофильная школа естественно-	4	-	2054,0	7394,40	-	-	-	20714,0/ 48:20:0011903:13

Проект межевания территории в районе улицы Полиграфическая и проезда Серванта Кувшинова
в городе Липецке

№	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
	математических дисциплин №65								
14	Воронежский экономико-правовой институт филиал в г. Липецке	4	-	625,0	2250,0	-	-	-	846,0/ 48:20:0011903:29
15	Управляющая компания «Микрорайон 19»	1	-	1127,0	1014,30	-	-	-	1322,0/ 48:20:0011903:1
16	Управление МВД России по г. Липецку	1	-	636,0	572,40	-	-	-	4986,0/ 48:20:0011903:4
Объекты транспортной инфраструктуры									
17	Гаражный кооператив «Ветеран»	-	-	1598,0	1438,20	-	-	-	1597,0/ 48:20:0011903:2
Объекты инженерной инфраструктуры									
18	Трансформаторная подстанция ТП-272	-	-	58,0	52,20	-	-	-	58,0/ 48:20:0011903:6
19	Трансформаторная подстанция №273	-	-	82,0	73,80	-	-	-	63,0/ 48:20:0011903:12
20	Трансформаторная подстанция №274	-	-	60,0	54,0	-	-	-	87,0/48:20:0011903:20
Объекты незавершенного строительства									
Общественные здания									
21	Спортивный центр	5	-	286,0	1287,0	-	-	-	1195,0/48:20:0011903:23

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. Основные технико-экономические показатели существующей застройки, в том числе общая площадь, объем жилого фонда и количество квартир, определены на основании онлайн-сервиса Дом.МинЖКХ, являющегося частью общественного инициативного проекта МинЖКХ.РУ.

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-4 (зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) и Р-2 (зона озелененных территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары), 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.

Проектом вносятся предложения по изменению 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.

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);
- зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 «Сырский-1», расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Каткова, владение 3 (третий пояс) (реестровый номер: 48:20-6.2046);
- охранный объект газоснабжения «Газопровод среднего и низкого давления с ГРП». Назначение: передаточное. ГРП, Газ-д н.д., Газ-д. д., СКЗ. Инвентарный номер: 4111г.с. \01. Адрес (местоположение): Россия, Липецкая область, г. Липецк (реестровый номер: 48:20-6.602);

Проект межевания территории в районе улицы Полиграфическая и проезда Сержанта Кувшинова
в городе Липецке

- 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 (реестровый номер: 48:20-6.493);
- зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5, расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (второй пояс) (реестровый номер: 48:20-6.119);
- зона с особыми условиями использования территории для ВЛ-6кВ от ПС «Юго-Западная» яч. 62 до РП-23 яч. 10 (реестровый номер: 48:20-6.693);
- охранный зона кабельной линии 10кВ ТП-273 – ТП-274 адрес: Россия, г. Липецк, 19 микрорайон (реестровый номер: 48:20-6.1065);
- охранный зона объекта электросетевого хозяйства: Кабельная сеть электроснабжения здания учебного корпуса Липецкого филиала Международного института компьютерных технологий (реестровый номер: 48:20-6.3279);
- публичный сервитут в целях размещения объекта электросетевого хозяйства-Трансформаторная подстанция – 273 (лит. А) (реестровый номер: 48:20-6.4646);
- охранный зона объекта электросетевого хозяйства: Трансформаторная подстанция – 273 (лит. А) (реестровый номер: 48:20-6.4665);
- кабельная линия 0,4 кВ, назначение: 1.1 сооружения электроэнергетики. Протяженность 268 м. Адрес: Российская Федерация, Липецкая обл., г. Липецк, от ТП-273 до ДЮСШ № 7, проезд Сержанта Кувшинова, д. 5а (реестровый номер: 48:20-6.2005);
- охранный зона кабельной линии 10 кВ ТП-272 – ТП-273 адрес: Россия, г. Липецк, 19 микрорайон (реестровый номер: 48:20-6.1133);
- охранный зона объекта: Трансформаторная подстанция – 272 (реестровый номер: 48:20-6.4159);
- публичный сервитут для эксплуатации объекта электросетевого хозяйства «Трансформаторная подстанция – 272» (реестровый номер: 48:20-6.4838);
- границы зоны с особыми условиями использования территории – охранный зона кабельной линии 10 кВ сети электроснабжения от РП-18 яч. 9 до ТП-272 яч. 6 (реестровый номер: 48:20-6.1211);
- устройства катодной защиты №186-С г. Липецк, ул. Московская, д. 109, фактически расположенные по адресу: Россия, Липецкая обл., городской округ город Липецк, ул. Московская (реестровый номер: 48:20-6.1243);
- устройства катодной защиты №521-С г. Липецк, ул. Полиграфическая, д. 8 а, фактически расположенные по адресу: Россия, Липецкая обл., городской округ город Липецк, ул. Полиграфическая. (реестровый номер: 48:20-6.464);
- охранный зона кабельной линии 10 кВ ТП-274 яч №2 – ТП-362 яч №6 адрес: Россия, г. Липецк, ул. Полиграфическая (реестровый номер: 48:20-6.388);
- охранный зона кабельной линии 10 кВ ТП-271 яч № 4 – ТП-362 яч №5 адрес: Россия, г. Липецк, ул. Полиграфическая (реестровый номер: 48:20-6.1035);
- охранный зона объекта: Тепловая трасса от Северо-Западной котельной по ул. Московской с кадастровым номером 48:20:0000000:26999 (реестровый номер: 48:20-6.5097).

В ЕГРН не внесены сведения о границах зон с особыми условиями использования территории водного объекта (р. Липовка): водоохранная зона, прибрежная защитная полоса.

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 одного элемента 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-4. Зона застройки многоквартирными жилыми домами (9 этажей и более):

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6):

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – 2000 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>						
1	Ж-4	Многоквартирный жилой дом	2200,0	2000	не подлежит установлению	7333,33
2	Ж-4	Многоквартирный жилой дом	2423,0	2000	не подлежит установлению	8076,67
3	Ж-4	Многоквартирный жилой дом	950,0	2000	не подлежит установлению	3166,67
4	Ж-4	Многоквартирный жилой дом	613,0	2000	не подлежит установлению	2043,33
5	Ж-4	Многоквартирный жилой дом	565,0	2000	не подлежит установлению	1883,33
6	Ж-4	Многоквартирный жилой дом	908,0	2000	не подлежит установлению	3026,67
7	Ж-4	Многоквартирный жилой дом	927,0	2000	не подлежит установлению	3090,0
8	Ж-4	Многоквартирный жилой дом	669,0	2000	не подлежит установлению	2230,0
9	Ж-4	Многоквартирный жилой дом	664,0	2000	не подлежит установлению	2213,33
10	Ж-4	Многоквартирный жилой дом	653,0	2000	не подлежит	2176,67

Проект межевания территории в районе улицы Полиграфическая и проезда Сержанта Кувшинова
в городе Липецке

№ по эксп.	Тер. зона	Объект	Площадь застройки (Sз), м²	S _{уч.мин} , м²	S _{уч.мах} , м²	S _{уч.} , м²
					установлению	
11	Ж-4	Многоквартирный жилой дом	606,0	2000	не подлежит установлению	2020,0

S_{уч.мин} – минимальная площадь участка, установленная градостроительными регламентами;
S_{уч.мах} – 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-1. Общественно-деловая зона:

Государственное управление (3.8.1):

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

ОД-2. Зона режимных территорий:

Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2):

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

ОС-1. Зона специализированной общественной застройки:

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2), Спорт (5.1):

- минимальная / максимальная площадь земельного участка – не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

Расчетная площадь земельного участка:

S_{уч.} = Sз / k, где:

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

Sз – площадь застройки объекта общественного назначения;

Проект межевания территории в районе улицы Полиграфическая и проезда Сержанта Кувшинова
в городе Липецке

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

№ по эксп.	Тер. зона	Объект	Площадь застройки (Sз), м²	S _{уч.min} , кв.м	S _{уч.max} , кв.м	S _{уч} , м²
Существующая застройка						
12	ОС-1	Средняя общеобразовательная школа №59 с дошкольным отделением	4267,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	8534,0
13	ОС-1	Средняя многопрофильная школа естественно-математических дисциплин №65	2054,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	4108,0
14	ОС-1	Воронежский экономико-правовой институт филиал в г. Липецке	625,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	1250,0
15	ОД-2	Управляющая компания «Микрорайон 19»	1127,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	2254,0
16	ОД-1	Управление МВД России по г. Липецку	636,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	1272,0
Объекты незавершенного строительства						
21	ОС-1	Спортивный центр	286,0	не подлежит установлению	не подлежит установлению	572,0

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 МНП и приложения Д СП 42.13330.2016.

Расчетная площадь земельного участка:

S_{уч} = (K x 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 (K)	Нормативный показатель	Расчетная величина, м²
Существующая застройка				

Проект межевания территории в районе улицы Полиграфическая и проезда Сержанта Кувшинова
в городе Липецке

№ по эксп.	Объект	Мощность объекта (К)	Нормативный показатель	Расчетная величина, м ²
12	Средняя общеобразовательная школа №59 с дошкольным отделением	400 мест	50 м ² на 1 учащегося	20000,0
13	Средняя многопрофильная школа естественно-математических дисциплин №65	400 мест	50 м ² на 1 учащегося	20000,0
14	Воронежский экономико-правовой институт филиал в г. Липецке	240 мест	2-4 га на 1000 студентов	4800,0-9600,0
15	Управляющая компания «Микрорайон 19»	1 объект	0,3 га на объект	3000
16	Управление МВД России по г. Липецку	572,40 м ² общей площади	По заданию на проектирование	-
Объекты незавершенного строительства				
21	Спортивный центр	1287,0 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 благоустроенной территории общего пользования. К таким территориям относятся нераспределенные земли государственной собственности, расположенные в планируемой зоне рекреационного назначения (вдоль р. Липовка).

При определении границ земельных участков, учтенных в ЕГРН, использовались выписки из государственного кадастра недвижимости на кадастровые кварталы: 48:20:0011903, 48:20:0000000.

Межевание территории предусматривается в 1 этап:

1 этап. Перераспределение. Образование из земель.

1.1. Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности с условным номером 48:20:0011903:ЗУ1 с присвоением вида разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0)¹.

1.2. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0011903:17 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0011903:3У2 с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)¹.

1.3. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0011903:22 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0011903:3У3 с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)¹.

1.4. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0011903:21 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0011903:3У4 с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)¹.

1.5. Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности с условным номером 48:20:0011903:3У5 с присвоением вида разрешенного использования «Площадки для занятий спортом» (5.1.3)¹.

1.6. Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности с условным номером 48:20:0011903:3У6 с присвоением вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)¹.

1.7. Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности с условным номером 48:20:0011903:3У7 с присвоением вида разрешенного использования «Земельные участки (территории) общего пользования» (12.0)¹.

1.8. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0011903:16 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0011903:3У8² с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)¹.

1.9. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0011903:15 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0011903:3У9 с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)¹.

1.10. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0011903:9 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0011903:3У10 с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)¹.

1.11. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0011903:8 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0011903:3У11 с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)¹.

1.12. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0011903:1 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0011903:3У12 с видом разрешенного использования «Деловое управление» (4.1)¹.

1.13. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0011903:12 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0011903:3У13 с видом разрешенного использования «Предоставление коммунальных услуг» (3.1.1)¹.

1.14. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0011903:7 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0011903:ЗУ14 с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)¹.

1.15. Перераспределение земельного участка с кадастровым номером 48:20:0011903:5 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности, с образованием земельного участка с условным номером 48:20:0011903:ЗУ15 с видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (2.6)¹.

Границы и размер образуемых земельных участков определены по фактическому землепользованию.

Примечания:

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.

5. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Проектом межевания предусматривается образование земельных участков с целью:

- 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 и благоустройства внутриквартальных территорий.

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 парковки 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).

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 в целях размещения объекта электросетевого хозяйства- Трансформаторная подстанция – 273 (лит. А) (реестровый номер: 48:20-6.4646);

- публичный сервитут для эксплуатации объекта электросетевого хозяйства "Трансформаторная подстанция – 272" (реестровый номер: 48:20-6.4838).

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 охранной 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 охранной: 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 охранной 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, охранная зона не регламентируется (в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»);

- для сетей связи по охранной 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: магистральной улицы районного значения (ул. Полиграфическая) и улицы местного значения (пр. Сержанта Кувшинова).

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) 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 общественных зданий МНГП не регламентирован.

Градостроительным регламентам ПЗЗ для территориальной зоны Ж-4 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:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 5 м.

Отступ от границ земельных участков общественных зданий и в зоне 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) составляют 5 м.

Линия регулирования застройки общеобразовательных организаций предусмотрена на расстоянии 25 м от красной линии ул. Сержанта Кувшинова согласно таблице 66 статьи 41 МНГП.



**УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

05 апреля 2024 г.

г. Липецк

№ 134

О принятии решения о подготовке проекта
межевания территории в районе улицы
Полиграфическая и проезда Сержанта
Кувшинова 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 в районе улицы Полиграфическая и проезда Сержанта Кувшинова в городе Липецке, согласно прилагаемой схеме (приложение).
2. Установить, что проект межевания территории в районе улицы Полиграфическая и проезда Сержанта Кувшинова 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 № 137

Схема границ территории для подготовки проекта межевания территории в
районе улицы Полиграфическая и проезда Сержанта Кувшинова в городе Липецке



Условное обозначение



- граница территории разработки проекта

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на подготовку документации по планировке территории (проекта межевания)
в районе ул. Полиграфическая – пр. Сержанта Кувшинова 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 № 137 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории в районе улицы Полиграфическая и проезда Сержанта Кувшинова 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 в районе ул. Полиграфическая – пр. Сержанта Кувшинова в городе, ориентировочной площадью 16,6 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) в районе ул. Полиграфическая – пр. Сержанта Кувшинова - 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. Градостроительного кодекса РФ. 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 в соответствии со статьей 41.2.инженерных изысканий 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 ГГС, 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;
--	--	---

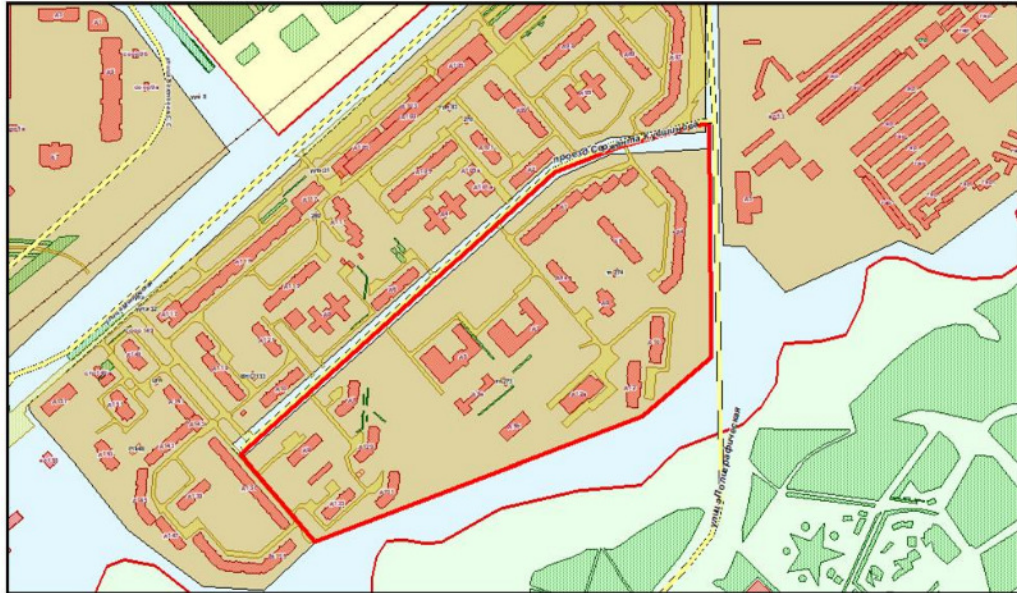
		3) Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства; 4) Чертеж границ особо охраняемых природных территорий; 5) Чертеж границ территорий объектов культурного наследия; 6) Чертеж границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных 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 ПОДГОТОВЛИВАЕМЫХ 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.
--	--	--

**Схема границ территории
в районе ул. Полиграфическая – пр. Сержанта Кувшинова в городе Липецке
для разработки проекта межевания (16,6 га)**



- граница территории разработки проекта межевания