



ОГРН 1247400017325 ИНН/КПП 7453359908/745301001
р. сч. 40702810838040011024 в ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"
к. сч. 30101810100000000964 БИК 046577964
Юр. адрес: 454080, г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, 39-65
Тел. +79823374133, prizma174@inbox.ru

**Документация по планировке территории (проект планировки и
проект межевания) в районе улиц Минская и А.Г. Стаханова в городе
Липецке**

ШИФР: 4Р/24

Раздел 4

«Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»



ОГРН 1247400017325 ИНН/КПП 7453359908/745301001
р. сч. 40702810838040011024 в ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"
к. сч. 30101810100000000964 БИК 046577964
Юр. адрес: 454080, г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, 39-65
Тел. +79823374133, prizma174@inbox.ru

**Документация по планировке территории (проект планировки и
проект межевания) в районе улиц Минская и А.Г. Стаханова в городе
Липецке**

ШИФР: 4Р/24

Раздел 4

«Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»

Заказчик:

Департамент градостроительства и
архитектуры администрации города
Липецка

Директор ООО «Призма»



Е.П. Левашов

Состав проекта

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	Раздел 1 «Проект планировки территории. Основная часть»	
1.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	
1.2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж красных линий. Разбивочный чертеж красных линий. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:1000
2	Раздел 2 «Проект планировки территории. Материалы по обоснованию»	
2.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	
2.2	Графическая часть	
	Лист 1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:10000
	Лист 2. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	М 1:1000
	Лист 3. Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети.	М 1:1000
	Лист 4. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций.	М 1:1000
	Лист 5. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	М 1:1000
	Лист 6. Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	М 1:1000
	Лист 7. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:1000
	Лист 8. Схема размещения инженерных сетей	М 1:1000
3	Раздел 3 «Проект межевания территории. Основная часть»	
3.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	
3.2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж межевания территории	М 1:1000
4	Раздел 4 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»	
4.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	
4.2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ особо охраняемых природных территорий. Чертеж границ территорий объектов культурного наследия. Чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.	М 1:1000

Содержание

Общие положения	5
Сведения о современном использовании территории.....	7
Обоснование границ зон с особыми условиями использования	8
Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам	9
Обоснование способа образования земельного участка	10
Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	10
Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	10

Общие положения

Выполнение работ по подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улиц Минская и А.Г. Стаханова в городе Липецке, на основании:

1. Ст.8, ст.41, ст.42, ст.43, ст.45, ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
2. Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 29.08.2024 № 369 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) в районе улиц Минская и А.Г. Стаханова в городе Липецке»;
3. Техническое задание, являющееся неотъемлемой частью муниципального контракта № 14 от 04.10.2024.

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Документация по планировке территории разработана для территории площадью 4,47 га.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
4. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
6. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
7. Федеральный закон от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении»;
8. 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);

9. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
10. Приказ федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
11. 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);
12. 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);
13. Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. №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».
14. Местные нормативы градостроительного проектирования, утвержденные решением Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 №218;
15. Генеральный план городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержденный постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370 (далее – Генеральный план);
16. Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области, утвержденные постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336 (далее – ПЗЗ);
17. 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»;
18. Проект планировки и проект межевания территории 32, 33 микрорайонов в городе Липецке, утвержденный постановлением администрации города Липецка от 02.04.2015 № 625 (в редакции постановления администрации города Липецка от 26.07.2019 № 1423, приказов управления строительства и архитектуры Липецкой области от 29.12.2020 № 314, от 15.03.2021 № 38, от 06.04.2022 № 121);
19. Иные нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации и Липецкой области.

Сведения о современном использовании территории

Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) в районе улиц Минская и А.Г. Стаханова в городе Липецке осуществляется в границах земельного участка 48:20:0043601:313.

Общая площадь проекта планировки территории составляет 4,47 га.

Земельный участок с кадастровым номером 48:20:0043601:313 расположен на юге 32-33 микрорайонов г. Липецка, на пересечении ул. Минская и ул. Стаханова. Преимущественно свободен от застройки. На юго-западе земельного участка по ул. Минская расположено здание торгово-выставочного комплекса. В центральной части земельного участка расположен газопровод высокого давления (1,2 МПа) к автомобильной газонаполнительной компрессорной станции, а также водопровод в 2 нитки к зданию торгово-выставочного комплекса (48:20:0043601:27576). В северной части земельного участка расположен газорегуляторный пункт. На северо-востоке вдоль ул. Стаханова расположена трансформаторная подстанция. На юге земельного участка вдоль его границы в полосе шириной 20 м проходят магистральные сети газоснабжения, водоснабжения, водоотведения. С юго-запада на северо-восток участок пересекает недействующий газопровод среднего давления.

Сведения об исходных земельных участках в границах проектирования представлены в таблице № 1.

Таблица № 1

Сведения об исходных земельных участках.

Кадастровый номер земельного участка в ЕГРН	Площадь, кв.м.	Категория земель	Вид разрешенного использования	Правообладатель	Вид права/ограничения (обременения) прав
48:20:0043601:313	44692	Земли населенных пунктов	для строительства здания торгово-выставочного комплекса	-	Запрещение регистрации

Примечание:

- правообладатели земельных участков и установленные ограничения (обременения) прав указаны по состоянию на февраль 2025 г., в соответствии со сведениями из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН)

Сведения об объектах капитального строительства, расположенных в границах проектирования, представлены в таблицах №2-3.

Таблица №2

Сведения о существующих зданиях на основании ЕГРН

Кадастровый номер ОКС в ЕГРН	Площадь общая, кв.м.	Ввод в эксплуатацию	Наименование	Назначение
48:20:0043601:27576	1366	2019	Здание торгово- выставочного комплекса по ул. Минской и шоссе Воронежскому в 32 микрорайоне г. Липецка	Нежилое здание

Таблица №3

Сведения о существующих сооружениях на основании ЕГРН

Кадастровый номер ОКС в ЕГРН	Протяжен ность, м	Ввод в эксплуатацию	Наименование	Назначение
48:20:0043601:24975	277	2017	Электроснабжение 30,31,32 микрорайонов г. Липецка	сооружения коммунальн ого хозяйства
48:20:0000000:33588	52	2019	канализационная сеть	10.3. сооружения канализации

Обоснование границ зон с особыми условиями использования

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами. В соответствии с ч.4 ст.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно - бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территории, для которой выполняется проект межевания, представлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- санитарно-защитная полоса водопровода;
- зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (2 и 3 пояс);
- охранный зона объектов электросетевого хозяйства (воздушных линий электропередачи 0,4 кВ, 10 кВ, трансформаторной подстанции 10/0,4 кВ (ТП), электрокабелей высокого и низкого напряжения);
- охранный зона газопровода, газорегуляторного пункта (ГРП);
- приаэродромная территория аэродрома «Липецк»;
- санитарно-защитная зона автомобильной газонаполнительной компрессорной станции.

Зоны с особыми условиями использования отображены согласно:

- сведениям ЕГРН;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160;
- Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. №878;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам

Местоположение образуемых земельных участков определено в соответствии с техническими параметрами и особенностями размещения объектов капитального строительства.

Образуемые земельные участки не располагаются в границах особоохраняемых природных территорий, участков земель лесного фонда, граница территорий объектов культурного наследия.

Согласно сведениям из ПЗЗ, границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, расположены в территориальной зоне Т-1 (зона транспортной инфраструктуры). Характеристики образуемых земельных участков соответствуют требованиям действующих градостроительных регламентов.

Обоснование способа образования земельного участка

Образование земельных участков планируется путем раздела земельного участка с кадастровым номером 48:20:0043601:313 в соответствии со ст. 11.4 Земельного кодекса.

Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

Размеры образуемого земельного участка определены на основе установленной проектом планировки территории зоны размещения объектов капитального строительства.

Необходимая площадь земельных участков определена в соответствии с разработанным проектом планировки территории, кадастровыми планами территории и действующими нормативными документами, а также на основании ранее утвержденной документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории 32, 33 микрорайонов в городе Липецке, утвержденный постановлением администрации города Липецка от 02.04.2015 № 625 (в редакции постановления администрации города Липецка от 26.07.2019 № 1423, приказов управления строительства и архитектуры Липецкой области от 29.12.2020 № 314, от 15.03.2021 № 38, от 06.04.2022 № 121)).

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

Проектом межевания территории не предусматривается установление публичного сервитута.

Графическая часть

