



**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Строймастер»**

398007 г.Липецк, ул. Ушинского, д.56
СВИДЕТЕЛЬСТВО П-061-20112009 от 4.12.2019г

Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке

Раздел 3
«Проект межевания. Основная часть.»
Пояснительная записка

81-23–ППиПМ

Том 3

Липецк
2023



**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Строймастер»**

398007 г.Липецк, ул. Ушинского, д.56
СВИДЕТЕЛЬСТВО П-061-20112009 от 4.12.2019г

Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке

Раздел 3
«Проект межевания. Основная часть.»
Пояснительная записка

81-23–ППиПМ

Том 3

Генеральный директор

Главный инженер проекта



А.Н. Берестнев

И.С. Старых

Липецк
2023

Состав проекта

Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке		
Раздел 1	<i>Проект планировки. Основная часть.</i>	
	Графическая часть:	
	1. План красных линий (основной чертеж)	М 1:500
	2. Разбивочный чертеж красных линий	М 1:500
	3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:500
	Пояснительная записка	ПЗ
Раздел 2	<i>Проект планировки. Материалы по обоснованию.</i>	
	Графическая часть:	
	1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа	б/м
	2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план)	М 1:500
	3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:500
	4. Схема организации движения транспорта и пешеходов	М 1:500
	5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории и размещения инженерных сетей	М 1:500
	6. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:500
	7. Схема местоположения существующих ОКС, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	М 1:500
	8. Сводный план инженерных сетей	М 1:500
	Пояснительная записка	ПЗ
Раздел 3	<i>Проект межевания. Основная часть.</i>	
	Графическая часть:	
	1. Чертеж межевания территории (планируемое положение)	М 1:500
	Пояснительная записка	ПЗ
Раздел 4	<i>Проект межевания. Материалы по обоснованию.</i>	
	Графическая часть:	
	1. Чертеж межевания территории (существующее положение)	М 1:500
	Диск CD-R	

Содержание:

1. ВВЕДЕНИЕ.....	2
2. ОБЩИЕ ДАННЫЕ	2
3. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ	3
4. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ И ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ	4
5. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ КОНЦЕВЫХ И ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ	8
6. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРУЮ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ.....	15
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	19

1. ВВЕДЕНИЕ

Документация по проекту изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке, утвержденный приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2021 №167) (ред. от 20.04.2022 №138, от 17.08.2022 №282, от 24.10.2022 №410), выполнена в соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Документация по внесению изменений в проект межевания состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Целью внесения изменений в проект является корректировка объектов капитального строительства многоквартирного жилого комплекса с объектами соцкультбыта.

2. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

Проект выполнен в соответствии с требованиями к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет.

Разработка проектной документации осуществлена в соответствии с требованиями действующего законодательства:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 №221-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Гл. государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;

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

- Постановление Госстроя РФ от 29.10.2002 №150 «Об утверждении Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

3. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ

Проект разработан на основании:

- Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»;

- Письма от 30.01.2023 №43-79И43-407 Управления строительства и архитектуры Липецкой области;

- Генеральный план городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержденный постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370;

- Правила землепользования и застройки города Липецка, утвержденные постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021 № 47 (ред. постановления Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363);

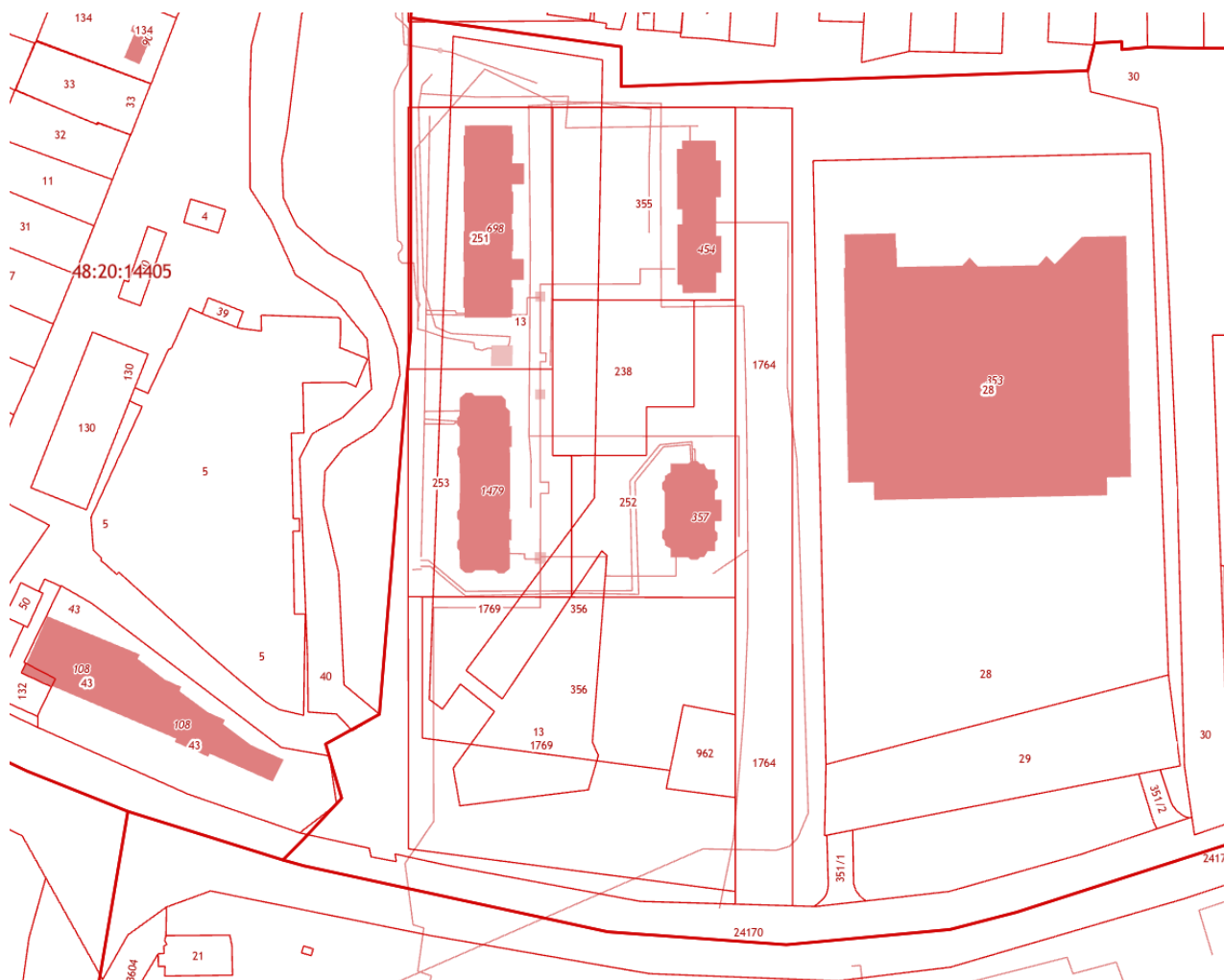
- «Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке» (утвержден приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2021 №167);

- «Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке» (утвержден приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2021 №167) (ред. от 20.04.2022 №138, от 17.08.2022 №282, от 24.10.2022 №410)).

4. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ И ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ

На территории квартала располагаются многоэтажные жилые дома и свободная от застройки территория, на которой проектом предлагается разместить многоквартирный жилой комплекс с объектами соцкультбыта, объединенного общим фундаментом.

При проектировании многоэтажных многоквартирных жилых домов обязательно проведение архитектурных конкурсов и градостроительного совета, т.к. такая застройка формирует панораму правого берега реки Воронеж.



Сведения из ЕГРН

48:20:0014407:251

Адрес:
 Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина
 Скороходова
 Площадь учтенная:
 4 667 кв. м
 Статус:
 Учтенный
 Категория земель:
 Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование:
 жилое здание №1 с помещениями соцкульбита
 Форма собственности:
 -
 Кадастровая стоимость:
 33 623 634,85 руб.

48:20:0014407:355

Адрес:
 Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина
 Скороходова
 Площадь учтенная:
 4 343 кв. м
 Статус:
 Учтенный
 Категория земель:
 Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование:
 многоквартирная жилая застройка
 Форма собственности:
 Частная собственность
 Кадастровая стоимость:
 31 153 989,34 руб.

48:20:0014407:238

Адрес:
 Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина
 Скороходова
 Площадь учтенная:
 2 425 кв. м
 Статус:
 Учтенный
 Категория земель:
 Земли населенных пунктов
 Разрешенное использование:
 для строительства детского сада
 Форма собственности:
 Собственность публично-правовых образований
 Кадастровая стоимость:
 5 525 241,25 руб.

48:20:0014407:253

Адрес:

Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина
Скороходова

Площадь учтенная:

4 392 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

жилое здание №2 с помещениями соцкультбыта

Форма собственности:

-

Кадастровая стоимость:

5 995 167,84 руб.

48:20:0014407:252

Адрес:

Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина
Скороходова

Площадь учтенная:

3 939 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

для строительства жилого здания № 3 с помещениями соцкультбыта

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

28 361 824,14 руб.

48:20:0014407:962

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая обл., г Липецк, ул.Неделина

Площадь учтенная:

631 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Для магазина с кафе

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

2 931 600,76 руб.

48:20:0014407:1769

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк

Площадь учтенная:

10 379 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Форма собственности:

-

Кадастровая стоимость:

38 640 498,05 руб.

4.1. Сведения о земельных участках, необходимых для размещения объектов капитального строительства с указанием площади земельных участков

Проектируемые объекты капитального строения планируется размещать на существующем земельном участке с кадастровым номером 48:20:0014407:1769 площадью 10379 кв.м.

4.2. Сведения о границах образуемых и изменяемых земельных участках на кадастровом плане территории с условными номерами участков и указанием разрешенного вида использования таких участков, в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости

Проектом внесения изменений не предусматривается.

5. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ КОНЦЕВЫХ И ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Ведомость координат точек красных линий квартала в границах внесения изменений (согласно «Проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в

районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке», утвержденного приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2021 №167) (ред. от 20.04.2022 №138, от 17.08.2022 №282, от 24.10.2022 №410)), МСК-48.

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
25	417667,80	1325523,20
26	417669,59	1325638,19
27	417433,98	1325641,85
27н	417394,19	1325642,47
28н	417407,40	1325527,25
28	417447,19	1325526,63

6. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРУЮ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ

6.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

Сведения о кадастровых участках получены на основании запроса в ФГИС ЕГРН от 18.02.2022г.

6.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования

Проектом внесения изменений не предусматривается.

6.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом внесения изменений не предусматривается.

6.4. Перечень сервитутов

Проектом внесения изменений не предусматривается.

6.5. Перечень и сведения о площади сохраняемых земельных участках

Перечень сохраняемых земельных участков в границах разработки проекта изменений.

№ п/п	Адрес земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Правообладатель земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м
1	Российская Федерация, Липецкая обл., г Липецк, ул.Неделина	48:20:0014407:962	Частная собственность	Земли населенных пунктов	Для магазина с кафе	631

Перечень сохраняемых земельных участках в границах территории.

№ п/п	Адрес земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Правообладатель земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м
1	Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скороходова	48:20:0014407:251	-	Земли населенных пунктов	жилое здание №1 с помещениями соцкультбыта	4667
2	Липецкая область, г Липецк, в районе улиц	48:20:0014407:355	Частная собственность		многоэтажная жилая застройка	4343

	М.И.Неделина и Валентина Скороходова					
3	Липецкая область, г Липецк, в районе улиц М.И.Неделина и Валентина Скороходова	48:20:0014407:238	Собственность публично- правовых образований		для строительства детского сада	2425
4	Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скороходова	48:20:0014407:253	-		жилое здание №2 с помещениями соцкультбыта	4392
5	Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скороходова	48:20:0014407:252	Частная собственность		для строительства жилого здания № 3 с помещениями соцкультбыта	3939
6	Российская Федерация, Липецкая обл., г Липецк, ул.Неделина	48:20:0014407:962	Частная собственность		Для магазина с кафе	631
7	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	48:20:0014407:1764	-		Земельные участки (территории) общего пользования	5610
8	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	48:20:0014407:1769	-		многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	10379

ПРИЛОЖЕНИЯ



**УПРАВЛЕНИЕ
СТРОИТЕЛЬСТВА
И АРХИТЕКТУРЫ
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**
398001, г. Липецк, ул. Ворошилова, 7
телефон (4742) 221271 факс 272620
липецкаяобласть.рф
e-mail: guas@admlr.lipetsk.ru

Генеральному директору
ООО СЗ «Строймастер»

А.Н. Берестневу

ул. Ушинского, д.56
г. Липецк, 398007

e-mail: starykh-87@list.ru

30.01.2023 № 43-79И43-407

На № __ от __

Уважаемый Алексей Николаевич!

Управление строительства и архитектуры Липецкой области (далее-управление), рассмотрев Ваше обращение 24.01.2023 № 43-79 по вопросу подготовки проекта изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке (далее – проект), сообщаем следующее.

В соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» (в ред. от 29.12.2022 №2500) принятие решения о подготовке изменений в документацию по планировке территорий не требуется, за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ).

Во избежание ошибок при проектировании, направляем Вам рекомендуемую схему границ территории для подготовки проекта (приложение).

Разработанный проект необходимо предоставить в управление для проверки на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 ГрК РФ.

Состав и содержание проекта должны соответствовать требованиям статей 42, 43 ГрК РФ, а именно:

1. Раздел 1 «Проект планировки территории. Основная часть»;
2. Раздел 2 «Проект планировки территории. Материалы по обоснованию»;
3. Раздел 3 «Проект межевания территории. Основная часть»;
4. Раздел 4 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию».

В соответствии с частью 8 статьи 43 ГрК РФ подготовка проекта межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий. 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 пяти лет со дня их выполнения.

Согласно пункту 14 Постановления 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 19.01.2006 №20» результаты инженерных изысканий оформляются в виде технического отчета о выполнении инженерных изысканий, состоящего из текстовой и графической частей, а также приложений к нему в текстовой, графической, цифровой и иных формах.

Также сообщаем, для утверждения проекта необходимо предоставить материалы 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), для внесения сведений в государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

Обращаем внимание, в соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 20.10.2020 № п/0387 «Об утверждении порядка установления местных систем координат» для целей обеспечения проведения геодезических и картографических работ при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, землеустройства, недропользования и иной деятельности на территории города Липецка установлена местная система координат (МСК-48). Для внесения сведений в ЕГРН, в значении координат число десятичных символов указывать не более 2-х знаков после запятой.

Апелляционным определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 30.01.2019 №45-АПГ18-22, а также кассационным определением Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации от 05.06.2019 № 87-КА19-1 проект планировки и проект межевания территории признан нормативным правовым актом.

Оформление текстовой части проекта должны соответствовать требованиям Закона Липецкой области от 22.12.2020 № 485-ОЗ (ред. от 26.05.2022) «О нормативных правовых актах Липецкой области», а также ГОСТ Р 7.0.97-2016 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов» (утв. Приказом Росстандарта от 08.12.2016 № 2004-ст) (ред. от 14.05.2018).

На основании пункта 19 Постановления Правительства Липецкой области от 28.12.2022 № 359 «Об утверждении Порядка принятия, государственной регистрации и опубликования нормативных правовых актов исполнительных органов государственной власти Липецкой области и структурных подразделений Правительства Липецкой области, имеющих статус юридического лица» для утверждения необходимо предоставить документацию в формате Word и PDF.

При разработке проекта учесть требования Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места» в части площади и координат образуемых земельных участков.

Приложение: рекомендуемая схема границ территории для подготовки проекта на 1 л. в 1 экз.

Начальник управления –
главный архитектор области

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

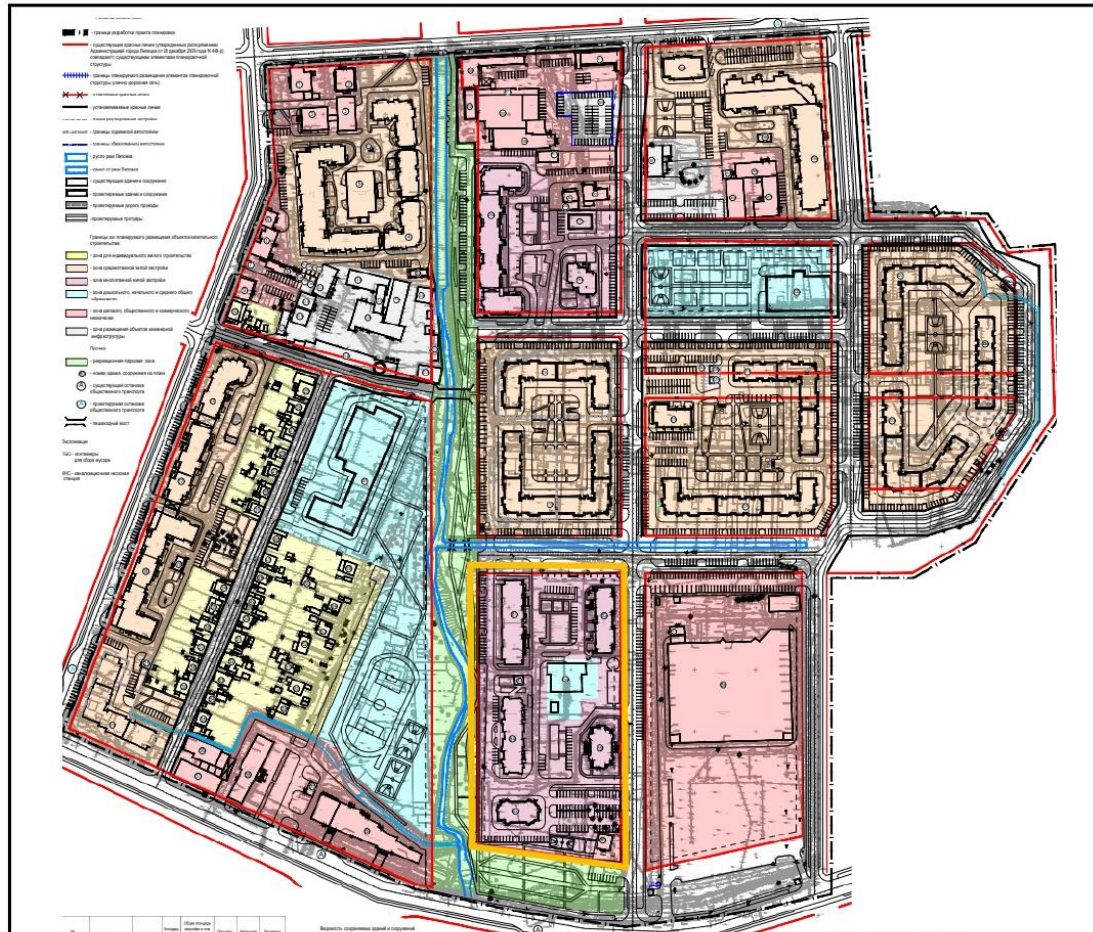
Сертификат 3D2BB6A71CB452F4BA1D5B014E0BD5FCD097A4D6
Владелец **Болгов Антон Павлович**
Действителен с 26.11.2021 по 26.02.2023

А.П. Болгов

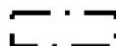
Бабанских Анна Ивановна
+7(4742) 22-18-78
Шилова Виктория Сергеевна
+7 (4742) 37-12-62 (доб. 216)

Приложение

Рекомендуемая схема границы территории для проекта изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке



Условное обозначение

 - граница территории

 - граница разработки проекта изменений