



Утвержден
приказом Управления строительства
и архитектуры Липецкой области
от _____ 2024 г. № _____

И.о. начальника управления –
главного архитектора области

**Проект межевания территории в районе
улицы К. Маркса в городе Липецке,
в части кадастрового квартала 48:20:0014402**

**Раздел 2 «Проект межевания территории.
Материалы по обоснованию»**

295-24-ПМ-2



Россия, Липецкая область. г. Липецк
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«РАЗВИТИЕ-ЛИПЕЦК»
СРО-И-036-18-122012 №453 от 01.06.2017 г.

**Проект межевания территории в районе
улицы К. Маркса в городе Липецке,
в части кадастрового квартала 48:20:0014402**

**Раздел 2 «Проект межевания территории.
Материалы по обоснованию»**

295-24-ПМ-2

Исполнительный директор

Главный инженер проекта



А.А. Сотников

А.А. Шкуркин

г. Липецк – 2024 г.

**Состав проекта межевания территории в районе
улицы К. Маркса в городе Липецке,
в части кадастрового квартала 48:20:0014402**

Обозначение	Наименование	Примечание
295-24-ПМ-1	Раздел 1 «Проект межевания территории. Основная часть»	
295-24-ПМ-2	Раздел 2 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»	

ОГЛАВЛЕНИЕ	Стр.
Оглавление.....	4
Текстовая часть.....	5
Общие положения.....	6
Статья 1. Обоснование границ зон с особыми условиями использования территорий	8
§1. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства	9
§2. Охранная зона газораспределительных сетей.....	12
§3. Санитарно-защитная полоса водопровода	13
§4. Охранная зона линии связи.....	14
§5. Охранная зона тепловой сети.....	16
§6. Приаэродромная территория аэродрома «Липецк».....	17
§7. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	18
§8. Зона регулирования застройки объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная пл.)».....	20
§9. Округ санитарной охраны курорта Липецк в Липецкой области.....	25
Статья 2. 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.....	26
Статья 3. Обоснование способа образования земельного участка.....	28
Статья 4. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.....	29
Статья 5. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством РФ.....	29
Статья 6. Объекты культурного наследия	30
Статья 7. Особо охраняемые природные территории	32
Приложения	33
Приложение 1. Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 29.08.2024 №368	34
Приложение 2. Фрагмент выписки из ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером 48:20:0014402:85.....	37
Приложение 4. Письмо Управления по охране объектов культурного наследия Липецкой области	39
Графическая часть.....	42
Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства.....	43

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект межевания территории в районе улицы К. Маркса в городе Липецке, в части кадастрового квартала 48:20:0014402, выполнен в соответствии с требованиями ст. 43 Градостроительного кодекса РФ, на основании приказа управления строительства и архитектуры Липецкой области от 29 августа 2024 г. №368 «О принятии решения о подготовке проекта межевания территории в районе улицы К. Маркса в городе Липецке, в части кадастрового квартала 48:20:0014402» (см. Приложение 1).

Цель подготовки проекта межевания территории – определение местоположения границ образуемого земельного участка.

Разработка проекта межевания территории осуществлена в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями) (далее – ГрК РФ);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (ЗК РФ) (с изменениями и дополнениями);
- Закон Липецкой области от 22 декабря 2020 г. №485-ОЗ «О нормативных правовых актах Липецкой области» (с изменениями и дополнениями);
- Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 7.0.97-2016 «Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов» (утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 8 декабря 2016 г. №2004-ст) (с изменениями и дополнениями);
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
 - Федеральный закон от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
 - Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98) (утв. постановлением Госстроя РФ от 6 апреля 1998 г. №18-30);
 - Решение Липецкого городского Совета депутатов от 30 августа 2016 г. №218 «О Местных нормативах градостроительного проектирования города Липецка» (далее – МНГП);
 - Федеральный закон от 23.02.1995 №26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах»;
 - Постановление Совета министров РСФСР от 28.02.1986 №83 «Об установлении границ и режима округов санитарной охраны курортов Варзи-Ятчи в Удмуртской АССР, Липецк в Липецкой области, имени В.И. Чапаева в Саратовской области и месторождения минеральных вод в г. Пензе».
- Разработка проекта осуществлена на основании действующей градостроительной документации:
- Постановление Правительства Липецкой области от 30 декабря 2022 г. №370 «Об утверждении Генерального плана городского округа город Липецк на период до 2042 года» (далее – ГП);
 - Постановление Правительства Липецкой области от 13 июня 2024 г. №336 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области» (далее – ПЗиЗ);
 - Проект планировки центральной части города Липецка, утвержденный распоряжением администрации города Липецка от 28.12.2009 №448-р.

Статья 1. Обоснование границ зон с особыми условиями использования территорий

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:

- приаэродромная территория аэродрома «Липецк» (3, 4, 5, 6 подзоны, ПАТ);
- зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 «Сырский-1», расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс);
- 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;
- зона регулирования застройки объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная пл.)»;
- округ санитарной охраны курорта Липецк в Липецкой области;
- охранный зона газораспределительных сетей;
- охранный зона объектов электросетевого хозяйства;
- санитарно-защитная полоса водовода;
- охранный зона линии связи;
- охранный зона тепловой сети.

§1. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства

В соответствии с п.п. а, б, д Приложения к Правилам 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:

- вдоль воздушных линий электропередачи охранные зоны устанавливаются в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии 2 м и 10 м для ЛЭП 0,4 кВ и 6 кВ соответственно;

- вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

- вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 10 м (применительно к высшему классу напряжения подстанции).

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, перечисленных выше, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты

жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

§2. Охранная зона газораспределительных сетей

В соответствии с п.7 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. №878, для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

- вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;
- вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

- а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
- б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

§3. Санитарно-защитная полоса водопровода

Зона санитарной охраны водоводов представлена санитарно-защитной полосой.

Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

- а) при отсутствии грунтовых вод не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;
- б) при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

§4. Охранная зона линии связи

В соответствии с п.10 Правил охраны линий и сооружений связи, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578, в городах и других населенных пунктах границы охранных зон на трассах подземных кабельных линий связи определяются владельцами или предприятиями, эксплуатирующими эти линии. В соответствии с п.4 на трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиодиффракции устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиодиффракции, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиодиффракции не менее чем на 2 метра с каждой стороны.

В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается:

а) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра);

б) производить геолого-съёмочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

в) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

г) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия;

д) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами;

е) производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

ж) производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

§5. Охранная зона тепловой сети

В соответствии с п.4 Типовых правил охраны коммунальных тепловых сетей, утвержденных Приказом Министерства архитектуры, строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17 августа 1992 г. №197 охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей, или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

- размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;
- загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временные строения и заборы;
- устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т.п.;
- устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;
- производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;
- проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т.д.;

- снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);

- занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть загерметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
- производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
- производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
- сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

§6. Приаэродромная территория аэродрома «Липецк»

В соответствии с ч.2 ВЗК РФ, приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территорий.

В соответствии со сведениями Росреестра, территория в границах разработки проекта межевания расположена в третьей, четвертой, пятой и шестой подзонах приаэродромной территории аэродрома «Липецк», в которых, согласно ч.3 ВЗК РФ, устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

- в третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

- в четвертой подзоне запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

- в пятой подзоне запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

- в шестой подзоне запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Помимо указанных зон с особыми условиями использования территорий, территория в границах разработки расположена в зоне «Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». ПАТ».

§7. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

В каждом из трех поясов, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Санитарные мероприятия должны выполняться:

- а) в пределах первого пояса ЗСО - органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов;

б) в пределах второго и третьего поясов ЗСО - владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения.

Государственный санитарно-эпидемиологический надзор на территории ЗСО осуществляется органами и учреждениями государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации путем разработки и контроля за проведением гигиенических и противоэпидемических мероприятий, согласования водоохранных мероприятий и контроля качества воды источника.

Отсутствие утвержденного проекта ЗСО не является основанием для освобождения владельцев водопровода, владельцев объектов, расположенных в границах ЗСО, организаций, индивидуальных предпринимателей, а также граждан от выполнения требований, предъявляемых вышеуказанными санитарными правилами и нормами.

Основные мероприятия на территории ЗСО

Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

Мероприятия предусматриваются для каждого пояса ЗСО в соответствии с его назначением. Они могут быть единовременными, осуществляемыми до начала эксплуатации водозабора, либо постоянными режимного характера.

Объем указанных ниже основных мероприятий на территории ЗСО при наличии соответствующего обоснования должен быть уточнен и дополнен применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО.

Мероприятия по второму и третьему поясам

Выявление, тампонирувание или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

§8. Зона регулирования застройки объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная пл.)»

Согласно постановлению администрации Липецкой области от 17 марта 2015 г. № 136 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная пл.)», расположенного по адресу: г. Липецк, пл. Соборная, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон», северная часть территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, а также часть образуемого земельного участка расположены в границах зоны регулирования застройки объекта культурного наследия (памятника

истории и культуры) регионального значения «Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная пл.)».

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются следующие требования:

а) историко-архивные, археологические исследования и наблюдения должны опережать все виды работ;

б) регламентирование функций, плотности и параметров, характера и композиции, облика застройки, исходя из приоритетных условий сохранения памятников, а именно: исключение резкодиссонансных решений по силуэтам и объемам, по материалу и цвету;

в) рекомендуется проводить расчистку окружающей территории от дикой поросли, уход за насаждениями для обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) необходимо устанавливать минимальные размеры земельных участков, равные существующим земельным участкам домовладения, максимальный размер земельного участка устанавливается в размере двух ныне существующих земельных участков;

д) сохранение исторической планировки, в том числе ее подлинных фрагментов, участков ценной и фоновой застройки, ценных элементов ландшафта;

е) закрепление или восстановление роли объектов культурного наследия в архитектурно-пространственной организации городской среды;

ж) запрещается:

- хозяйственная и строительная деятельность, экологически опасная для памятника и его охранный зоны, разрушающая среду;

- размещение зданий и сооружений, производственных и транспортных объектов, активно нарушающих масштаб среды, загрязняющих водный и воздушный бассейн, почву, грунтовые и подземные воды и источники, вызывающих дигрессию растительности, производящих сильные звуки;

- организация необорудованных мест для мусора и бесхозных свалок;

- строительство домов по объемам, форме завершения, архитектурному решению, по пластике и цвету, по типу покрытия вносящих резкий диссонанс в градостроительную среду, в панорамы;

- сооружение высоких сплошных бетонных оград;

- размещение промышленных предприятий, транспортно-складских и других сооружений, создающих грузовые потоки, загрязняющие воздушный бассейн, опасных в пожарном отношении, взрывоопасных;

- строительство транспортных магистралей и развязок, эстакад, мостов и других инженерных сооружений, нарушающих исторический облик окружающей среды. При необходимости в таких сооружениях следует применять технические приемы и конструкции, не диссонирующие с исторической частью окружающей среды, и согласовывать их проекты с уполномоченным органом;

- закрытие объекта культурного наследия новыми многоэтажными зданиями, рекламными вывесками со стороны наиболее благоприятных точек обзора.

Градостроительный регламент зоны регулирования застройки:

а) к параметрам, связанным с сохранением ценной исторической застройки, относятся параметры и характеристики зданий, строений, сооружений, обращенных на лицевые стороны улиц, и их размещение на лицевой границе участка:

- предельная высота зданий, строений, сооружений, измеряемая либо в количестве этажей в случае, если нормируется высота помещений, либо в метрах в случае, если высота помещений не нормируется;

- размеры и пропорции фасадов (высота, протяженность, завершенность);

- материал и цвет отделки фасадов;

- размещение окон и дверей на фасадах;

- декоративные украшения наружной отделки фасадов;

- форма крыши.

Размещение зданий на земельном участке, нормируемое как допустимые отступы от лицевой, боковых и задних границ земельного участка. Реконструкция и ремонт исторических зданий - фоновых, которым более чем 50 лет, является

предметом установления физических параметров по сносу, размерам, форме крыши, фасаду.

Не допускаются пристройки к существующим зданиям, если это будет блокировать обзор памятника с улиц, общественных парков и площадей или с территории другого памятника. Не допускается строительство новых зданий, если они уменьшают видовой коридор со стороны улиц, парков и площадей или с территорий других памятников, и строительство новых зданий, если они превышают высоту объекта культурного наследия;

б) материалы и цветовое решение наружной отделки фасадов, расположенных в зоне фасадной застройки улиц, должны применяться по согласованию с уполномоченным органом при условии соблюдения внешнего сходства с применяемыми материалами и цветовым решением наружной отделки фасадов ценной застройки (объектов культурного наследия);

в) размещение балконов на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны, в общем порядке допускается не ниже 3,0 м над отметкой земли;

г) суммарная площадь поверхности дверных и оконных проемов, размещаемых на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, в общем порядке допускается не более 30% от общей площади фасада;

д) максимальные размеры дверей и окон, а также расстояний между ними на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, устанавливаются в зависимости от существующих размеров дверей и окон, а также расстояний между ними на фасадах зданий объектов культурного наследия, но не более максимальных существующих размеров дверей и окон, а также расстояний между ними на фасадах зданий (объектов культурного наследия);

е) декоративные украшения наружной отделки фасадов (на окнах, дверях, карнизах) при разработке архитектурных проектов зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, должны применяться по специальному согласованию с уполномоченным органом при условии соблюдения внешнего сходства с применяемыми декоративными украшениями наружной отделки фасадов (на окнах, дверях, карнизах) ценной застройки (объектов культурного наследия);

ж) форма крыш зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, применяется в соответствии с согласованной уполномоченным органом проектной документацией;

з) вывески на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны улиц, допускается размещать в общем порядке на стенах и окнах при условии, что они не выходят за пределы линии крыши здания.

На вывесках, размещаемых на фасадах зданий, обращенных на лицевые стороны, допускается использование белого и черного цвета, а также основных цветов отделки фасадов зданий (объектов культурного наследия).

Не допускается размещение стационарных рекламных щитов на земле и вывесок на крышах зданий. Размеры вывесок и рекламных щитов допускаются по высоте не более двух третей частей размера высоты окон на фасаде и по длине не более трех размеров ширины окон, включая оконные простенки. Размеры вывесок по высоте должны быть не более $\frac{2}{3}$ высоты окна и по длине не более 3 оконных осей, включая оконные простенки. На вывесках допускается использование не более 3 цветов с учетом цветового решения фасада;

и) размещение стоянок не допускается в случаях, если это повлечет за собой снос объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, изменение масштаба, фронтального вида улицы или отдельных зданий, что вызовет несоответствие зданий друг другу на данной или противоположной лицевой стороне улиц.

Типы режимов содержания земель в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии с типами подзон, в пределах которых различаются не только параметры зданий, строений, сооружений, находящихся в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и обращенных на лицевые стороны улиц, но и виды регламентов содержания земель в указанных подзонах.

В зависимости от характера и композиционной значимости участков городской среды по отношению к объектам культурного наследия в границах разработки проекта межевания установлен следующий тип режимов содержания, использования и градостроительных регламентов земель в границах зоны регулирования застройки

и хозяйственной деятельности: подзона PIV - зона объектов общественного назначения с элементами жилой застройки:

- в пределах территории центральной исторической части города необходимо использовать общие критерии при установлении ограничений. Решающим фактором должно являться использование фронтальных сторон кварталов со значительным количеством ценной исторической застройки, имеющей значение для сохранения среды.

§9. Округ санитарной охраны курорта Липецк в Липецкой области

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, расположена в границах третьей зоны санитарной охраны курорта Липецк в Липецкой области (АО «Липецккурорт»).

Ограничение регулируется Федеральным законом от 23.02.1995 №26-ФЗ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах», постановлением Совета министров РСФСР от 28.02.1986 №83 «Об установлении границ и режима округов санитарной охраны курортов Варзи-Ятчи в Удмуртской АССР, Липецк в Липецкой области, имени В.И. Чапаева в Саратовской области и месторождения минеральных вод в г. Пензе».

На территориях лечебно-оздоровительных местностей организуются округа санитарной охраны в составе до трех зон (в соответствии с проектом).

В границах третьей зоны округа санитарной (горно-санитарной) охраны запрещается осуществление хозяйственной и иной деятельности, загрязняющей окружающую среду, природные лечебные ресурсы и приводящей к их истощению (утрате), истощению (утрате) их лечебных свойств.

В границах округа санитарной охраны, установленного исключительно в целях охраны лечебного климата, осуществление хозяйственной и иной деятельности допускается при условии соблюдения гигиенических нормативов качества атмосферного воздуха и нормативов качества окружающей среды для атмосферного воздуха.

Перечень ограничений использования земельных участков для каждой зоны округа санитарной (горно-санитарной) охраны, округа санитарной охраны, устанавливаемого исключительно в целях охраны лечебного климата, определяется положением об округах санитарной (горно-санитарной) охраны.

Проектная документация объектов капитального строительства, строительство, реконструкция которых планируются в границах округов санитарной (горно-санитарной) охраны, подлежит государственной экологической экспертизе, за исключением объектов капитального строительства, перечень которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 2. 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

В соответствии с ч.10 ст.45 Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Ст. 11.9 Земельного кодекса РФ устанавливает следующие требования к образуемым и измененным земельным участкам:

1. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

2. Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

3. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов.

4. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

5. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием.

6. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные настоящим Кодексом, другими федеральными законами.

7. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, лесничеств, лесопарков, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Обоснование определения местоположения границ образуемого земельного участка с учетом соблюдения требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков приведено в статье 4.

Статья 3. Обоснование способа образования земельного участка

В соответствии с п.1 ст.11.2 Земельного Кодекса РФ, земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В соответствии с ч.4 п.1 ст.39.27 ЗК РФ, перераспределение земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой допускается в следующем случае: границы земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, и земель и земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, не предоставлены гражданам и юридическим лицам и не обременены правами третьих лиц, за исключением сервитута, публичного сервитута, приводятся в соответствие с утвержденным проектом межевания территории (в том числе для исключения вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы) при условии, что площадь земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен гражданам, юридическим лицам, увеличивается в результате этого перераспределения не более чем до установленных предельных максимальных размеров земельных участков.

Фрагмент выписки из Единого государственного реестра недвижимости о земельном участке с кадастровым номером 48:20:0014402:85 приведен в Приложении 2).

Статья 4. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка

В соответствии с ч.1 ст. 11.9 ЗК РФ, предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются такими градостроительными регламентами.

В соответствии с картой градостроительного зонирования, образуемый земельный участок расположен в территориальной зоне ОД-2 «Многофункциональная общественно-деловая зона».

Для образуемого земельного участка площадью 1139 кв.м проектом межевания территории установлен вид разрешенного использования: «Общественное питание» (код 4.6), для которого, в соответствии с градостроительным регламентом, минимальные размеры земельного участка – 400 кв. м, максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии с ч.3 ст.11.2 ЗК РФ, целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Следовательно, для образуемого земельного участка допустимо сохранение вида разрешенного использования соответствующего исходного земельного участка с кадастровым номером 48:20:0014402:85 «для здания бизнес-центра», для которого градостроительный регламент не устанавливает предельных размеров земельных участков на основании отсутствия в нем таковых.

Статья 5. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством РФ

Публичные сервитуты в границах разработки проекта межевания не устанавливаются.

Статья 6. Объекты культурного наследия

В соответствии со ст.3 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) относятся объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Согласно постановлению администрации Липецкой области от 17 марта 2015 г. № 136 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная пл.)», расположенного по адресу: г. Липецк, пл. Соборная, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон», северная часть территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, а также часть образуемого земельного участка расположены в границах зоны регулирования застройки объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная пл.)». Подробная информация приведена в §8 статьи 1.

Согласно приказу управления по охране объектов культурного наследия Липецкой области от 28 мая 2021 г. №97 «Об утверждении границ и особого режима использования территории выявленного объекта археологического наследия - Культурный слой исторической части города Липецка, расположенного на территории города Липецка Липецкой области», территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания, расположена в границах территории выявленного объекта археологического наследия - Культурный слой исторической

части города Липецка, расположенного на территории города Липецка Липецкой области.

В соответствии с пунктом 5 статьи 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

В соответствии со сведениями, предоставленными управлением по охране объектов культурного наследия Липецкой области в письме от 11 декабря 2024 г. №ОКН-20241204-21889077432-3 (см. Приложение 3), при проведении изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, в соответствии со статьями 28, 30, 31, 32, 36, 45.1 Закона № 73-ФЗ, заказчик работ обязан: 1) разработать в составе проектной документации раздел об обеспечении сохранности выявленного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проект обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия (далее документация или раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного (археологического) наследия); 2) получить по документации или разделу документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия заключение

государственной историко-культурной экспертизы и представить его совместно с указанной документацией в Управление на согласование; 3) обеспечить реализацию согласованной Управлением документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного (археологического) наследия.

Статья 7. Особо охраняемые природные территории

Особо охраняемые природные территории (ООПТ) – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решением государственной власти полностью или частично из хозяйственного пользования и для которых установлен режим особой охраны. К ООПТ относятся государственные природные заповедники, национальные парки, природные парки, государственные природные заказники, памятники природы, дендрологические памятники и ботанические сады, лечебно-оздоровительные местности курорты. Правительство РФ и органы исполнительной власти могут устанавливать и иные категории особо охраняемых территорий, которые включают городские леса, городские парки, памятники садово-паркового искусства, охраняемые речные системы, охраняемые природные ландшафты.

В соответствии с ГП, в границах территории, в отношении которой разработан проект межевания, особо охраняемые природные территории отсутствуют.

ПРИЛОЖЕНИЯ



**УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

29 августа 2024 г.

г. Липецк

№ 368

О принятии решения о подготовке проекта межевания территории в районе улицы К. Маркса в городе Липецке, в части кадастрового квартала 48:20:0014402

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 ИП Павловой Н.В. от 20.08.2024 № 43-1467,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Разрешить ИП Павловой Н.В. разработку проекта межевания территории в районе улицы К. Маркса в городе Липецке, в части кадастрового квартала 48:20:0014402, согласно прилагаемой схеме (приложение).
2. Установить, что проект межевания территории в районе улицы К. Маркса в городе Липецке, в части кадастрового квартала 48:20:0014402 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.

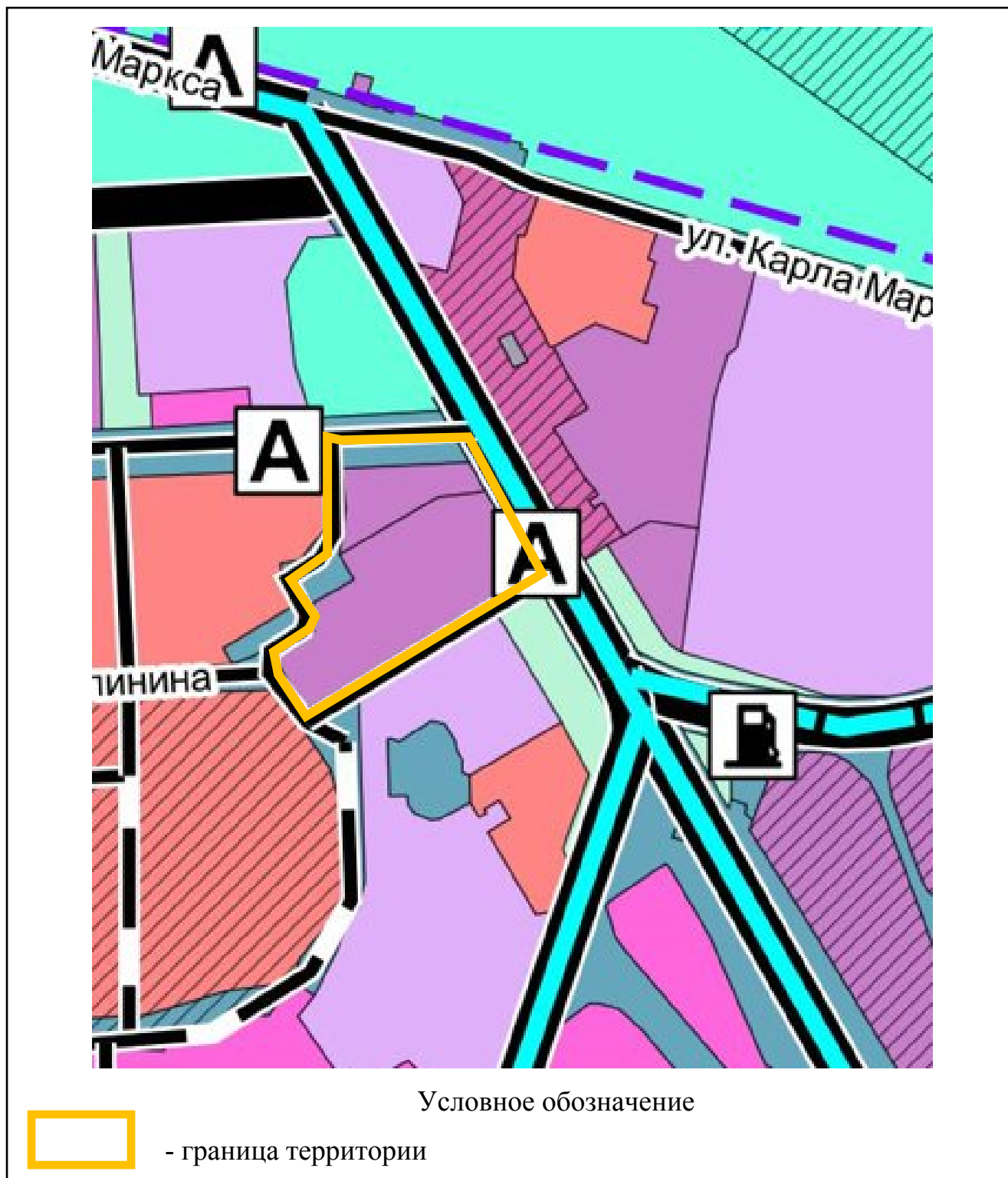
И.о. начальника управления -
главного архитектора области



Д.А. Ненахов

Приложение
к приказу управления строительства и
архитектуры Липецкой области
29.08.2024 № 368

Схема границ территории для подготовки проекта межевания территории в
районе улицы К. Маркса в городе Липецке, в части кадастрового квартала
48:20:0014402



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.10.2022, поступившего на рассмотрение 20.10.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 17
20.10.2022г. № КУВИ-001/2022-186375212			
Кадастровый номер:	48:20:0014402:85		
Номер кадастрового квартала:	48:20:0014402		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.07.2006		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Липецкая обл, г Липецк, ул Октябрьская, строение 1 А.
Площадь:	800 +/- 10
Кадастровая стоимость, руб.:	3622480
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	48:20:0014402:587
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	48:20:0014402:42
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для здания бизнес-центра
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 17	
Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
20.10.2022г. № КУВИ-001/2022-186375212							
Кадастровый номер: 48:20:0014402:85							

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	данные о правообладателе отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	не зарегистрировано
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Аренда	
	дата государственной регистрации:	02.10.2019 16:51:40	
	номер государственной регистрации:	48:20:0014402:85-48/073/2019-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 15.11.2006 по 21.06.2031	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Павлова Наталия Викторовна	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, № 627-06-Ю, выдан 28.08.2016	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор купли-продажи, № 1/ОК/2019, выдан 03.09.2019	
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитории, который осуществляет хранение обезвиженной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 64575127400433833109200328139839306360
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023

полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Управление по охране объектов культурного наследия Липецкой области

Кому: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАЗВИТИЕ-
ЛИПЕЦК"

ИНН 4802004021

ОГРН 1164827065622

Уполномоченное лицо: СОТНИКОВА
НАТАЛЬЯ БОРИСОВНА

Контактные данные:

398059, обл. Липецкая, г. Липецк, ул.

Октябрьская, д. 32, помещ. 3

тел. +7(915)5502755

эл.почта: lipetsk.razvitie@mail.ru

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ

**сведений о наличии или отсутствии объектов культурного наследия и выявленных
объектах культурного наследия на землях, подлежащих воздействию земляных,
строительных, мелиоративных, хозяйственных работ**

от 11.12.2024 № ОКН-20241204-21889077432-3

По результатам рассмотрения заявления на предоставление государственной услуги «Предоставление сведений о наличии или отсутствии объектов культурного наследия, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленных объектах культурного наследия на землях, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ» от 02.12.2024 №4884614127 и прилагаемых к нему документов в отношении земельного(ых) участка (ов):

Наименование объекта: Проект межевания территории в районе улицы К. Маркса в городе Липецке, в части кадастрового квартала 48:20:0014402, описание местоположения земельного участка: Территория расположена в районе ул. К.Маркса и ул. Октябрьская в г. Липецке. В границахразработки проекта межевания расположены в т.ч. земельные участки с кадастровыми номерами48:20:0014402:85, 48:20:0014402:88, 48:20:0014402:87, 48:20:0014402:19, 48:20:0014402:52, площадь: 2,1 га
сообщаем следующее:

1. Сведения о наличии на земельном участке объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектах культурного наследия, либо объектах, обладающих признаками объекта культурного наследия: На вышеуказанном земельном участке отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, но имеется

выявленный объект археологического наследия – Культурный слой исторической части города Липецка.

2. Сведения о расположении земельного участка в границах защитных зон, в границах территорий объектов культурного наследия, в границах территорий выявленных объектов культурного наследия, в границах зон охраны объектов культурного наследия, в границах территорий исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации: Испрашиваемый земельный участок расположен: 1) вне зон охраны/защитных зон объектов культурного наследия; 2) вне границ территорий объектов культурного наследия, но входит в границы территории выявленного объекта культурного (археологического) наследия – Культурный слой исторической части города Липецка (приказ Управления культуры и искусства Липецкой области от 18.06.2008 № 230 «О выявленном объекте культурного наследия Липецкой области»; Приказ управления по охране объектов культурного наследия Липецкой области от 28.05.2021 № 97 «Об утверждении границ и особого режима использования территории выявленного объекта археологического наследия – Культурный слой исторической части города Липецка, расположенного на территории города Липецка Липецкой области»); 3) вне границ территорий исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации.

3. Описание режимов использования земельного участка: В соответствии с пунктом 5 статьи 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

4. Информация о наличии сведений о проведенных историко-культурных исследованиях: Сведениями о проведении историко-культурных исследований на испрашиваемом участке, управление не располагает.

5. Информация о необходимости проведения государственной историко-культурной экспертизы: Учитывая изложенное, при проведении изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, в соответствии со статьями 28, 30, 31, 32, 36, 45.1 Закона № 73-ФЗ, заказчик работ обязан: 1) разработать в составе проектной документации раздел об обеспечении сохранности выявленного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проект обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия либо план проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия (далее

документация или раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного (археологического) наследия); 2) получить по документации или разделу документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия заключение государственной историко-культурной экспертизы и представить его совместно с указанной документацией в Управление на согласование; 3) обеспечить реализацию согласованной Управлением документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного (археологического) наследия.

Главный консультант

Саввина Людмила Александровна
11.12.2024



ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Границы территорий объектов культурного наследия:

граница территории выявленного объекта
археологического наследия - Культурный слой
исторической части города Липецка,
расположенного на территории города Липецка
Липецкой области*

*Примечание: в указанной территории расположена вся территория в границах разработки проекта межевания. Условные обозначения совпадают с целью исключения загруженности чертежа

Кадастровый номер сохраняемого земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м	Статус	Форма собственности	Вид разрешенного использования земельного участка	Адрес
48:20:0014402:3	29	Ранее учтенный	-	для надземной автостоянки закрытого типа (индивидуальный капитальный гараж)	обл. Липецкая, г. Липецк, ул. Октябрьская, во дворе дома №1
48:20:0014402:12	3181	Ранее учтенный	-	для жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями	обл. Липецкая, г. Липецк, ул. Октябрьская, 1
48:20:0014402:19	286	Ранее учтенный	-	для центрального теплового пункта	Липецкая обл, г Липецк, ул Октябрьская, сооружение 1д
48:20:0014402:21	24	Ранее учтенный	-	Для капитального гаража	Липецкая обл, г Липецк в районе ул. Октябрьской
48:20:0014402:50	214	Ранее учтенный	-	для здания станции перекачки №12	обл. Липецкая, г. Липецк, ул. Октябрьская, сооружение 1Б
48:20:0014402:52	134	Ранее учтенный	-	для подкачки № 80	обл. Липецкая, г. Липецк, пл. Петра Великого, сооружение 5А
48:20:0014402:53	29	Ранее учтенный	-	для выстроенной надземной автостоянки №2 закрытого типа	Липецкая обл, г Липецк, ул К.Маркса
48:20:0014402:54	33	Ранее учтенный	-	Под выстроенную надземную автостоянку №1 закрытого типа	обл. Липецкая, г. Липецк, р-н Советский, пл. Петра Великого, дом 5
48:20:0014402:74	4618	Ранее учтенный	-	для нежилых встроенно-пристроенных помещений в домовладении	Липецкая обл, г Липецк, ул Октябрьская, д 1
48:20:0014402:76	52	Ранее учтенный	-	для здания трансформаторной подстанции (ТП № 186)	обл. Липецкая, г. Липецк, р-н Советский, пл. Карла Маркса, у дома 4-А
48:20:0014402:87	4587	Ранее учтенный	-	для административного здания	обл. Липецкая, г. Липецк, пл. Петра Великого, 4 а
48:20:0014402:88	7729	Ранее учтенный	-	для административного здания и гаражей	Липецкая обл, г Липецк, пл Петра Великого, 5
48:20:0000000:124	4145	Учтенный	-	для проектирования и строительства внеплощадочных сетей хозяйственной канализации	Липецкая обл, г Липецк, от КНС №12 по ул.Октябрьской до multifunctional административно-гостиничного комплекса с подземной автостоянкой по ул. М.И. Неделина
48:20:0000000:24162	35899	Учтенный	Собственность публично-правовых образований	для автомобильной дороги	Липецкая обл, г Липецк, ул К.Маркса

Существующие объекты капитального строительства:

-  объект общественно-делового назначения
-  объект гаражного назначения

Объекты инженерной инфраструктуры:

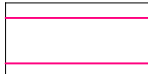
-  центральный тепловой пункт
-  трансформаторная подстанция

Линейные объекты инженерной инфраструктуры:

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | подземный электрокабель
низкого напряжения | | подземная хозяйственно-бытовая
канализационная сеть (самотечная / напорная) |
| | подземный электрокабель
высокого напряжения | | наружный подземный распределительный
газопровод / газопровод-ввод низкого давления |
| | воздушная линия
электропередачи 0,4 кВ | | подземная кабельная линия связи |
| | подземный водовод | | подземная тепловая сеть |

Существующие границы зон с особыми условиями использования территорий:

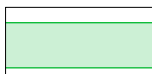
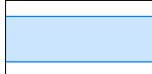
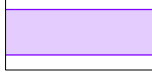
Утвержденные и внесенные в государственный кадастр недвижимости:

- | | |
|---|--|
|  | охранная зона инженерных коммуникаций |
|  | Приаэродромная территория аэродрома "Липецк" (3,4,5,6 подзоны, ПАТ)* |
|  | Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу:
г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс)* |
|  | Границы зон санитарной охраны третьего пояса для водозаборов:
№3, расположенного по адресу: г.Липецк, Лебедяньское ш., владение 6;
№5, расположенного по адресу: г.Липецк, ул.Катукова, влад.3;
№7, расположенного по адресу: г.Липецк, ш.Чаплыгинское, влад.2* |

*Примечание: в указанных зонах расположена вся территория в границах разработки проекта межевания. Условные обозначения совпадают с целью исключения загроуженности чертежа

-  Зона регулирования застройки объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения "Ансамбль пл. Ленина (бывшая Соборная пл.)"

Определенные в соответствии с законодательной или нормативной базой:

- | | |
|---|--|
|  | охранная зона газораспределительных сетей |
|  | охранная зона объектов электросетевого хозяйства |
|  | санитарно-защитная полоса водовода |
|  | охранная зона линии связи |
|  | охранная зона тепловой сети |

Разработан в М 1:500
Выведен на печать в М 1:1000

					295-24-ПМ-1			
					Проект межевания территории в районе улицы К. Маркса в городе Липецке, в части кадастрового квартала 48:20:0014402			
Изм.	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Проект межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Шкуркин			12.24		ПМТ	1	1
Разраб.	Мелихова			12.24				
Н.контр.	Сотников			12.24		Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ территорий объектов культурного наследия.		
					ООО "РАЗВИТИЕ-ЛИПЕЦК"			