

ООО
Архитектурно-проектная мастерская
"АРХМАСТЕР"

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания)
квартала, ограниченного улицами Тельмана, Вавилова, проездом Шишкина в городе
Липецке.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.

Раздел 3
«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ»

2114-ПЗ

2023 год

ООО
Архитектурно-проектная мастерская
"АРХМАСТЕР"

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Тельмана, Вавилова, проездом Шишкина в городе Липецке.

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ.

Раздел 3
«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ»

2114-ПЗ

Директор

Главный инженер

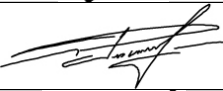


Чеботарев А.А.

Бахтьяр Т. К.

2023 год

Состав авторского коллектива

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

Состав проекта

Обозначение	Наименование	Примечание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.		
Раздел 1	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
1	Чертеж красных линий. М1:1000	
2	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000.	
3	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М1:1000	
Раздел 2	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
1	Фрагмент карты планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры. б/м	
2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000	
3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. М1:1000	
4	Схема границ территорий объектов культурного наследия. б/м	
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций. М1:1000	
6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М1:1000	
7	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории. М1:1000	
8	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Поперечные профили улично-дорожной сети. М1:1000	
9	Схема размещения инженерных сетей. М1:1000	
	ПРИЛОЖЕНИЕ	
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.		
Раздел 3	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
1	Чертеж межевания территории, М 1:1000	

Обозначение	Наименование	Примечание
Раздел 4	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
	ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ	
	ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	
1	Чертеж границ существующих земельных участков М 1:1000;	
2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:1000;	
3	Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства М 1:1000;	
4	Чертеж границ территорий объектов культурного наследия б/м.	
В границах проекта межевания территории лесные участки и особо охраняемых природных территорий отсутствуют, в связи с этим не выполняются следующие чертежи: - Чертеж границ особо охраняемых природных территорий; - Чертеж границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.		

Содержание.

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	6
РАЗДЕЛ I. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКА.....	8
Подраздел I. Перечень и сведения об образуемых земельных участках.....	8
Глава 1. Общие сведения об образуемых земельных участках.....	8
Глава 2. Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков.....	9
Подраздел II. Перечень и сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.....	9
Подраздел III. Сведения о публичных сервитутах.....	10
РАЗДЕЛ II. СВЕДЕНИЯ О ЛЕСАХ (ЛЕСНЫХ УЧАСТКАХ) (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ).....	10
РАЗДЕЛ III. СВЕДЕНИЯ О СУЩЕСТВУЮЩИХ, ИЗМЕНЯЕМЫХ И УСТАНОВЛИВАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЯХ.....	10
РАЗДЕЛ IV. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ВЕДЕТСЯ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ (УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)	11
ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ	13
1. Чертеж межевания территории М1:1000.....	14

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Документация по планировке территории квартала, ограниченного улицами Тельмана, Вавилова, проездом Шишкина в городе Липецке (далее – проект планировки территории), выполнена согласно договору с ООО СЗ СУ-11 «ЛИПЕЦКСТРОЙ» от 22.03.2021г. №12-21 и с учетом постановления Правительства РФ 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 соответствии с требованиями нормативных правовых актов, Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в редакции, действовавшей на момент подготовки проекта планировки территории) (далее – ГрК РФ), отраслевых документов в области стандартизации, с учетом положений областных нормативов градостроительного проектирования в Липецкой области, утвержденных приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 03.08.2022 № 264 (далее – ОНГП Липецкой области), местных нормативов градостроительного проектирования города Липецка, утвержденных решением Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 218 (далее – МНГП г. Липецка), Генерального плана городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержденного постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370 (далее – Генплан г. Липецка), а также Правил землепользования и застройки городского округа город Липецк, утвержденных постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021 № 47 (в ред. постановления администрации Липецкой области от 29.12.2022 № 363) (далее – ПЗЗ г. Липецка), Законом ЛО от 22.12.2020 №485-ОЗ «О нормативно-правовых актах Липецкой области» и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности, стандартом развития застроенных территорий, разработанным Единым институтом развития в жилищной сфере ДОМ.РФ, который был создан в 1997 году под эгидой Правительства РФ для содействия проведения государственной жилищной политики.

В соответствии с ч. 10 ст. 45 ГрК 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), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», 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, если иное не предусмотрено частью 10.2 настоящей статьи.

В соответствии с ч. 1 ст. 42 ГрК РФ подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются ГрК РФ.

Инженерно-геодезические изыскания по объекту «Подготовка документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Тельмана, Вавилова, Шишкина в г. Липецке» выполнены ООО «Геотехнология» (откорректированы в ноябре 2021г.) с учетом нормативной документации:

- Постановление Правительства РФ от 31.03.2017 №402;
- СП 438.1325800.2019 «Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования»;
- СП 317.1325800.2017 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Общие правила производства работ»;
- СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96»;

Цели разработки проекта:

1. Обеспечение устойчивого эволюционного развития территории с учетом размещения среднеэтажного многоквартирного жилого дома по ул. Тельмана, а образуемом земельном участке ЗУ1 (кадастровые номера исходных участков 48:20:0029809:54, 48:20:0029809:60, 48:20:0029809:59, 48:20:0029809:58, 48:20:0029809:3, 48:20:0029809:53)
2. Выделение элементов планировочной структуры, территорий общего пользования.
3. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
4. Установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.
5. Обеспечение территории современной инженерной инфраструктурой.
6. Обеспечение транспортного обслуживания территории, в соответствии с действующими нормативами.
7. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.
8. Определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

РАЗДЕЛ I.

ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ.

Подраздел I. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

Глава 1. Общие сведения об образуемых земельных участках.

В результате выполнения проекта межевания территории предполагается образование земельного участка по адресу: Липецкая область, г Липецк, ул.Тельмана с условно разрешенным видом использования земельного участка и объектов капитального строительства «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)».

Условный номер образуемого земельного участка- :ЗУ1

Площадь образуемого земельного участка составляет 4545 м²

Виды разрешенного использования образуемых участков установлены в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"(с изменениями на 23 июня 2022 года).

Земельный участок образуется путем перераспределения земельных участков кадастровые номера 48:20:0029809:54, 48:20:0029809:60, 48:20:0029809:59, 48:20:0029809:58, 48:20:0029809:3, 48:20:0029809:53 общей площадью 4461 и государственных нераспределенных земель из двух участков площадью 11,54м² и 14,12 м², а так же исключения наложения земельных участков с кадастровыми номерами 48:20:0029809:3 и 48:20:0029809:2 площадью 0,38 м².

Участки 48:20:0029809:54, 48:20:0029809:60, 48:20:0029809:59, 48:20:0029809:58, 48:20:0029809:3, 48:20:0029809:53 находятся в собственности у одного и того же правообладателя.

Возможный способ образования земельного участка – путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности в соответствии со Статьей 39.28. Земельного кодекса РФ.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, приведены в таблице 1.

Таблица 1

условные номера образуемых земельных участков	вид разрешенного использования земельного участка с указанием кода	площадь образуемого земельного участка кв.м.	кадастровые номера земельных участков, из которых образуются земельные участки	способ образования земельного участка в соответствии с Земельным кодексом РФ
ЗУ:1	«Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)»	4545	48:20:0029809:54, 48:20:0029809:60, 48:20:0029809:59, 48:20:0029809:58, 48:20:0029809:3, 48:20:0029809:53	путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и

условные номера образуемых земельных участков	вид разрешенного использования земельного участка с указанием кода	площадь образуемого земельного участка кв.м.	кадастровые номера земельных участков, из которых образуются земельные участки	способ образования земельного участка в соответствии с Земельным кодексом РФ
				земельных участков, находящихся в частной собственности в соответствии со Статьей 39.28. Земельного кодекса РФ.

Глава 2. Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

Проектом предлагается формирование границ :ЗУ1 по адресу: Российская Федерация, Липецкая обл., городской округ город Липецк, г. Липецк, ул.Тельмана с условно разрешенным видом использования земельного участка и объектов капитального строительства «Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)».

Таблица 2

Границы :ЗУ1

Номер точки	X	Y	Площадь всего, м2
н1	420122.33	1325503.57	
н2	420099.05	1325557.36	
н3	420078.02	1325549.49	
н4	420069.35	1325546.46	
н5	420024.7	1325528.54	
н6	420031.3	1325510.21	
н7	420035.94	1325497.99	
н8	420039	1325488.49	
н9	420042.92	1325478.08	
н10	420055.41	1325483.39	
н11	420089.5	1325495.77	
н12	420091.23	1325491.73	
н13	420091.29	1325491.59	
н1	420122.33	1325503.57	
			4545

Система координат – МСК-48.

Сведения о координатах поворотных точек границ земельного участка представлены в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости. На основании приказа Управления Росреестра по Липецкой области от 28.10.2021 № П/245 ведение ЕГРН на территории всех кадастровых районов Липецкого кадастрового округа, в том числе на территории г. Липецка, должно осуществляться исключительно в МСК-48.

Подраздел II. Перечень и сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается

резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Образование 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 не предлагается.

Подраздел III. Сведения о публичных сервитутах.

Установление публичных сервитутов регулируется статьёй 23 Земельного Кодекса РФ, согласно которой публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) Прохода и проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) Использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры и др.

Данным проектом планировки и межевания установление публичных сервитутов не предусмотрено.

РАЗДЕЛ II.

СВЕДЕНИЯ О ЛЕСАХ (ЛЕСНЫХ УЧАСТКАХ) (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ).

В границах проекта межевания территории лесные участки отсутствуют.

Образуемые земельные участки относятся к категории земель – земли населенных пунктов. Таким образом, целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов не относятся к данной категории земель.

РАЗДЕЛ III.

СВЕДЕНИЯ О СУЩЕСТВУЮЩИХ, ИЗМЕНЯЕМЫХ И УСТАНОВЛИВАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЯХ

Проектом устанавливаются «красные» линии, которые разграничивают территории общего пользования и территорию жилого квартала в границах проектирования: по улицам улицами Тельмана, Вавилова, проездом Шишкина Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользования, линии регулирования застройки (отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений). Отступ от красных линий устанавливается согласно статье 41 МНГП города Липецка.

Ведомость точек красных линий квартала, ограниченного улицами Тельмана, Вавилова, проездом Шишкина в МСК48.

Таблица 3

Номер точки	X	Y
1	420283.12	1325114.07
2	420266.63	1325154.27
3	420203.85	1325307.51
4	420079.69	1325613.05
5	420003.52	1325587.43
6	420043.3	1325476.51
7	420065.9	1325430.83
8	420103.21	1325345.1
9	420202.84	1325084.87
1	420283.12	1325114.07

РАЗДЕЛ IV.

СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ВЕДЕТСЯ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ (УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)

Сведения о границах территории, разработки проекта внесения изменений, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Таблица 4

Площадь проектируемой территории:	56909 кв. м	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	420209.36	1325080.47
2	420294.51	1325112.17
3	420183.73	1325378.5
4	420174.35	1325401.8
5	420104.63	1325575.24
6	420087.04	1325623.19
7	420075.37	1325618.81
8	420042.33	1325608.12
9	420012.11	1325598.52
10	420005.7	1325596.96
11	419998.55	1325596.2
12	419989.42	1325592.13
13	420004.71	1325561.1
14	420035.54	1325466.41
15	420049.83	1325439.99
16	420127.12	1325243.95

Площадь проектируемой территории:	56909 кв. м	
1	2	3
17	420179.31	1325112.33
18	420183.62	1325114.13
19	420198.86	1325074.44
1	420209.36	1325080.47

Метод определения координат характерных точек границ территории – картометрический.

Согласно Приложение N 1 к приказу Росреестра от 23 октября 2020 г. №П/0393 для координат рассчитанных картометрическим методом с использованием карт (планов), созданных в цифровом виде, величина средней квадратической погрешности принимается равной 0,0007 метра в масштабе соответствующей карты (плана).

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

