



Общество с ограниченной ответственностью

«Группа Пятый Сезон»

Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания),
ограниченной ул. Ильича, ул. Волгоградская,
ул. Студенческая, ул. 3 Сентября
в городе Липецке

Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

5SG-P259-ПМТ.4

2025



Общество с ограниченной ответственностью

«Группа Пятый Сезон»

Свидетельство СРО (N 0241.3-2015-3666153502-П-139 от
25.05.2015)

Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания),
ограниченной ул. Ильича, ул. Волгоградская,
ул. Студенческая, ул. 3 Сентября в городе
Липецке

Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

5SG-P259-ПМТ.4

Директор:

ГИП:

Гл. специалист:

Осицкий С. С.

Дякин Р.В.

Кандаурова Н. А.



Состав проекта

№ п/п	Наименование	Обозначение документации
Проект планировки территории		
Том I	Основная часть проекта планировки территории:	
1	Положение о характеристиках планируемого развития территории	5SG-P259-ППТ.1
2	Положения об очередности планируемого развития территории	
3	Чертеж планировки территории, М 1:1000	ППТ-1
4	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:1000	ППТ-2
5	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов. М 1:1000	ППТ-3
Том II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории:	
1	Текстовая часть материалов по обоснованию проекта планировки территории	5SG-P259-ППТ.2
2	Графическая часть материалов по обоснованию проекта планировки территории:	
2.1	Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры, б/м	ППТ-4
2.2	Схему местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов. М 1:1000	ППТ-5
2.3	Схема местоположения существующих объектов капитального строительства, в том числе объектов, подлежащих сносу. М 1:1000	ППТ-6
2.4	Схема организации движения транспорта и пешеходов. М 1:1000	ППТ-7
2.5	Схема расположения инженерных сетей и сооружений. М 1:1000	ППТ-8

№ п/п	Наименование	Обозначение документации
2.6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории. М 1:1000	ППТ-9
2.7	Вариант застройки территории. М 1:1000	ППТ-10
Проект межевания территории		
Том III	Основная часть проекта межевания территории:	
1	Текстовая часть	5SG-P259- ПМТ.3
2	Чертеж межевания территории. М 1:1000	ПМТ-1
Том IV	Материалы по обоснованию проекта межевания территории:	
1	Текстовая часть	5SG-P259- ПМТ.4
2	Графическая часть:	
2.1	Схема использования территории в период подготовки проекта межевания. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	ПМТ-2
2.2	Схема обоснования образования земельных участков. М 1:1000	ПМТ-3

Содержание:

Общие положения	6
1. Текстовая часть.....	8
1.1. Характеристика фактического развития территории	8
1.2. Характеристика планируемого развития территории	10
1.3. Определение параметров планируемых объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами.....	12
1.4. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам	27
1.5. Способы образования земельных участков.....	27
1.6. Ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий	39
2. Графическая часть	42

Приложения:

1. Выписки из ЕГРН об объектах недвижимости (25 шт.)

*Приложения предоставлены в электронном виде

Общие положения

Документация по планировке территории подготовлена согласно постановлению администрации города Липецка от 16.10.2023 № 3321 «О принятии решения о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. Ильича, ул. Волгоградская, ул. Студенческая, ул. 3 Сентября в городе Липецке», на основании договора о комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. Ильича, ул. Волгоградская, ул. Студенческая, ул. 3 Сентября в городе Липецке № 3 крт от 05.12.2023 (далее – Договор о КРТ) и приказа ООО СЗ «Маяк» от 01.02.2024 г. б/н «О принятии решения о подготовке Документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной ул. Ильича, ул. Волгоградская, ул. Студенческая, ул. 3 Сентября в городе Липецке» с учетом градостроительной концепции.

Проект документации по планировке территории разработан в соответствии со следующей нормативной правовой документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ);
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (далее – СП 42.13330.2016);

– СП 396.1325800.2018. Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования (утв. Приказом Минстроя России от 01.08.2018 № 474/пр);

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74);

– Областные нормативы градостроительного проектирования в Липецкой области, утвержденные приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20 сентября 2016 года № 173 (далее – РНГП);

– Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Липецк Липецкой области, утвержденные приказом министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 12.05.2025 № 187 (далее – МНГП);

– Генеральный план городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержденный постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370 (далее – Генплан г. Липецка);

– Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области, утвержденные постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336 (далее - ПЗЗ г. Липецка), а также в соответствии с иными нормативно-правовыми актами РФ.

Подготовка проекта межевания осуществляется с целью определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Основная часть проекта межевания включает в себя:

1. Текстовую часть.
2. Чертеж межевания территории.

Проект межевания территории не является основанием для начала строительно-монтажных работ, в том числе ограждения земельного участка, а также для ведения хозяйственной деятельности. Площади и границы участков

подлежат уточнению землеустроительным межеванием при оформлении соответствующих документов в установленном законом порядке.

1. Текстовая часть

1.1. Характеристика фактического развития территории

Территория, в отношении которой разрабатывается проект межевания, расположена на землях населенных пунктов в границах города Липецк на земельных участках в пределах кадастровых кварталов 48:20:0040701, 48:20:0040702, части кадастрового квартала 48:20:0040901, части кадастрового квартала 48:20:0041005.

Общая площадь территории в границах КРТ 104 208,0 м².

Запланированные к освоению земельные участки приведены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Вид разрешенного использования (согласно выписке из ЕГРН)	Площадь участка, кв. м	Основания включения земельных участков, земель в границы КРТ
1	48:20:0040901:4	ул. Волгоградская, 14	Для жилого дома	1974.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
2	48:20:0040701:9	ул. Ильича, 11	Для жилого дома	2 118.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
3	48:20:0040701:2	ул. Ленинградская, 12	Для жилого дома	969.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
4	48:20:0040701:7	ул. Волгоградская, 11	Для жилого дома	1976.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
5	48:20:0040901:2	ул. Волгоградская, 10	Для жилого дома	1 857.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
6	48:20:0040901:3	ул. Волгоградская, 12	Для жилого дома	1 362.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
7	48:20:0040701:1	ул. Студенческая, 12	Для домовладения со встроенно-пристроенным магазином	1 829.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
8	48:20:0040701:10	ул. Ильича, 9	Для жилого дома (т.ч. ЖЭУ-1, магазин)	1 746.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
9	48:20:0040702:1	ул. Студенческая, 6	Для учебно-лабораторного корпуса	740.0	ч. 3 ст. 65 ГрК РФ

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Вид разрешенного использования (согласно выписке из ЕГРН)	Площадь участка, кв. м	Основания включения земельных участков, земель в границы КРТ
10	48:20:0040702:3	ул. Ленинградская, 1	Для капитального гаража	20.51	ч. 3 ст. 65 ГрК РФ
11	48:20:0040702:4	ул. Ильича, 5	Для жилого дома	2 073.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
12	48:20:0040702:34	ул. Студенческая, строение 6/1	Для индивидуального капитального гаража	24.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
13	48:20:0040901:1	ул. Волгоградская, у дома №12	Для здания трансформаторной подстанции №703	72.0	ч. 3 ст. 65 ГрК РФ
14	48:20:0040702:29	ул. Ленинградская, у дома № 5	Для трансформаторной подстанции №702	58.0	ч. 3 ст. 65 ГрК РФ
15	48:20:0040702:11	ул. Ильича, 7	Для жилого дома	1 623.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
16	48:20:0040702:7	ул. Студенческая, 8	Для административного здания	792.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
17	48:20:0040702:5	ул. 3 Сентября,10	Для жилого дома	777.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
19	48:20:0040702:10	ул. Ленинградская, 1	Для жилого дома	976.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
20	48:20:0040702:8	ул. Ленинградская, 5	Для жилого дома	1 139.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
21	48:20:0040701:3	ул. Ленинградская, 14	Для жилого дома	995.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
22	48:20:0040702:2	ул. Студенческая, 8	Для капитального гаража	22.0	ч. 3 ст. 65 ГрК РФ
23	48:20:0040702:33	ул. Студенческая, 8/1	Для капитального гаража	28.0	ч. 3 ст. 65 ГрК РФ
24	48:20:0040701:5	ул. Студенческая, 10	Для жилого дома	752.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
25	48:20:0040701:6	ул. Волгоградская, 13	Для жилого дома	1 905.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
26	48:20:0041005:19	ул. Волгоградская, 16	Для жилого дома	1 615.0	п.1 ч. 2 ст. 65 ГрК РФ
27	земли, государственная собственность на которые не разграничена			76 765,49	ч. 3 ст. 65 ГрК РФ
		Итого		104 208	

В границах планируемой территории отсутствуют объекты федеральной собственности.

1.2. Характеристика планируемого развития территории

Проект межевания разрабатывается на территорию с учетом проектных решений, предусмотренных проектом планировки.

В соответствии с проектными решениями в границах КРТ планируется размещение следующих объектов капитального строительства:

- многоэтажные многоквартирные дома, в т. ч. со встроенными помещениями общественного назначения;
- дошкольная образовательная организация;
- объекты инженерной инфраструктуры.

Освоение территории и строительство запланированных объектов капитального строительства осуществляется поэтапно. Срок освоения территории – 2025-2032г. Очередность планируемого развития территории приведена в таблице 2.

Таблица 2

Этапы	Описание развития территории	Этапы проектирования и строительства	Сроки
1	2	3	4
	1-я очередь		
Подготовительный этап	Кадастровые и проектные работы, снос ОКС, демонтаж и вынос существующих сетей инженерной инфраструктуры, не используемых при новом строительстве		2025-2026
1 этап	Строительство магистральных инженерных сетей		2026-2028
	2-я очередь		
2 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства, подключение к системе инженерных коммуникаций, выполнение	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Позиция 1	2027-2029

Этапы	Описание развития территории	Этапы проектирования и строительства	Сроки
1	2	3	4
	необходимого количества элементов благоустройства		
3 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства, подключение к системе инженерных коммуникаций, выполнение необходимого количества элементов благоустройства	Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями. Позиция 6	2027-2029
4 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства, подключение к системе инженерных коммуникаций, выполнение необходимого количества элементов благоустройства	Многоэтажный жилой дом. Позиция 5	2029-2031
5 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства, подключение к системе инженерных коммуникаций, выполнение необходимого количества элементов благоустройства	Детский сад на 160 мест. Позиция 7	2029-2032
6 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства, подключение к системе инженерных коммуникаций, выполнение необходимого количества элементов благоустройства	Многоэтажный жилой дом. Позиция 4	2029-2031
7 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства, подключение к системе инженерных коммуникаций, выполнение необходимого количества элементов благоустройства	Многоэтажный жилой дом. Позиция 2	2030-2031
8 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства, подключение к системе инженерных коммуникаций, выполнение необходимого количества элементов благоустройства	Многоэтажный жилой дом. Позиция 3	2031-2032

1.3. Определение параметров планируемых объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами

Согласно утвержденному документу градостроительного зонирования – Правилам землепользования и застройки городского округа город Липецк, планируемая территория располагается в следующих территориальных зонах:

1. Территориальная зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) – Ж-4;

Зона озелененных территорий специального назначения – СП-4;

3. Зона транспортной инфраструктуры - Т-1.

Основные решения по развитию территории приняты с учетом Правил землепользования и застройки городского округа город Липецк.

В пределах границ соответствующей территориальной зоны Градостроительный регламент устанавливает:

- виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков;
- предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (Ж-4) представлены в таблице 3.

Таблица 3

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
I. Основные виды разрешенного использования								
1.	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома	Минимальный размер земельного участка – 2000 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м	Предельное количество этажей – 20	Максимальный процент застройки – 30 %	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15 % от общей площади дома					
-2.	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей – 1	Максимальный процент застройки – 80 %	Не подлежат установлению
3.	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций,	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей – 2	Максимальный процент застройки – 90 %	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)					
4.	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м	Предельное количество этажей – 8	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
5.	3.5.1	Дошкольное, начальное и	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного	Предельное количество этажей для зданий	Максимальный процент застройки –	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		среднее общее образование	просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом		участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м	начального и среднего общего образования – 6; Предельное количество этажей для зданий дошкольного образования – 3	50 %	
6.	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов,	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			планетариев					
7.	3.8.1	Государственное управление	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Не подлежат установлению	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
8.	5.1	Спорт	Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей - 5	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
9.	5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			спортивной игры)		допустимого размещения объекта – 1 м			
10.	7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
II. Условно разрешенные виды использования								
11.	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для	Минимальный размер земельного участка – 400 кв. м Максимальный размер земельного участка – 1500 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество надземных этажей – 3	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			собственных нужд и хозяйственных построек					
11.1	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей, включая мансардный – 4	Максимальный процент застройки – 30 %	Не подлежат установлению
12.	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и	Минимальный размер земельного участка – 1500 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в	Предельное количество этажей, включая	Максимальный процент застройки – 30 %	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома	Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению	целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м	мансардный – 8		
13.	2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 1 м	Предельное количество этажей – 5	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9					
14.	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
15.	3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м	Не подлежат установлению	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
16.	3.2.4	Общественные здания	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места	Предельное количество этажей – 15	Максимальный процент застройки – 30 %	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7		допустимого размещения объекта – 3 м			
17.	3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 2	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
18.	3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м	Не подлежат установлению	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
19.	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		вание	услуг без содержания животных		определения места допустимого размещения объекта – 3 м			
20.	4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Минимальные размеры земельного участка – 500 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 7	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
21.	4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли	Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м Максимальный размер	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места	Предельное количество этажей – 4	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			(ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	земельного участка не подлежит установлению	допустимого размещения объекта – 1 м			
22.	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Минимальные размеры земельного участка – 400 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
23.	4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
24.	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Минимальные размеры земельного участка – 400 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
25.	4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 7	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
26.	4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо					
27.	4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоклясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
28.	6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельная высота опор – 15 м	Максимальный процент застройки – 70 %	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3					
29.	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей – 5	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
III. Вспомогательные виды разрешенного использования								
30.	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
		ениях	и сооружениях		допустимого размещения объекта – 1 м			

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны озелененных территорий специального назначения (СП-4) представлены в таблице 4.

Таблица 4

№ п/ п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
I. Основные виды разрешенного использования								
1.	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной, и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей – 2	Максимальный процент застройки – 90 %	Не подлежат установлению
2.	9.1	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
			использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными					
II. Условно разрешенные виды использования								
3.	6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельная высота опор – 15 м	Максимальный процент застройки – 70 %	Не подлежат установлению
3.1	12.1	Ритуальная деятельность	Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м	Предельное количество этажей – 3	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
III. Вспомогательные виды разрешенного использования								
4.	Вспомогательные виды разрешенного использования не установлены							

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны транспортной инфраструктуры (Т-1) представлены в таблице 5.

Таблица 5

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство во зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и объектов капитального строительства
I. Основные виды разрешенного использования								
1.	2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 1 м	Предельное количество этажей – 5	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
2.	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого	Предельное количество этажей – 1	Максимальный процент застройки – 80 %	Не подлежат установлению

№ п/ п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и объектов капитального строительства
					размещения объекта – 1 м			
3.	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной, и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей – 2	Максимальный процент застройки – 90 %	Не подлежат установлению
4.	4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению

№ п/ п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и объектов капитального строительства
5.	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 2	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
6.	6.8	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельная высота опор – 15 м	Максимальный процент застройки – 70 %	Не подлежат установлению
7.	7.1	Железнодорожный транспорт	Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого	Предельное количество этажей – 9	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению

№ п/ п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и объектов капитального строительства
					размещения объекта – 3 м			
8.	7.2	Автомобильный транспорт	Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей – 2	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
9.	7.3	Водный транспорт	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
10.	7.4	Воздушный транспорт	Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в	Предельное количество этажей – 5	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению

№ п/ п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и объектов капитального строительства
			причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов		целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м			
11.	7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Предельное количество этажей – 2	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
II. Условно разрешенные виды использования								
12.	4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая	Минимальные размеры земельного участка – 400 кв. м	Минимальные отступы от границ земельного участка в	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению

№ п/ п	Виды разрешенного использования земельного участка				Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	код	наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков	предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции и объектов капитального строительства
			площадь которых составляет до 5000 кв. м	Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению	целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м			
13 .	4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоклясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
III. Вспомогательные виды разрешенного использования								
14 .	Вспомогательные виды разрешенного использования не установлены							

На момент разработки документации по планировке территории границы образуемых земельных участков пересекают границы территориальных зон, установленные ПЗЗ г. Липецка. В целях размещения предусмотренных настоящей документацией по планировке территории объектов капитального строительства, инженерной инфраструктуры и элементов улично-дорожной сети, необходимо внесение соответствующих изменений в ПЗЗ г. Липецка, в том числе, в части изменения границ территориальных зон, а также доработки градостроительных регламентов.

В соответствии с п. 10.2 ст. 45 ГрК РФ, утверждение документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в правила землепользования и застройки.

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

В соответствии с планировочными решениями определено местоположение границ образуемых земельных участков.

Проектом предлагается образовать 11 земельных участков:

- 6 земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов (:ЗУ 1, :ЗУ 2, :ЗУ 3, :ЗУ 4, :ЗУ 5, :ЗУ 6);
- 1 земельный участок под строительство объекта социальной инфраструктуры (:ЗУ 8);
- 2 земельных участка под строительство объектов инженерной инфраструктуры (:ЗУ 3.1, :ЗУ 4.1);
- 1 земельный участок под территорию общего пользования, включая улично – дорожную сеть и пешеходную аллею (:ЗУ 7);
- 1 земельный участок под автомобильную стоянку (:ЗУ 9).

При формировании земельных участков учитываются основные планировочные характеристики объектов землепользования:

- местоположение земельного участка относительно улиц и проездов общего пользования, наличие или отсутствие непосредственного выхода его границ на магистральные улицы;
- площадь земельного участка;
- форма и пропорция земельного участка;
- расположение зданий и строений на участке относительно границ участка.

Параметры застройки определены в пределах, установленных градостроительным регламентом.

1.5. Способы образования земельных участков

Образование земельных участков осуществляется путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой в соответствии с положениями Главы I.1 и Главы V.4 ЗК РФ, учитывая, что настоящий проект межевания разрабатывается на территорию, в отношении которой заключен договор о комплексном развитии.

Согласно п. 1 ст. 11.7 ЗК РФ при перераспределении земель и земельного участка существование исходного земельного участка прекращается и образуется новый земельный участок, за исключением случая, предусмотренного п. 12 ст. 39.29 ЗК РФ. Допускается в соответствии с утвержденным проектом межевания территории одновременное перераспределение нескольких смежных земельных участков и земель с прекращением существования исходных земельных участков и образованием нескольких смежных земельных участков или одного земельного участка.

В соответствии с п. 12 ст. 39.29 ЗК РФ отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и в отношении которого осуществляется перераспределение, не является основанием для отказа в заключении соглашения о перераспределении земельных участков. В этом случае заявитель обеспечивает выполнение кадастровых работ в целях государственного кадастрового учета земельного участка, право собственности на который приобретает заявитель, и обращается с заявлением о государственном кадастровом учете такого земельного участка. При этом земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной

собственности, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

Межевание территории будет осуществляться с учетом промежуточных этапов, необходимых для соблюдения очередности, запланированной проектом планировки.

1.6. Ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий

Согласно 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, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, зоны подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории учитывают проектные решения, предусмотренные проектом планировки.

При проектировании территории были учтены следующие планировочные ограничения:

- планировочные ограничения антропогенного характера, характеризующие воздействие человека и его хозяйственной деятельности на окружающую среду (охранные зоны);
- планировочные ограничения техногенного характера, характеризующие воздействие объекта на среду обитания и здоровье человека (санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы, приаэродромные территории);

- планировочные ограничения для осуществления градостроительной деятельности (градостроительные регламенты и красные линии);

Красные линии

Проектом планировки утверждаются новые красные линии.

Ведомости координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

Красная линия 1

Таблица 6

№ п/п	X	Y
1	411376.93	1325014.70
2	411528.33	1324992.31
3	411562.55	1325223.78
4	411411.10	1325245.89

Красная линия 2

Таблица 7

№ п/п	X	Y
1	411405.24	1325246.90
2	411217.89	1325274.26
3	411183.70	1325043.28
4	411370.99	1325015.55

Красная линия 3

Таблица 8

№ п/п	X	Y
1	411169.80	1325131.17
2	411172.97	1325130.68
3	411195.24	1325281.07
4	411190.51	1325281.72

Красная линия 4

Таблица 9

№ п/п	X	Y
1	411193.64	1325304.46
2	411198.60	1325303.81
3	411206.74	1325358.93
4	411200.98	1325359.89

Координаты поворотных точек приведены в системе координат МСК-48.

Отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений принимаются с учетом Правил землепользования и застройки городского округа город Липецк.

Графическая часть

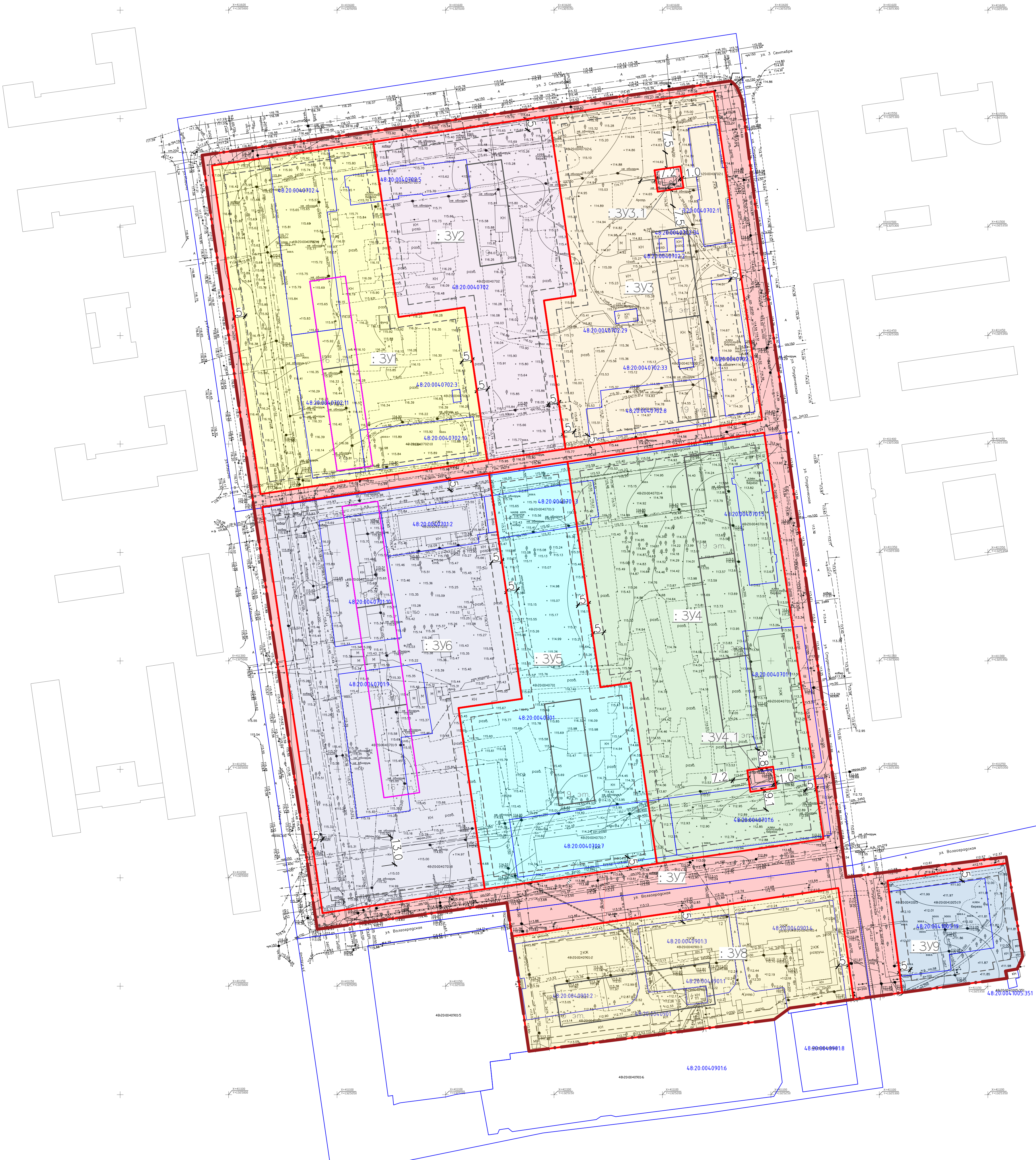
Схема использования территории в период подготовки проекта межевания.
Схема границ зон с особыми условиями использования территории.



- Условные обозначения:
- Граница комплексного развития территории жилой застройки
 - Граница охранной зоны существующих и проектируемых инженерных сетей
 - Границы существующих земельных участков
 - 48.20.004.0702.8 — Кадастровый номер существующих земельных участков

5SG-P259-ПМТ.4			
Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания), овражной ул. Ильича, ул. Волгоградская, ул. Студенческая, ул. 3 Сентября в городе Липецке			
Изм. Кол. у.Листов	№ док. Подл. Дата	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	
Разраб. Брызгалов	2024	Статус	Лист Листов
		ПМТ	2 3
Пробер./ Н.контр.	Котляров/ Мачула	Схема использования территории в период подготовки проекта межевания. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:1000	
		ООО "Группа Пятый Сезон"	
		Формат А1	

Схема обоснования образования земельных участков



- Условные обозначения:
- — — — — Граница комплексного развития территории жилой застройки
 - — — — — Границы существующих земельных участков
 - 48:20:004:0702:8 — Кадастровый номер существующих земельных участков
 - — — — — Проектируемые кадастровые границы земельных участков
 - :3У1 — Номер образуемых земельных участков
 - 1 — Номер поворотной точки
 - - - - - линия минимального отступа от границ земельного участка

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

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, м2	Возможный способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка
:3У1	13 670	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 48:20:004:0702:3, 48:20:004:0702:4, 48:20:004:0702:10, 48:20:004:0702:11, части земельного участка 48:20:004:0702:5 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:004:0702	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
:3У2	9 353	Образование земельного участка путем перераспределения части земельного участка 48:20:004:0702:5 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:004:0702	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
:3У3	12 652	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 48:20:004:0702:1, 48:20:004:0702:2, 48:20:004:0702:7, 48:20:004:0702:8, 48:20:004:0702:29, 48:20:004:0702:33, 48:20:004:0702:34 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:004:0702	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
:3У3.1	120	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:004:0702	Предоставление коммунальных услуг ТП (код 3.1.1)
:3У4	16 050	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 48:20:004:0701:5, части земельных участков 48:20:004:0701:1, 48:20:004:0701:3, 48:20:004:0701:6, 48:20:004:0702:7 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастровых кварталов 48:20:004:0701 и 48:20:004:0702	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
:3У4.1	120	Образование земельного участка путем перераспределения части земельных участков 48:20:004:0701:1, 48:20:004:0701:6 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастровых кварталов 48:20:004:0701 и 48:20:004:0702	Предоставление коммунальных услуг ТП (код 3.1.1)
:3У5	10 608	Образование земельного участка путем перераспределения части земельных участков 48:20:004:0701:3, 48:20:004:0701:7 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастровых кварталов 48:20:004:0701 и 48:20:004:0702	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
:3У6	17 467	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 48:20:004:0701:2, 48:20:004:0701:9, 48:20:004:0701:10, части земельного участка 48:20:004:0701:3 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастровых кварталов 48:20:004:0701 и 48:20:004:0702	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
:3У7	13 065	Образование земельного участка путем перераспределения части земельных участков 48:20:004:0701:1, 48:20:004:0701:6 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастровых кварталов 48:20:004:0702, 48:20:004:0701, 48:20:004:0901 и 48:20:004:1005	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
:3У8	8 181	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков 48:20:004:0901:1, 48:20:004:0901:2, 48:20:004:0901:3, части земельного участка 48:20:004:0901:4 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастровых кварталов 48:20:004:0901	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
:3У9	2 922	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка 48:20:004:1005:19 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:004:1005	Стойка транспортных средств (код 4.9.2)

Примечания:
1. Координаты поворотных точек земельных участков приведены в текстовой части Том 3 раздел 7

		5SG-P259-ПМТ.4		
		Документация по планировке территории (проект планировки проект межевания), овражной ул. Ильича, ул. Володарская, ул. Студенческая, ул. 3 Сентября в городе Липецке		
Изм.	Кол.	Удостоверен	Подп.	Дата
Разраб.	Брызгалов			
Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.		Стадия	Лист	Листов
		ПМТ	3	3
Пробер/ Н.контр.		Котляров	ООО "Группа Пятый Сезон"	
М 1:1000		Формат А1		