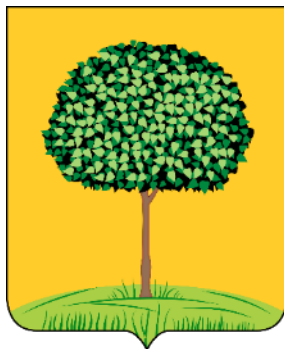




ООО «Геоград»
398027, Липецкая область, г Липецк, ул Леонтия Кривенкова, д. 33, помещ. 12



Проект межевания территории в районе улицы Брюллова в городе Липецке

Раздел 1

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта

Тестовая часть «Пояснительная записка»

Шифр: 56-26 ПМТ.ОЧП.ПЗ

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «АРТЭКС ТРАНСХОЛОД»

Директор ООО «Геоград»

И.Р. Косолапова



Липецк, 2026 г.

Состав проекта

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Раздел 1 56-26 ПМТ.ОЧП.ПЗ	б/м
2	Чертеж межевания территории. Этап 1	56-26 ПМТ.ОЧП	1:500
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
3	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Раздел 2 56-26 ПМТ.МОП.ПЗ	б/м
4	Чертеж: Границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия; границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	56-26 ПМТ.МОП	1:500

Содержание

Общие положения	4
1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ..	5
1.1. Перечень и сведения об образуемых земельных участках	5
Общие сведения об образуемых земельных участках	5
Ведомость координат поворотных точек образуемых и изменяемых земельных участков.....	6
1.2. 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	6
1.3. Сведения о публичных сервитутах.....	6
Общие сведения о наличии публичных сервитутов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации	6
2. СВЕДЕНИЯ О ЛЕСАХ (ЛЕСНЫХ УЧАСТКАХ) (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ)..	6
3. СВЕДЕНИЯ О СУЩЕСТВУЮЩИХ, ИЗМЕНЯЕМЫХ И УСТАНАВЛИВАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЯХ	7
Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений.....	7
4. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ВЕДЕТСЯ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ.....	7

Общие положения

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, ограниченной улицей Брюллова в городе Липецке на основании Приказа министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 02.07.2026 № 159 «О внесении изменений в приказ министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 20.05.2026 №116 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект межевания территории в виде отдельного документа) в районе улицы Брюллова в городе Липецке».

Проект межевания территории выполнен в соответствии с техническим заданием (приложение №2 к договору от 04.05.2026 №56-26) (далее – Задание).

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков

Законодательная и нормативно-правовая база выполнения работ

Проект разработан в соответствии с:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями).
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями).
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями).
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями).
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями).
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 10.11.2020 № П/0412.
- Закон Липецкой области от 22.12.2020 № 485-ОЗ «О нормативных правовых актах Липецкой области».
- ГОСТ Р 7.0.97-2025 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов» от 26.06.2025 № 622-ст.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения».

- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (с изменениями).

При разработке документации по планировке территории использованы следующие материалы:

1. Утвержденная градостроительная документация:

- Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области, утверждены постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336 (с изменениями) (далее – ПЗЗ);

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

- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Липецк Липецкой области, утверждены приказом министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 12.05.2025 № 187;

- Областные нормативы градостроительного проектирования в Липецкой области, утвержденные приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20.09.2016 № 173 (с изменениями).

2. Границы соседних землевладений, отводов участков под все виды использования сформированы на основании кадастрового плана территории (выписка из государственного кадастра недвижимости), предоставленного филиалом публично-правовой компании "Роскадастр" по Липецкой области.

Подготовка графической части документации по планировке территории (проект межевания территории) осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-48);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены ООО «Геоград» в мае 2026 года, шифр: 56-26- ИГДИ).

1. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

1.1. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

Общие сведения об образуемых земельных участках

Расположение и нумерацию образуемых земельных участков см. «Чертеж межевания территории» (л. ПМТ.ОЧП).

Таблица 1

Ведомость образуемых земельных участков

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, м²	Кадастровый номер земельного участка, из которого образуется земельный участок	Возможный способ образования земельного участка (уточняется при подготовке межевого плана)
:3У1	Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	4171	48:20:0027349:1363; 48:20:0027349:103	Перераспределение земельных участков с кадастровыми номерами 48:20:0027349:1363 (площадью 1792 м²), 48:20:0027349:103 (площадью 730 м²) и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности (площадью 1649 м²)

Ведомость координат поворотных точек образуемых и изменяемых земельных участков

:ЗУ1, ЗУ2, ..., ЗУ_n – условный номер вновь образуемого участка в соответствии с чертежом межевания;

№1, 2, ..., №_n – номера характерных точек границ образуемых земельных участков и их частей.

Таблицы координат характерных точек границ, образуемых, изменяемых и перераспределяемых земельных участков

:ЗУ1

Площадь – 4171 кв.м		
Объекты дорожного сервиса (4.9.1)		
Контур1		
№	X	Y
1	423 004,72	1 330 660,87
2	423 028,13	1 330 599,44
3	423 046,45	1 330 599,04
4	423 046,61	1 330 609,02
5	423 061,09	1 330 621,59
6	423 065,55	1 330 683,62
7	423 067,15	1 330 705,79
8	423 082,89	1 330 732,80
9	423 086,65	1 330 751,17
10	423 073,49	1 330 746,29
11	423 076,10	1 330 735,83
12	423 069,48	1 330 725,14
13	423 060,08	1 330 712,62
14	423 057,73	1 330 683,89
15	423 047,69	1 330 679,17
16	423 020,92	1 330 679,59
1	423 004,72	1 330 660,87

1.2. 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

Проектом не предусматривается образование земельных участков, 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.

1.3. Сведения о публичных сервитутах

Общие сведения о наличии публичных сервитутов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации

На проектируемой территории нет существующих границ публичных сервитутов. Проектом не предусматривается установление границ публичных сервитутов.

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

Подготовка проекта межевания территории в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков не осуществляется.

3. СВЕДЕНИЯ О СУЩЕСТВУЮЩИХ, ИЗМЕНЯЕМЫХ И УСТАНОВЛИВАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЯХ

Действующие красные линии на территории отсутствуют. Проектом не предусматривается установление красных линий.

Границы элементов планировочной структуры

Границы существующих элементов планировочной структуры «Квартал», «Улично-дорожная сеть» совпадают и отображены в графической части проекта межевания территории (лист 1 ПМТ.ОЧП «Чертеж межевания территории»).

Линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

В настоящем Проекте на чертежах межевания территории термин «линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений» заменен на термин «линии регулирования застройки» с указанием размера отступа от границ земельного участка согласно требованиям нормативов градостроительного проектирования.

Отступ от границ земельных участков общественных зданий регламентирован в зависимости видов разрешенного использования.

Для вида разрешенного использования земельного участка «Объекты дорожного сервиса» (4.9.1) установлены минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.

4. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ВЕДЕТСЯ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ

Ведомость координат концевых и поворотных точек территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Площадь – 4171 м ²		
№ точки	Координата X	Координата Y
1	423 004,72	1 330 660,87
2	423 028,13	1 330 599,44
3	423 046,45	1 330 599,04
4	423 046,61	1 330 609,02
5	423 061,09	1 330 621,59
6	423 065,55	1 330 683,62
7	423 067,15	1 330 705,79
8	423 082,89	1 330 732,80
9	423 086,65	1 330 751,17
10	423 073,49	1 330 746,29
11	423 076,10	1 330 735,83
12	423 069,48	1 330 725,14
13	423 060,08	1 330 712,62
14	423 057,73	1 330 683,89
15	423 047,69	1 330 679,17
16	423 020,92	1 330 679,59
1	423 004,72	1 330 660,87

Сведения о точности и методе определения координат характерных точек границ

Согласно приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 № П/0393, координаты характерных точек границ земельного участка определяются следующими методами:

- 1) геодезический метод (полигонометрия, прямые, обратные или комбинированные засечки и иные геодезические методы);
- 2) метод спутниковых геодезических измерений (определений);
- 3) комбинированный метод (сочетание геодезического метода и метода, спутниковых геодезических измерений (определений);
- 4) фотограмметрический метод;
- 5) картометрический метод;
- 6) аналитический метод.

При выполнении измерений в государственных системах координат для определения значения координат характерных точек в местных системах координат используются параметры перехода между соответствующей местной системой координат и государственными системами координат, определенные в соответствии с законодательством о геодезии и картографии.

На основании технического задания на подготовку документации по планировке территории (проект межевания территории) в настоящем Проекте определение координат характерных точек земельных участков производилось геодезическим* и (или) аналитическими методами. При определении координат использовались системы координат, принятые для ведения государственного кадастра недвижимости.

Проект выполнен в местной системе координат МСК-48 (система координат, в которой на данной территории ведется государственный кадастровый учет).

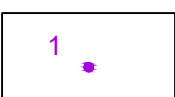
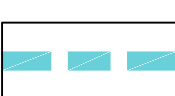
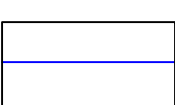
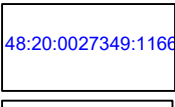
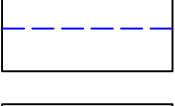
* Для создания надежной геодезической основы межевания земель предусмотрено заложение опорных межевых знаков (ОМЗ) попарно с условием взаимной видимости между пунктами на расстоянии не более 5 километров между парами, в местах, обеспечивающих их долговременную сохранность, а также предусмотрено определение координат ОМЗ проложением теодолитных ходов или GPS – методами от пунктов ГГС, обеспечивающими точность построения опорных межевых сетей класса ОМС 1 в городах (средняя квадратическая ошибка взаимного положения смежных пунктов 0,05 м).

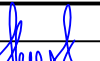
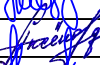
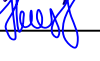


Р-119 Орел - Ливны - Елец - Липецк - Тамбов



Границы:

- | | |
|--|--|
|  | - границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта |
|  | - номера координат конечных и поворотных точек границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания |
|  | - границы существующих элементов планировочной структуры |
|  | - границы образуемого земельного участка |
|  | - условный номер образуемого земельного участка |
|  | - номера координат конечных и поворотных точек образуемых земельных участков |
|  | - границы сохраняемых земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН |
|  | - кадастровый номер сохраняемых земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН |
|  | - границы исходных земельных участков |
|  | - кадастровый номер исходных земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН |

Экспликация образуемых земельных участков						
Условное обозначение на чертеже	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Вид разрешенного использования земельного участка	Возможный способ образования земельного участка		
	:ЗУ1	4171	Объекты дорожного сервиса (4.9.1)	Перераспределение смежных земельных участков 48:20:0027349:1363, 48:20:0027349:103 и земель, находящихся в неразграниченной государственной собственности		
				56-26 ПМТ.ОЧП.		
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
ГИП	Катаева А.А.				05.26	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ УЛИЦЫ БРЮЛОВА В ГОРОДЕ ЛИПЕЦКЕ
Разработал	Аксёнова А.В.				05.26	
Н.Контроль	Катаева А.А.				05.26	Чертеж: межевания территории М 1: 500
						 ООО "Геораd"

Примечания:

1. Существующие элементы планировочной структуры приняты в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 №738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;

Границы элементов планировочной структуры приведены в информационных целях и не являются предметом утверждения настоящей документации.

2. Проектом не предусматривается установление/изменение/отмена границ красных линий.

3. Изменяемые земельные участки проектом межевания не предусматриваются; образование земельных участков, в отношении которых предполагаются их резервирование или изъятие для государственных или муниципальных нужд проектом межевания не предусматривается.

4. Установление границ публичных сервитутов, подлежащих к установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации не предусматривается.