

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Липецкая область
г. Липецк

Общество с ограниченной ответственностью
«Радиус-НТ»

**Проект планировки и межевания (под многоквартирные
жилые дома) в границах кадастрового квартала
48:05:0400208 в с.Доброе,
Добровского р-на, Липецкой области**

**Раздел 2
Проект планировки и межевания территории
Пояснительная записка**

03-2022- ППиМТ

Директор ООО «Радиус-НТ»

Бойко О.В.

2022 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

«Проект планировки и межевания (под многоквартирные жилые дома) в границах кадастрового квартала 48:05:0400208 в с.Доброе, Добровского р-на, Липецкой области»

Номер раздела	Обозначение	Наименование материалов	Примечание
1	2	3	4
Раздел 1	03-2022- ППиМТ	«Проект планировки и межевания территории. Графическая часть.»: 1. Чертеж планировки территории. Чертеж красных линий. М 1:500 2.Чертеж межевания территории. М1:500	Основная часть.
Раздел 2	03-2022- ППиМТ	«Проект планировки и межевания территории. Пояснительная записка.»	
Раздел 3	03-2022- ППиМТ	«Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории. Графическая часть.»: 1. Схема расположения элементов планировочной структуры. М б/м 2. Схема использования территории в период подготовки проекта. М 1:500 3. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	Материалы по обоснованию проекта.
Раздел 4	03-2022- ППиМТ	«Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории. Пояснительная записка.» Приложения.	

03-2022-ППиМТ-СП						
Изм.	Колуч	Лист	№докум	Подпись	Дата	
Разраб.	Бочарова М.И.					
Проверил	Бойко О.В.					
Н.контр	Бойко О.В.					
Проект планировки и межевания (под многоквартирные жилые дома) в границах кадастрового квартала 48:05:0400208 в с.Доброе, Добровского р-на, Липецкой области				Стадия	Лист	Листов
				П	1	
				ООО «Радиус-НТ»		

1. ОБОСНОВАНИЕ И ЦЕЛИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТА

Основанием для подготовки документации по планировке территории является заявление заказчика- Администрации Добровского муниципального района Липецкой области.

Подготовка документации по планировке и межеванию территории под многоквартирные жилые дома) в границах кадастрового квартала 48:05:0400208 в с.Доброе, Добровского р-на, Липецкой области осуществляется в целях:

- обеспечение устойчивого развития территории;
- выделение элементов планировочной структуры, территорий общего пользования;
- определение местоположения границ образуемых земельных участков для размещения существующих многоквартирных жилых домов;

Разработка документации по планировке и межеванию территории осуществлялась на основе инженерных изысканий и в соответствии с требованиями действующей нормативной, правовой и методической баз:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98;
- Генеральный план сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области (2013г.);
- Правила землепользования и застройки сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области (2016г.);
- Технический отчет по результатам инженерно – геодезических изысканий;
- Иные действующие нормативы и технические регламенты.

					03-2022-ППиМТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		1

2. ХАРАКТЕРИСТИКИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, ПАРАМЕТРЫ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ.

Разрабатываемая территория квартала является застроенной малоэтажными многоквартирными и индивидуальными жилыми домами. Строительство новых / реконструкция существующих объектов капитального строительства не предусматривается. Планируется осуществление повышения степени благоустройства территории посредством размещения площадок дворового благоустройства в границах территории общего пользования.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки сельского поселения Добровский сельсовет, территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, расположена в территориальной зоне Ж2 (Зона малоэтажной многоквартирной застройки) и РЗ (Зона зеленых насаждений специального назначения).

Для существующих объектов капитального строительства необходимо формирование земельных участков:

- для размещения малоэтажных многоквартирных жилых домов (3 участка);
- для размещения объектов вспомогательного назначения (6 участков).

На рассматриваемой территории расположено 3 двухэтажных жилых дома по 16 квартир. Рядом с домами находятся объекты вспомогательного назначения – хозяйственные постройки.

Границы образуемых участков сформированы относительно расположенных зданий с учетом существующих ограждений и проездов. Также в границы участков включены выгребные ямы, кроме отделённых от дома проездом – грунтовой дорогой.

В целях повышения степени благоустройства территории и качества жизни населения, проектом планировки в границах территорий общего пользования размещены площадки общего пользования различного функционального назначения:

- детская площадка (ориентировочной площадью 1270м²)
- площадка для отдыха взрослого населения (ориентировочной площадью 186м²)
- площадка для занятий физкультурой (ориентировочной площадью 212м²)
- площадка для занятий физкультурой (ориентировочной площадью 137м²)

Для размещения данных площадок дворового благоустройства образовано 2 земельных участка, один из которых включает в себя существующую детскую площадку.

Согласно градостроительным регламентам зоны Ж2 образуемые земельные участки соответствуют основным и вспомогательным видам разрешенного использования.

В зоне Ж2 предусмотрены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) Санитарные и экологические требования

- площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв.м/чел (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).
- санитарная очистка территории.
- мусороудаление следует проводить путем вывоза бытового мусора от площадок с контейнерами (1 контейнер на 10-15 семей)

2) Защита от опасных природных процессов

- мониторинг уровня положения грунтовых вод.
- организация поверхностного стока.

					03-2022-ППиМТ	Лист
						2
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

3. СВЕДЕНИЯ О КРАСНЫХ ЛИНИЯХ.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации: «красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории».

«Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары)».

В границах проектирования красные линии определены с учетом сложившейся застройки. Красными линиями выделены существующие проезды в границах проектирования.

4. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК УСТАНОВЛИВАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ.

№ точки	Координаты	
	X	Y
1	449196.04	1339340.98
2	449182.08	1339374.99
3	449172.08	1339406.27
4	449168.86	1339416.43
5	449166.35	1339428.56
6	449161.60	1339449.37
7	449160.83	1339452.17
8	449156.79	1339455.95
9	449147.73	1339491.97
10	449131.00	1339488.29
11	449135.49	1339470.45
12	449140.31	1339447.53
13	449154.57	1339387.04
14	449158.93	1339374.47
15	449176.48	1339329.83
16	449178.18	1339329.68
17	449189.86	1339338.52
1	449196.04	1339340.98
18	449173.18	1339326.95
19	449154.44	1339374.94
20	449150.81	1339383.49
21	449138.50	1339433.73
22	449136.86	1339441.91
23	449132.20	1339465.27
24	449128.22	1339481.86
25	449125.66	1339487.64
26	449121.24	1339491.45

27	449105.91	1339487.89
28	449092.70	1339479.10
29	449041.57	1339435.11
30	449055.92	1339406.69
31	449095.57	1339337.01
32	449123.83	1339278.51
33	449149.72	1339299.86
18	449173.18	1339326.95

Система координат МСК-48.

5. СВЕДЕНИЯ ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СПОСОБЫ ОБРАЗОВАНИЯ, ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Структура обозначения образуемых земельных участков и их частей принята в соответствии с Приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке". образуемым земельным участкам присвоены идентификационные порядковые номера, указанные в соответствующих графах ведомостей и на чертежах межевания территории. Идентификационные номера образуемых земельных участков приведены в ведомости «Сводная ведомость образуемых земельных участков».

Земельным участкам, образуемым из земель неразграниченной собственности, присвоена сквозная нумерация с индексом: ЗУ.

Размеры и конфигурация образуемых земельных участков обусловлены сложившейся застройкой территории, расположением проездов, объектов инженерной инфраструктуры, охранных зон, территориальных зон.

Возможный способ образования земельных участков - образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в соответствии со статьей 11.3 Земельного кодекса РФ.

Образованные земельные участки распределяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 и правилами землепользования и застройки муниципальных образований.

Согласно классификатора, вид разрешенного использования земельного участка, предназначенного для размещения малоэтажных многоквартирных домов, а также обустройства спортивных и детских площадок, площадок для отдыха - малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1). Участки, предназначенные для размещения гаража и иных вспомогательных сооружений, имеют вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2).

					<i>03-2022-ППУМТ</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		4

6. СВОДНАЯ ВЕДОМОСТЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв.м.	Способ образования земельного участка	Территориальная зона	Вид разрешенного использования (согласно приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412)
48:05:0400208:3У1	1594	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Зона малоэтажной многоквартирной застройки (Ж2)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1): Размещение малоэтажных многоквартирных домов
48:05:0400208:3У2	1800			
48:05:0400208:3У3	1774			
48:05:0400208:3У4	1054	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Зона малоэтажной многоквартирной застройки (Ж2)	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1): Обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха
48:05:0400208:3У5	1383			
48:05:0400208:3У6	239	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	Зона малоэтажной многоквартирной застройки (Ж2)	Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2): Размещение гаража и иных вспомогательных сооружений
48:05:0400208:3У7	373			
48:05:0400208:3У8	13			
48:05:0400208:3У9	341			
48:05:0400208:3У10	15			
48:05:0400208:3У11	240			
Итого площадь образуемых участков: 8826 кв.м				

**7. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ОБРАЗУЕМЫХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.**

№ п/п	Координаты		Площадь всего, кв.м.	В т.ч.	
	X	Y		На государственных неразграниченных землях	На иных землях
48:05:0400208:3У1					
1	449173.18	1339326.95	1594	48:05:0400208, 1594	
2	449154.47	1339374.95			
3	449123.27	1339362.97			
4	449134.79	1339336.75			
5	449139.47	1339326.09			
6	449142.66	1339325.15			
7	449152.03	1339322.39			
8	449155.10	1339319.59			
1	449173.18	1339326.95			
48:05:0400208:3У2					
9	449150.81	1339383.49	1800	48:05:0400208, 1800	
10	449138.50	1339433.73			
11	449103.85	1339425.52			
12	449117.66	1339375.72			
9	449150.81	1339383.49			
48:05:0400208:3У3					
13	449136.86	1339441.91	1774	48:05:0400208, 1774	
14	449132.20	1339465.27			
15	449128.22	1339481.86			
16	449125.66	1339487.64			
17	449121.24	1339491.45			
18	449105.91	1339487.89			
19	449092.70	1339479.10			
20	449103.89	1339432.80			
21	449116.70	1339435.62			
22	449117.66	1339437.21			
13	449136.86	1339441.91			
48:05:0400208:3У4					
4	449134.79	1339336.75	1054	48:05:0400208, 1054	
3	449123.27	1339362.97			
23	449114.54	1339363.24			
24	449109.77	1339375.94			
25	449091.40	1339367.65			
26	449113.36	1339326.99			
4	449134.79	1339336.75			

48:05:0400208:3Y5					
27	449101.33	1339398.37	1383	48:05:0400208, 1383	
28	449093.05	1339420.41			
29	449081.65	1339445.75			
30	449054.72	1339435.61			
31	449080.13	1339388.51			
27	449101.33	1339398.37			
48:05:0400208:3Y6					
32	449196.04	1339340.98	239	48:05:0400208, 239	
33	449182.08	1339374.99			
34	449176.18	1339372.63			
35	449189.86	1339338.52			
32	449196.04	1339340.98			
48:05:0400208:3Y7					
36	449176.69	1339377.90	373	48:05:0400208, 373	
37	449175.55	1339383.09			
38	449177.28	1339383.39			
39	449175.03	1339394.33			
40	449172.08	1339406.27			
41	449163.60	1339404.38			
42	449159.21	1339403.32			
43	449166.15	1339374.45			
36	449176.69	1339377.90			
48:05:0400208:3Y8					
44	449166.92	1339406.53	13	48:05:0400208, 13	
45	449165.98	1339410.65			
46	449163.10	1339409.99			
47	449163.99	1339405.87			
44	449166.92	1339406.53			
48:05:0400208:3Y9					
48	449167.17	1339412.45	341	48:05:0400208, 341	
49	449166.33	1339415.74			
50	449168.86	1339416.43			
51	449166.35	1339428.56			
52	449158.34	1339426.85			
53	449156.27	1339435.71			
54	449163.08	1339437.24			
55	449160.90	1339446.36			
56	449149.68	1339443.87			
57	449157.60	1339410.13			
48	449167.17	1339412.45			

48:05:0400208:3У10					
58	449161.60	1339449.37	15	48:05:0400208, 15	
59	449160.83	1339452.17			
60	449155.84	1339450.82			
61	449156.60	1339448.01			
58	449161.60	1339449.37			
48:05:0400208:3У11					
62	449156.79	1339455.95	240	48:05:0400208, 240	
63	449147.73	1339491.97			
64	449141.37	1339490.50			
65	449150.50	1339454.64			
62	449156.79	1339455.95			

Система координат МСК-48.

					<i>03-2022-ППУМТ</i>	<i>Лист</i>
<i>Изм.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ докум.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		9