

Общество с ограниченной ответственностью  
«ГЕОИЗЫСКАНИЯ»

Заказчик – Областное бюджетное учреждение  
«Управление градостроительства Липецкой области»

**Документация по планировке территории  
(проект планировки и проект межевания)  
в районе улицы Ленина и переулка Парковый  
в селе Доброе Добровского муниципального округа**

**Раздел 4 «Проект межевания территории.  
Материалы по обоснованию»**

**ГК 1-ЭА-2024-ДПТ-ПМТ-МО**

Общество с ограниченной ответственностью  
«ГЕОИЗЫСКАНИЯ»

Заказчик – Областное бюджетное учреждение  
«Управление градостроительства Липецкой области»

**Документация по планировке территории  
(проект планировки и проект межевания)  
в районе улицы Ленина и переулка Парковый  
в селе Доброе Добровского муниципального округа**

**Раздел 4 «Проект межевания территории.  
Материалы по обоснованию»**

**ГК 1-ЭА-2024-ДПТ-ПМТ-МО**

Директор



П.Ю. Фатин

Главный инженер



А.В. Гладышев



г. Рязань, 2024 г.

### Состав документации

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов
Раздел 1 «Проект планировки территории. Основная часть»			
1.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	–	17
1.2	Графическая часть	–	4
1.2.1	Чертеж красных линий. Разбивочный чертеж красных линий	1:500	2
1.2.2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:500	2
Раздел 2 «Проект планировки территории. Материалы по обоснованию»			
2.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	–	35
2.2	Графическая часть	–	16
2.2.1	Фрагмент карты планировочной структуры территории сельского поселения Добровский сельсовет с отображением границ элементов планировочной структуры	1:500	2
2.2.2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:500	2
2.2.3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети.	1:500	2
2.2.4	Схема границ территорий объектов культурного наследия	–	не разрабатывается
2.2.5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций	1:500	2
2.2.6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:500	2
2.2.7	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	1:1000	2
2.2.8	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Поперечные профили улично-дорожной сети	1:500	2
2.2.9	Схема размещения инженерных сетей	1:500	2
Раздел 3 «Проект межевания территории. Основная часть»			
3.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	–	14
3.2	Графическая часть	–	2
3.2.1	Чертеж межевания территории	1:500	2

Раздел 4 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»			
4.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	—	8
4.2	Графическая часть	—	2
4.2.1	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства	1:500	2
4.2.3	Чертеж границ особо охраняемых природных территорий	—	не разрабатывается
4.2.4	Чертеж границ территорий объектов культурного наследия	—	не разрабатывается
4.2.5	Чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	—	не разрабатывается

## Содержание

Общие положения	5
Подраздел 1. Обоснование границ зон с особыми условиями использования	6
Подраздел 2. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	7
Подраздел 3. Обоснование способа образования земельного участка	7
Подраздел 4. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	8
Подраздел 5. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации	8

### **Общие положения.**

Основанием для разработки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Ленина и переулка Парковый в селе Доброе Добровского муниципального округа послужил Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 10.01.2024 № 4 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Ленина и переулка Парковый в селе Доброе Добровского муниципального округа».

Согласно, статьи 43 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Законодательной, нормативно-правовой базой разработки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) являются:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
2. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
3. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
4. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
5. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ.
6. Федеральный закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации».
7. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
8. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
9. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
10. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
11. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».
12. 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 Российской Федерации от 25.09.2007 № 74).
13. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.
14. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

15. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10).

16. СП. 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр).

17. Местные нормативы градостроительного проектирования сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области.

18. Генеральный план сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области, утверждённый Приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 11.05.2023 № 119.

19. Правила землепользования и застройки сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области, утверждённые Приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 22.06.2023 № 166.

20. Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 03.08.2022 № 264 «О внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20 сентября 2016 года № 173 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования Липецкой области».

21. Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 18.09.2023 №273 «О принятия решения о внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 22.06.2023 № 166 «Об утверждении правил землепользования и застройки сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области».

22. Методический документ «Стандарт комплексного развития территории».

23. Иные нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации и Липецкой области.

Графические материалы проекта планировки и межевания территории разработаны в системе координат МСК-48, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в данном регионе, на топографической съёмке масштаба 1:500, выполненной ООО «Геоизыскания» в январе 2024 года. Точность и система координат графических материалов соответствует дальнейшему проведению в отношении формируемых земельных участков государственного кадастрового учета.

Разработка проекта межевания территории ведется на основании проекта планировки территории по данному объекту.

Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию. Материалы по обоснованию и основные положения проекта включают в себя как графические, так и текстовые материалы.

## **Подраздел 1. Обоснование границ зон с особыми условиями использования.**

Границы зон с особыми условиями использования на территории проекта межевания представлены границами охранных зон существующих инженерных коммуникаций (газопровод, водопровод, ЛЭП, кабель связи), а также границами зоны слабого подтопления территории с. Доброе.

Сведения об охранных зонах ВЛ-10 кВ, газопровода высокого давления, кабельных линий связи, зоне слабого подтопления, прилегающей к зоне затопления территории с. Доброе сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области при половодьях и паводках р. Воронеж 1% обеспеченности, имеются в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), что отображено на чертеже материалов по обоснованию проекта межевания территории.

На территории проектирования отсутствуют особо охраняемые природные территории, объекты культурного наследия, лесные участки. В связи с этим «Чертеж границ особо охраняемых природных территорий», «Чертеж границ территорий объектов культурного наследия», «Чертеж границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов» не разрабатывается.

**Подраздел 2. Обоснование определения местоположения границ образуемых земельных участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.**

Участок, в отношении которого разрабатывается документация по планировке территории, располагается на территории сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области, в границах населённого пункта с. Доброе.

Проектируемая территория включает в себя неразграниченную территорию муниципальной собственности и земельные участки, с кадастровыми номерами 48:05:0870201:1537, 48:05:0870201:1538, 48:05:0870201:391, 48:05:0870201:1599. Категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, для объектов бытового обслуживания, для сельскохозяйственных целей, дошкольное, начальное и среднее общее образование соответственно.

Образование земельных участков осуществлялось в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства, с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости.

**Подраздел 3. Обоснование способов образования земельного участка.**

Земельные участки с условными номерами ЗУ1, ЗУ2, ЗУ3, ЗУ4, ЗУ5, ЗУ6 образуются с целью отведения земельных участков под объекты, предусмотренные в проекте планировки территории, и территории общего пользования с учетом красных линий, устанавливаемых на территории проектирования.

Образование участков с условными номерами ЗУ1 – ЗУ6 предполагается путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.



#### **Подраздел 4. Обоснование определения размеров образуемого земельного участка.**

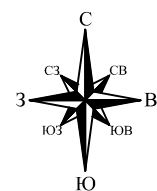
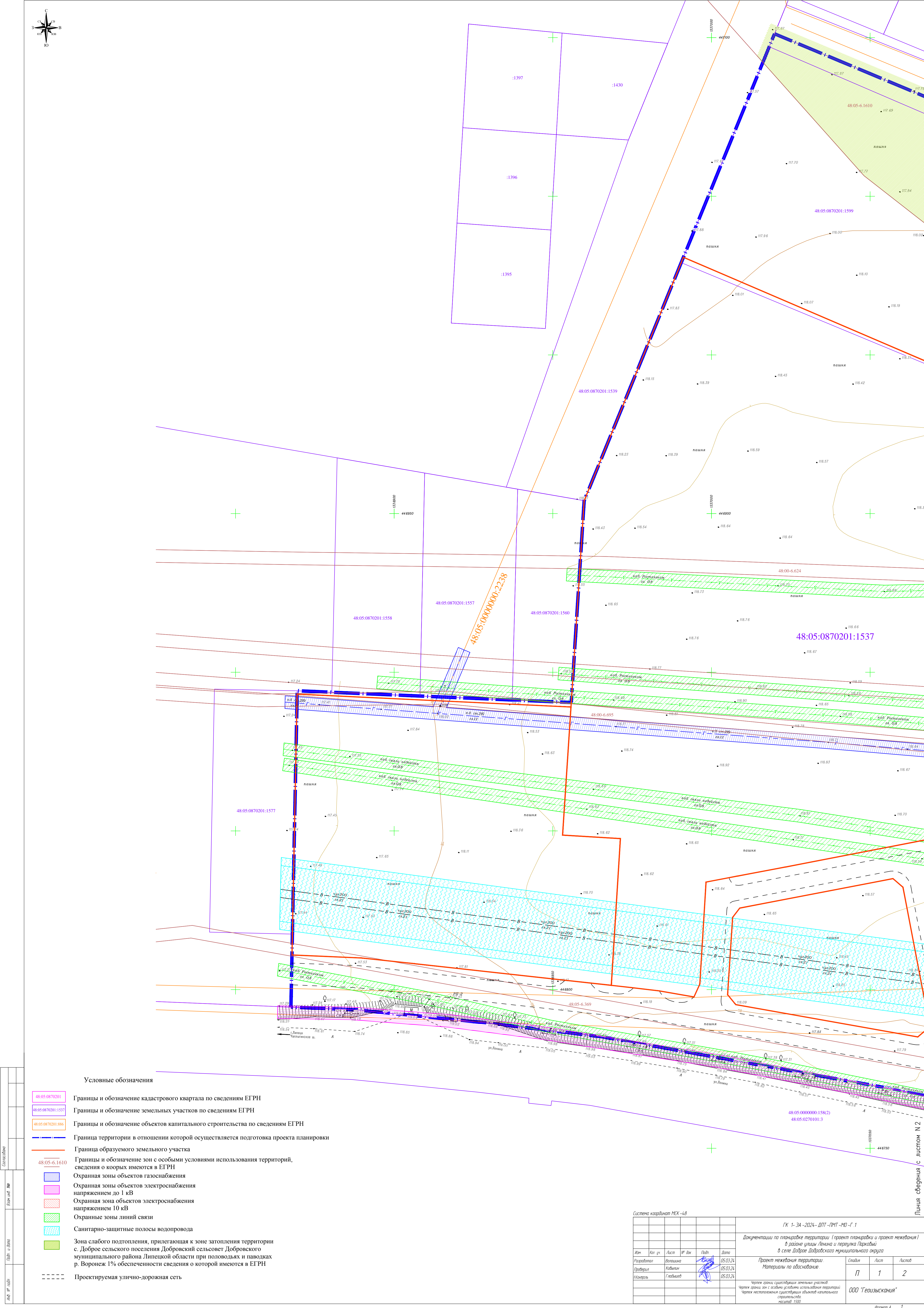
Размеры и конфигурация образуемых земельных участков обусловлены сложившейся застройкой территории, расположением проездов, объектов инженерной инфраструктуры, охранных зон, территориальных зон.

Градостроительными регламентами сельского поселения Добровский сельсовет установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, имеющих следующие виды разрешенного использования: малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1), государственное управление (3.8.1), дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), рынки (4.3).

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры не устанавливаются для земельных участков, имеющих следующие виды разрешенного использования: выставочно-ярмарочная деятельность (4.10), земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

#### **Подраздел 5. Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Документацией по планировке территории установление публичных сервитутов в границах проектирования не предусматривается.



Составлено	
Вариант №	
Лист №	
Лист №	

- Условные обозначения
- 48-05-0870201 Границы и обозначение кадастрового квартала по сведениям ЕГРН
  - 48-05-0870201:1537 Границы и обозначение земельных участков по сведениям ЕГРН
  - 48-05-0870201:886 Границы и обозначение объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН
  - Граница территории в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
  - Граница образуемого земельного участка
  - 48-05-6.1610 Границы и обозначение зон с особыми условиями использования территорий, сведения о коорых имеются в ЕГРН
  - Охранная зоны объектов газоснабжения
  - Охранная зоны объектов электроснабжения напряжением до 1 кВ
  - Охранная зона объектов электроснабжения напряжением 10 кВ
  - Охранные зоны линий связи
  - Санитарно-защитные полосы водопровода
  - Зона слабого подтопления, прилегающая к зоне затопления территории с. Доброе сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области при половодьях и паводках р. Воронеж 1% обеспеченности сведения о которой имеются в ЕГРН
  - Проектируемая улично-дорожная сеть

Система координат МСК-48					ГК 1-3А-2024-ДПТ-ПМТ-МО-Г-1				
					Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Ленина и переулка Парковой в селе Доброе Добровского муниципального округа				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	Статус	Лист	Листов
Разработчик	Волошина			Волошина	05.03.24		П	1	2
Проверил	Ковылин			Ковылин	05.03.24				
Исполнитель	Гладков			Гладков	05.03.24				
Чертеж границ существующих земельных участков.						Чертеж границ зон с особыми условиями использования территории. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства масштаба 1:500	ООО "Техноэкскавация"		
							Формат А 1		

Линия сведения с листом N 2



