



**УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ  
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ**

06 августа 2024г.

г. Липецк

№ 312

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

В соответствии со статьями 8.2, 41 - 43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с подпунктом «д» пункта 7.1 статьи 2 Закона Липецкой области от 26.12.2014 № 357-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Липецкой области и органами государственной власти Липецкой области», и пунктом 2 постановления Правительства Липецкой области от 04.08.2022 № 67 «Об осуществлении органами государственной власти Липецкой области перераспределенных полномочий», на основании приказа 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», протокола публичных слушаний от 23.07.2024 № 2 и заключения о результатах публичных слушаний от 23.07.2024,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Ленина и переулка Парковый в селе Доброе Добровского муниципального округа, согласно приложению.

2. В течение пяти дней со дня утверждения приказа направить в администрацию Добровского муниципального округа Липецкой области, утвержденную документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Ленина и переулка Парковый в селе Доброе Добровского муниципального округа.

3. Обеспечить опубликование и размещение в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Липецкой области, иной официальной информации, настоящего приказа на официальном сайте управления строительства и архитектуры Липецкой области в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его опубликования.

Начальник управления -  
главный архитектор области



А.П. Болгов

## **Основная часть проекта планировки территории**

### **Раздел I. Положение о характеристиках планируемого развития территории**

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 42 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Цель разработки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания):

1. Проведение комплексного анализа территории с целью определения её потенциала с выявлением ключевых проблем состояния территории и выработки предложений по их решению, в том числе выявление основных планировочных ограничений и целесообразных направлений градостроительной реорганизации и развития территории.

2. Улучшение условий жизнедеятельности населения при рациональной планировочной организации жилых территорий с обеспечением нормативного уровня благоустройства и санитарно-гигиенического состояния территории, транспортной и пешеходной доступности объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

3. Обеспечение устойчивого развития территории.

4. Выделение элементов планировочной структуры, территорий общего пользования.

5. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

6. Установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

7. Обеспечение транспортного обслуживания территории, в соответствии с действующими нормативами.

8. Определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

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.

Проект планировки территории служит основой для разработки проекта межевания территории, а также для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования с учетом инженерно-технических и юридических аспектов.

### **Подраздел I. Наименование и описание элементов планировочной структуры территории. Параметры и характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры**

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.

Территория проекта планировки на северо-востоке граничит с земельным участком КН 48:05:0870201:731, в границах которого расположен детский сад «Знайка».

На востоке, севере, частично северо-западе территория планировки граничит с объектами улично-дорожной сети – улицами в жилой застройке. Земельные участки с кадастровыми номерами 48:05:0000000:5064, 48:05:0870201:1528, 48:05:0870201:1539 соответственно.

С запада территория ограничена земельными участками с КН 48:05:0870201:1577, 48:05:0870201:1560, предназначенными для ведения огородничества.

На юге территория планировки граничит с автомобильной дорогой регионального значения «Доброе-Трубетчино-Вязово-Лебедянь», земельный участок с КН 48:05:0000000:158.

Согласно, сведений из ЕГРН в границах планируемой территории расположен коммерческий объект капитального строительства (здание офиса) с кадастровым номером 48:05:0870201:886, в пределах земельного участка 48:05:0870201:391.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 85223 м<sup>2</sup>.

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.

Согласно Генеральному плану сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области территория проекта планировки относится к многофункциональной общественно-деловой зоне, зоне специализированной общественной застройки.

В соответствии с правилами землепользования и застройки сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области территория проекта планировки по территориальным зонам относится к многофункциональной общественно-деловой зоне ОД-1, зоне специализированной общественной застройки ОС-1.

В настоящее время основная часть территории – пашня. На участке отсутствуют элементы благоустройства, кроме металлического ограждения офиса. Имеются объекты инженерной инфраструктуры – кабельные линии связи, газопровод высокого давления, ВЛ 10кВ, водопроводная сеть.

С учётом территориального зонирования проектом планировки территории предусматривается размещение:

- малоэтажных многоквартирных домов (этажность – 3);
- школы начального образования;
- рынка;
- площадки выставочно-ярмарочной деятельности.

Таблица 1

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

Виды разрешенного использования земельного участка		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях	Предельное количество этажей зданий,	Максимальный процент застройки в границах земельного	Иные предельные параметры разреше
Кодовое обозн	Наименование					

ачение		участков, в том числе их площадь	определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	строений, сооружений	участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	ного строительства, реконструкции объектов в капитальном строительстве
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	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 в границах земельного участка – 50 %	Минимальный отступ от красной линии – 5 м
3.8.1	Государственное управление	Минимальные размеры 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 – 3	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %	Не подлежат установлению
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м; Максимальные размеры земельных участков 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
4.3	Рынки	Минимальные размеры земельного участка – 100 кв. м. Максимальный размер земельного участка не	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения	Предельное количество этажей – 2	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению

		подлежит установлению	объекта – 1 м			
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	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

Таблица 2

## Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Расчёт коэффициента застройки, %	Коэффициент плотности застройки
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	0,2	0,6
Зона многофункциональной общественно-деловой зоны	0,6	0,7
Зона специализированной общественной застройки	0,5	0,5
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий в границах населенных пунктов	0,04	0,04

Процент застройки земельного участка для школы начального образования составляет 49%, земельного участка для малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 19%, земельного участка для многофункционального центра – 10%, земельного участка для рынка – 16%.

## **Подраздел II. Характеристики и параметры объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

### **Глава 1. Объекты жилого назначения**

Проектом планировки территории предусматривается выделение участка для строительства 3 трехэтажных многоквартирных жилых домов. Застройка предполагается в капитальном исполнении по типовым проектам. Площадь земельного участка для малоэтажных многоквартирных домов 7895 м<sup>2</sup>.

Численность населения территории застройки ориентировочно составит 225 человек. Плотность населения территории проектирования составит 285 чел/га. Коэффициент семейности, принятый в проекте – 3,5 человека для среднестатистической семьи. Средняя расчетная жилищная обеспеченность принята 24 кв.м/чел. Ориентировочная площадь квартир для 1 трехэтажного многоквартирного жилого дома составит 1100 м<sup>2</sup>.

### **Глава 2. Объекты производственного назначения**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

### **Глава 3. Объекты общественно-делового назначения**

В границах проекта планировки территории планируется размещение следующих объектов общественно-делового назначения:

- школа начального образования на 100 учащихся;
- многофункциональный центр;
- рынок на 120 мест.

### **Глава 4. Объекты иного назначения**

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов иного назначения.

### **Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры**

В границах проекта планировки территории планируется размещение объектов социальной инфраструктуры – школа начального образования на 100 учащихся, рынок на 120 мест, площадка для выставочно-ярмарочной деятельности.

### **Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры**

Основной въезд на территорию проектирования предлагается выполнить с восточной стороны, с автомобильной дороги общего пользования местного значения по улицам в с. Доброе (по ул. Березовая, пер. Центральный) или с западной стороны, с ул. Шоссейная. К школе начального образования въезд предусматривается с западной стороны с существующей улично-дорожной сети жилого квартала.

Основой транспортной схемы будет являться автомобильная дорога (проезд) – локальный дублёр автомобильной дороги регионального или межмуниципального значения «Доброе-Трубетчино-Вязово-Лебедянь» (42 ОП РЗ 42К-217).

Транспортная связь внутри проектируемой территории предусматривается по проездам с капитальным типом покрытия и с организацией разворотных площадок на тупиковых проездах.

Категория проектируемых улиц – проезды. Ширина проезжей части основного проезда принята 7 м (2 полосы движения (по одной в каждую сторону), с шириной полосы движения 3,5 м). Расчетная скорость движения – 40 км/ч. Ширина проезжей части второстепенных проездов принята 4.5 м с одной полосой движения.

На территории размещения многоквартирной жилой застройки, объектов общественно-делового назначения для длительной стоянки личного автотранспорта предусматриваются парковочные места.

Поперечные профили улиц и проездов в пределах красных линий решены с учетом прокладки инженерных коммуникаций. Ширина поперечных профилей улиц и проездов составляет 16, 17.5, 11, 10 и 9 метров.

Для обеспечения пешеходного движения по территории предусмотрены тротуары вдоль дорожного полотна шириной 2,5 м. Протяженность тротуаров составляет ориентировочно 906 м, площадь твердого покрытия составляет 2239 м<sup>2</sup>.

Общая протяженность сети проездов в границах проекта планировки ориентировочно 779 м, площадь твердого покрытия составляет 4663 м<sup>2</sup>.

## **Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры**

### **§ 1. Водоснабжение**

В настоящее время источниками водоснабжения на территории сельского поселения Добровский сельсовет служат подземные воды.

В с. Доброе имеется система централизованного водоснабжения.

Проектом предусмотрено прокладка централизованного подземного водопровода вдоль улично-дорожной сети ко всем объектам. Схема прокладки водопроводных сетей уточняется на дальнейших стадиях проектирования для каждого объекта.

В процессе разработки документации планировки территории был сделан запрос в ресурсоснабжающую организацию МУП «Добровский водоканал» о наличии мощности и возможности подключения проектируемых объектов.

Горячее водоснабжение будет осуществляться от индивидуальных водонагревателей.

Пожаротушение предусмотрено от пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водоснабжения, установку пожарных резервуаров.

### **§ 2. Водоотведение**

Включает сведения о хозяйственно-бытовой и ливневой канализации Генеральным планом сельского поселения Добровский сельсовет предусматривается организация централизованного водоотведения бытовых сточных вод в с. Доброе со строительством очистных сооружений биологической очистки, канализационных насосных станций и канализационных сетей.

В настоящее время централизованная система канализации на территории сельского поселения Добровский сельсовет отсутствует. В связи с этим предлагается установка автономных систем водоотведения и очистки стоков заводского изготовления.

Проектом предусмотрено строительство сетей ливневой канализации с дальнейшим выходом на блочно-модульные станции очистки ливневых стоков закрытого типа.

Схема прокладки проектируемых сетей ливневой канализации в границах рассматриваемой территории уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

### **§ 3. Электроснабжение**

Электроснабжение потребителей сельского поселения Добровский сельсовет осуществляется от сетей филиала ПАО «Россети Центр» – «Липецкэнерго».

Для подключения к сетям электроснабжения проектируемых объектов необходимо предусмотреть установку трансформаторных подстанций (для каждого объекта), строительство ВЛ 0,4 кВ для электроснабжения проектируемых объектов в

воздушном исполнении. Размещение светильников наружного освещения консольного типа предусматривается на опорах ВЛ 0,4 кВ.

В процессе разработки документации планировки территории был сделан запрос в ресурсоснабжающую организацию филиал ПАО «Россети Центр» – «Липецкэнерго» о наличии мощности и возможности подключения проектируемых объектов.

Трассировка, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

#### **§ 4. Теплоснабжение**

Теплоснабжение многоквартирного жилого фонда будет осуществляться от индивидуальных газовых бытовых котлов. Теплоснабжение общественно-деловых, социальных объектов планируется от котельных (для каждого объекта).

#### **§ 5. Газоснабжение**

Для подключения к сетям газораспределения необходимо предусмотреть установку ПРГ (для каждого объекта) и строительство распределительных газопроводов до потребителей. Технические параметры сетей газопровода уточняются на последующих стадиях проектирования.

В процессе разработки документации планировки территории был сделан запрос в ресурсоснабжающую организацию АО «Газпром газораспределение Липецк» о наличии мощности и возможности подключения проектируемых объектов.

#### **§ 6. Сети связи**

На проектируемой территории сотовая связь будет осуществляться операторами связи ПАО «Ростелеком», ПАО «МТС», ПАО «Теле2», ПАО «Билайн», которые присутствуют на территории сельского поселения. Эти же операторы оказывают услуги выхода в сеть «Internet» и услуги передачи данных. Мобильная связь осуществляется с применением вышки сотовой связи. На территории поселения услуги телефонной связи оказываются посредством автоматической телефонной станции.

Непосредственную точку подключения к сетям телефонии, передачи данных запросить дополнительно, в рамках получения технических условий присоединения объекта нового строительства к существующим сетям связи.

Услуги почтовой связи оказываются ФГУП «Почта России».

**Раздел III. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов**

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального, регионального значения, в соответствии с ранее утверждёнными документами территориального планирования РФ, документами территориального планирования Добровского муниципального округа, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

На территории проектирования устанавливаются зоны размещения объектов местного значения, в состав которых входят объекты капитального строительства:

- многофункциональный центр;
- школа начального образования;
- рынок.

Также устанавливаются зоны для объектов местного значения – площадка для выставочно-ярмарочной деятельности, автомобильные дороги местного значения.

Размещаемые объекты местного значения повышают уровень обеспеченности территории проекта планировки объектами и улучшают фактические показатели территориальной доступности вышеперечисленных объектов для населения.

Таблица 3

**Перечень показателей обеспеченности и территориальной доступности объектов местного значения**

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Нормативный показатель	Принято в проекте	Вид доступности
1	Школа начального образования (общеобразовательная организация)	учащийся	100% охват от общего числа детей в возрасте от 7 до 15 лет включительно начальным и основным общим образованием	100	для учащихся 1 ступени обучения доступность: пешеходная - 2000 м, транспортная - 30 минут в одну сторону
2	Многофункциональный центр (организация государственного управления)	объект	не нормируется	1	не нормируется
3	Рынок	кв. м	6 кв. м на 1 торг. место	720	пешеходная 2000 м
4	Площадка для выставочно-ярмарочной деятельности	объект	не нормируется	1	не нормируется

**Подраздел IV. Описание и характеристики территорий общего пользования**

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение участка территории общего пользования, который в дальнейшем будет использован для благоустройства территории (озеленения). Площадь земельного участка 2351 м<sup>2</sup>.

Также в границах территории общего пользования расположены проезды. Общая протяженность сети проездов в границах проекта планировки ориентировочно 779 м, площадь твердого покрытия составляет 4663 м<sup>2</sup>. Площадь земельного участка 12535 м<sup>2</sup>.

Общая площадь территории общего пользования 14886 м<sup>2</sup>.

**Подраздел V. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях (включает ведомость координат конечных и поворотных точек, планируемых к установлению и (или) изменению красных линий)**

В процессе разработки документации проекта планировки было получено письмо от 27.02.2024 № 02-06-459И43-1089 управления строительства и архитектуры Липецкой области, в котором сообщалось, что сведения о ранее установленных красных линиях содержатся в утверждённой документации по планировке территории «Документация о разработке проекта планировки территории (проект планировки и проект межевания) с. Доброе в районе ул. Берёзовая, ул. Парковая».

В процессе разработки проекта устанавливаются красные линии, которые обозначают планируемые границы территории общего пользования.

Таблица 4

Ведомость координат конечных и поворотных точек, планируемых к установлению красных линий

Система координат – МСК-48

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	447100,20	1337019,47
2	447044,93	1337155,93
3	446914,59	1337269,06
4	446909,31	1337269,09
5	446892,83	1337266,79
6	446866,90	1337261,72
7	446847,44	1337257,92
8	446820,37	1337252,53
9	446781,80	1337246,57
10	446762,78	1337244,71
11	446746,60	1337243,13
12	446760,59	1337178,84
13	446781,21	1337083,32
14	446785,07	1337065,02
15	446795,29	1337007,64
16	446797,68	1336994,48
17	446799,58	1336983,59
18	446800,61	1336975,02
19	446801,66	1336965,66
20	446808,16	1336906,49
21	446809,96	1336889,78
22	446810,91	1336867,78

23	446954,08	1336959,88
17	446993,40	1336975,92

Примечание: средняя квадратическая погрешность положения характерной точки равна 0.1 м.

## Подраздел VI. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта

Таблица 5

Ведомость координат концевых и поворотных точек границ территории, в  
отношении которой ведется подготовка проекта

Система координат – МСК-48

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	447101,20	1337019,88
н2	447101,18	1337019,93
н3	447079,88	1337070,97
н4	447045,17	1337156,03
н5	447038,98	1337153,47
н6	446972,95	1337125,98
н7	446948,99	1337183,53
н8	446928,86	1337231,89
н9	446916,56	1337261,80
н10	446914,59	1337269,07
н11	446904,72	1337269,11
н12	446892,83	1337266,79
н13	446866,90	1337261,72
н14	446847,44	1337257,92
н15	446820,37	1337252,53
н16	446781,80	1337246,57
н17	446762,78	1337244,71
н18	446733,36	1337241,83
н19	446729,73	1337238,87
н20	446767,41	1337064,32
н21	446785,13	1336965,46
н22	446789,54	1336928,95
н23	446793,63	1336888,12
н24	446794,49	1336867,45
н25	446817,49	1336867,91
н26	446894,17	1336869,43
н27	446893,70	1336880,34
н28	446891,27	1336937,20
н29	446890,48	1336955,81
н30	446954,08	1336959,88
н31	447030,78	1336991,16
н32	447100,20	1337019,47
н1	447101,20	1337019,88

Примечание: средняя квадратическая погрешность положения характерной точки равна 0.1 м.

## Раздел II. Положение об очередности планируемого развития территории

**Подраздел I. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения**

Положения об очередности планируемого развития территории представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

Настоящим проектом предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;
- общественно-деловая сфера;
- коммунально-транспортная сфера.

Строительство и ввод в эксплуатацию объектов жилого назначения решается в комплексе с благоустройством территорий.

Таблица 6

**Очередность этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения**

Этапы проектирования, строительства ОКС	Описание развития территории	Примечание
1-я очередь		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	
2-я очередь		
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства	
2 этап	Строительство планируемых сетей инженерного обеспечения, с последующим подключением к ним объектов капитального строительства	
3 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	

Объекты капитального строительства производственного и иного назначения, а также объекты реконструкции на территории проекта планировки отсутствуют.

**Подраздел II. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе**

**объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

Строительство объектов коммунальной инфраструктуры необходимо предусмотреть в рамках этапов развития территории для каждого объекта по индивидуальным проектам.

Строительство объектов коммунальной инфраструктуры предусматривается в 3 этапа.

1 этап – выполнение рабочей документации на размещение сетей инженерно-технического обеспечения, с получением технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

2 этап – строительство сетей инженерно-технического обеспечения.

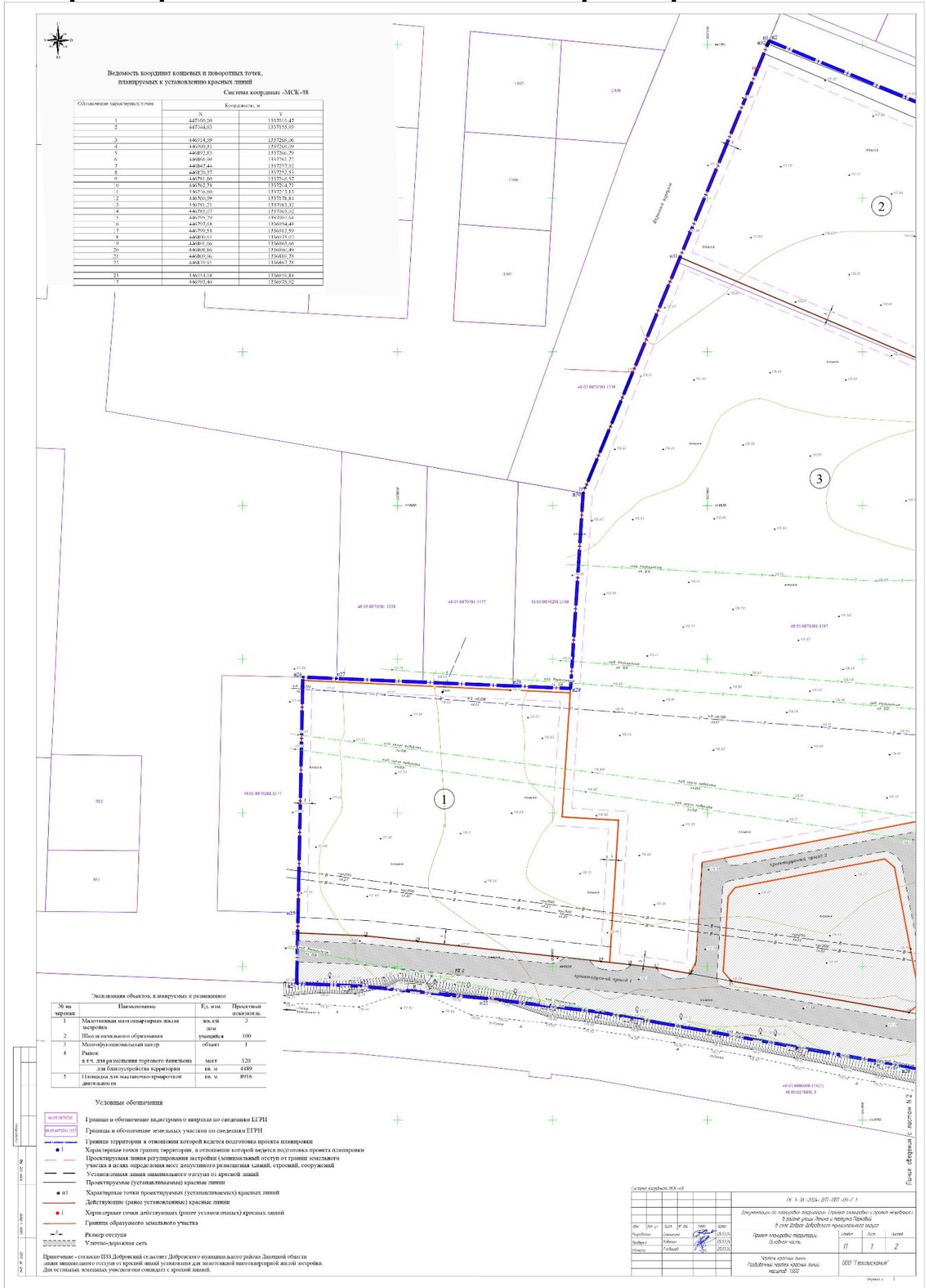
3 этап – ввод в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Проект планировки территории предусматривает строительство объектов транспортной инфраструктуры – улиц и проездов местного значения, необходимых для обслуживания объектов жилого и общественно-делового назначения.

Строительство объектов социальной инфраструктуры необходимо осуществлять одновременно с жилищным строительством, что обеспечивает повышения уровня жизни населения.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры на текущий момент отсутствуют на территории проектирования.

# 1. Чертеж красных линий. Разбивочный чертеж красных линий









## **Основная часть проекта межевания территории**

### **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.

## **Раздел I. Перечень и сведения об образуемых земельных участках**

### **Подраздел I. Перечень и сведения об образуемых земельных участках**

Проектируемая территория включает в себя неразграниченную территорию муниципальной собственности и земельные участки. Согласно сведениям единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), земельные участки с кадастровыми номерами 48:05:0870201:1537, 48:05:0870201:1538, 48:05:0870201:391, 48:05:0870201:1599, входящие в состав территории проектирования, относятся к категории 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, начальное и среднее общее образование соответственно.

Земельный участок с кадастровым номером 48:05:0870201:391 остается без изменения, т.к. собственником является физическое лицо (согласно сведениям ЕГРН).

Земельный участок с кадастровым номером 48:05:0870201:1538 остается без изменения в связи с передачей его в аренду сторонней организации (согласно сведениям ЕГРН).

Земельный участок с кадастровым номером 48:05:0870201:1599 остается без изменения, т.к. установленный вид разрешённого использования участка (согласно сведениям ЕГРН) и его площадь соответствуют градостроительным нормативам для размещения проектируемого объекта.

## **Глава 1. Общие сведения об образуемых земельных участках**

Таблица 1

**Общие сведения об образуемых земельных участках**

Условный номер образуемого ЗУ	Вид разрешенного использования	Площадь образуемого ЗУ (м <sup>2</sup> )	Кадастровый номер исходного ЗУ	Способ образования ЗУ
ЗУ1	Рынки (4.3)	4480	48:05:0870201, 48:05:0870201:153 7	Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной
ЗУ2	Государственное управление (3.8.1)	31892		
ЗУ3	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	7895		

Условный номер образуемого ЗУ	Вид разрешенного использования	Площадь образуемого ЗУ (м <sup>2</sup> )	Кадастровый номер исходного ЗУ	Способ образования ЗУ
ЗУ4	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	12535		собственности
ЗУ5	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	2351		
ЗУ6	Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)	8916		

Для образуемого земельного участка ЗУ3 требуется получить разрешение на установление условно разрешённого вида использования земельного участка. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

## Глава 2. Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

Таблица 2

Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков  
Система координат – МСК-48

Номера характерных точек земельных участков	Координаты, м	
	X	Y
Условный номер образуемого земельного участка	ЗУ1	
Площадь земельного участка	4480 м <sup>2</sup>	
н1	446948,99	1337183,53
н2	446928,86	1337231,89
н3	446916,56	1337261,80
н4	446914,59	1337269,06
н5	446909,31	1337269,09
н6	446893,30	1337265,66
н7	446909,24	1337227,28
н8	446870,30	1337216,73
н9	446871,91	1337201,06
н10	446879,74	1337182,22
н11	446889,54	1337158,64
н1	446948,99	1337183,53
Условный номер образуемого земельного участка	ЗУ2	

Площадь земельного участка		31892 м <sup>2</sup>
н12	447030,78	1336991,16
н13	446972,95	1337125,98
н1	446948,99	1337183,53
н11	446889,54	1337158,64
н10	446879,74	1337182,22
н14	446869,36	1337182,22
н15	446854,31	1337104,38
н16	446838,65	1337023,38
н17	446835,76	1337008,12
н18	446833,89	1336998,30
н19	446801,73	1336996,32
н20	446797,68	1336994,48
н21	446799,58	1336983,59
н22	446800,61	1336975,02
н23	446801,35	1336968,43
н24	446824,57	1336969,86
н25	446847,58	1336971,30
н26	446848,68	1336953,07
н27	446889,05	1336955,72
н28	446890,48	1336955,81
н29	446954,08	1336959,88
Условный номер образуемого земельного участка		:3У3
Площадь земельного участка		7895 м <sup>2</sup>
н30	446893,12	1336869,41
н27	446889,05	1336955,72
н26	446848,68	1336953,07
н25	446847,58	1336971,30
н24	446824,57	1336969,86
н23	446801,35	1336968,43
н31	446808,16	1336906,49
н32	446809,96	1336889,78
н33	446810,91	1336867,78
н34	446817,49	1336867,91
н30	446893,12	1336869,41
Условный номер образуемого земельного участка		:3У4
Площадь земельного участка		12535 м <sup>2</sup>
н33	446810,91	1336867,78
н32	446809,96	1336889,78
н31	446808,16	1336906,49
н23	446801,35	1336968,43
н22	446800,61	1336975,02
н21	446799,58	1336983,59
н20	446797,68	1336994,48

н19	446801,73	1336996,32
н18	446833,89	1336998,30
н17	446835,76	1337008,12
н16	446838,65	1337023,38
н15	446854,31	1337104,38
н14	446869,36	1337182,22
н10	446879,74	1337182,22
н9	446871,91	1337201,06
н8	446870,30	1337216,73
н35	446866,23	1337260,84
н36	446847,54	1337257,41
н37	446820,37	1337252,53
н38	446781,80	1337246,57
н39	446762,97	1337243,75
н40	446733,59	1337238,36
н41	446731,01	1337238,12
н42	446767,41	1337064,32
н43	446785,13	1336965,46
н44	446789,54	1336928,95
н45	446793,63	1336888,12
н46	446794,49	1336867,45
н33	446810,91	1336867,78
н47	446822,78	1337006,68
н48	446825,70	1337008,92
н49	446834,97	1337057,22
н50	446832,25	1337060,37
н51	446788,25	1337068,80
н52	446785,07	1337065,02
н53	446795,29	1337007,64
н54	446798,41	1337005,08
н47	446822,78	1337006,68
н55	446834,66	1337071,06
н56	446838,21	1337073,65
н57	446857,19	1337172,93
н58	446862,59	1337199,57
н59	446760,59	1337178,84
н60	446781,21	1337083,32
н61	446783,57	1337080,95
н55	446834,66	1337071,06
н62	446849,74	1337211,16
н 63	446839,96	1337254,87
н 64	446757,44	1337238,77
н 65	446767,33	1337188,83

н62	446849,74	1337211,16
Условный номер образуемого земельного участка		:3У5
Площадь земельного участка		2351 м <sup>2</sup>
н47	446822,78	1337006,68
н48	446825,70	1337008,92
н49	446834,97	1337057,22
н50	446832,25	1337060,37
н51	446788,25	1337068,80
н52	446785,07	1337065,02
н53	446795,29	1337007,64
н54	446798,41	1337005,08
н47	446822,78	1337006,68
Условный номер образуемого земельного участка		:3У6
Площадь земельного участка		8916 м <sup>2</sup>
н55	446834,66	1337071,06
н56	446838,21	1337073,65
н57	446857,19	1337172,93
н58	446862,59	1337199,57
н59	446760,59	1337178,84
н60	446781,21	1337083,32
н61	446783,57	1337080,95
н55	446834,66	1337071,06

Примечание: средняя квадратическая погрешность положения характерной точки равна 0.1 м.

**Подраздел II. Перечень и сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

Для организации улично-дорожной сети и примыкающей к ней территории общего пользования планируется сформировать участок площадью 12535 м<sup>2</sup> путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 48:05:0870201:1537, находящегося в собственности Добровского муниципального округа. Аналогичным образом планируется сформировать участок площадью 2351 м<sup>2</sup> с возможностью дальнейшего использования его для благоустройства территории общего пользования.

Земельные участки, в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, проектом планировки не предусматриваются.

Таблица 3

**Общие сведения об образуемых земельных участках**

Условный номер образуемого ЗУ	Вид разрешенного использования	Площадь образуемого ЗУ (м <sup>2</sup> )	Кадастровый номер исходного ЗУ	Способ образования ЗУ
-------------------------------	--------------------------------	--	--------------------------------	-----------------------

:ЗУ4	Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	12535	48:05:0870201:153 7	Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности
:ЗУ5		2351		

### Подраздел III. Сведения о публичных сервитутах

В границах территории проектирования публичные сервитуты, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, отсутствуют.

Проектом межевания территории установление публичных сервитутов не предусматривается.

### Раздел II. Сведения о лесах (лесных участках) (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)

При разработке проекта межевания территории лесные участки не затрагиваются. В связи с этим целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов в данном проекте не приводятся. В соответствии с вышеприведённым «Чертёж границ лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов» не разрабатывается.

### Раздел III. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях

Таблица 4

Ведомость координат концевых и поворотных точек планируемых к установлению красных линий

Система координат – МСК-48

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	447100,20	1337019,47
2	447044,93	1337155,93
3	446914,59	1337269,06
4	446909,31	1337269,09
5	446892,83	1337266,79
6	446866,90	1337261,72
7	446847,44	1337257,92
8	446820,37	1337252,53

9	446781,80	1337246,57
10	446762,78	1337244,71
11	446746,60	1337243,13
12	446760,59	1337178,84
13	446781,21	1337083,32
14	446785,07	1337065,02
15	446795,29	1337007,64
16	446797,68	1336994,48
17	446799,58	1336983,59
18	446800,61	1336975,02
19	446801,66	1336965,66
20	446808,16	1336906,49
21	446809,96	1336889,78
22	446810,91	1336867,78
23	446954,08	1336959,88
17	446993,40	1336975,92

Примечание: средняя квадратическая погрешность положения характерной точки равна 0.1 м.

#### **Раздел IV. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания (утвержден проект межевания)**

Таблица 5

Ведомость координат концевых и поворотных точек границ территории, в  
отношении которой ведется подготовка проекта межевания

Система координат – МСК-48

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерных точек	Средняя квадратическая погрешность положения характерных точек, м
	X	Y		
н1	447101,20	1337019,88	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	0,10
н2	447101,18	1337019,93		0,10
н3	447079,88	1337070,97		0,10
н4	447045,17	1337156,03		0,10
н5	447038,98	1337153,47		0,10
н6	446972,95	1337125,98		0,10
н7	446948,99	1337183,53		0,10
н8	446928,86	1337231,89		0,10
н9	446916,56	1337261,80		0,10
н10	446914,59	1337269,07		0,10
н11	446904,72	1337269,11		0,10
н12	446892,83	1337266,79		0,10
н13	446866,90	1337261,72		0,10
н14	446847,44	1337257,92		0,10
н15	446820,37	1337252,53		0,10
н16	446781,80	1337246,57		0,10
н17	446762,78	1337244,71		0,10
н18	446733,36	1337241,83		0,10
н19	446729,73	1337238,87		0,10
н20	446767,41	1337064,32		0,10

н21	446785,13	1336965,46		0,10
н22	446789,54	1336928,95		0,10
н23	446793,63	1336888,12		0,10
н24	446794,49	1336867,45		0,10
н25	446817,49	1336867,91		0,10
н26	446894,17	1336869,43		0,10
н27	446893,70	1336880,34		0,10
н28	446891,27	1336937,20		0,10
н29	446890,48	1336955,81		0,10
н30	446954,08	1336959,88		0,10
н31	447030,78	1336991,16		0,10
н32	447100,20	1337019,47		0,10
н1	447101,20	1337019,88		0,10



## 2. Чертеж межевания территорий

