

**«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ
УЛИЦ ЦЕНТРАЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ, СОВЕТСКАЯ
В СЕЛЕ СИНЯВКА СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КУЗОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ ГРЯЗИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА»**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
2 РАЗДЕЛ**

10-24-ПМТ

2024 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

«Проект межевания территории в районе улиц Центральная площадь,
Советская в селе Синявка сельского поселения Кузовский сельсовет
Грязинского муниципального района»

Раздел	Наименование
1	Основная часть
2	Материалы по обоснованию

Содержание материалов по обоснованию

№ п/п	Наименование	Стр.
-	Текстовая часть	-
-	Состав проекта	2
-	Содержание	2
-	Общие положения	3
Раздел I.	Обоснование границ зон с особыми условиями использования	4
Раздел II.	Обоснование определения местоположения границ образуемых участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам, в том числе требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков	8
Раздел III.	Обоснование способа образования земельного участка	10
Раздел IV.	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	10
Раздел V.	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством РФ	10
-	Графическая часть	-
1.	Схема использования территории в период подготовки проекта	-
-	Приложения	-
1.	Приложение 1. Реквизиты приказа о подготовке проекта межевания территории	-

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основанием для разработки «Проект межевания территории в районе улиц Центральная площадь, Советская в селе Синявка сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района» является приказ Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 29.07.2024 № 294.

Разработка проекта ведется в части межевания территории по ул. Центральная площадь и ул. Советская в с. Синявка Грязинского района. Разработка проекта обусловлена изменением границ земельного участка с кадастровым номером 48:02:0610202:49, расположенного по адресу: Липецкая область, Грязинский муниципальный район, сельское поселение Кузовский сельсовет, с. Синявка, ул. Центральная площадь, 2.

Цели разработки проекта межевания:

- определение местоположения границ образуемого земельного участка;
- установление красных линий.

Разработка проекта по межеванию территории осуществлялась на основе инженерных изысканий (технический отчет по результатам инженерно–геодезических изысканий) с использованием ранее разработанной градостроительной документации:

- Генеральный план сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района Липецкой области, утвержденный решением Совета депутатов сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района от 28.06.2013 № 124;

- Правила землепользования и застройки сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района Липецкой области, утвержденный решением Совета депутатов сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района от 28.06.2013 № 124 (с изменениями);

- Местные нормативы градостроительного проектирования сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района Липецкой области, утвержденные решением Совета депутатов сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района Липецкой области от 31.08.2017 № 83.

Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативно-правовыми документами:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- 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;

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Закон Липецкой области от 22.12.2020 № 485-ОЗ «О нормативных правовых актах Липецкой области»;

- ГОСТ Р 7.0.97-2016 от 08.12.2016 № 2004-ст «Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов».

РАЗДЕЛ I. ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под ЗОУИТ можно понимать территории, в границах которых в публично-значимых целях устанавливаются ограничения использования земельных участков, направленные на охрану определённых объектов капитального строительства, территорий, природных объектов, либо обеспечение безопасной эксплуатации определённых объектов в целях защиты жизни, здоровья граждан.

Требования к границам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства согласно постановлению 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». Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстоянии, приведенном в таблице 1.

Таблица 1

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранная зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)

1 - 20	10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/-400	30
750,+/-750	40
1150	55

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловатта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи, через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи, от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередач;

д) вокруг подстанций - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии, указанном в подпункте «а» настоящего документа, применительно к высшему классу напряжения подстанции.

Требования к границам установления охранных зон объектов газораспределительных сетей согласно постановлению Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей». Охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;

г) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

е) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Состав и расстояния от объектов строительства до инженерных коммуникаций, т.е. охранные зоны — определены в СНиП 2.07.01-89*, актуальная действующая редакция этого СНиПа — СП 42.13330.2011. Собственно, из этого СНиПа следует:

Охранная зона бытовой канализации

Отличают напорную и самотечную канализацию. Соответственно охранная зона бытовой напорной канализации — 5 метров от трубы до фундамента здания или сооружения.

Если канализация самотечная, то согласно СНиП охранная зона составит — 3 метра.

При этом минимальное расстояние от забора или опор контактной сети до канализации составит 3 и 1,5 метра соответственно.

Охранная зона водопровода

Охранная зона водопровода — 5 метров от фундамента объекта до сети. Охранная зона от фундамента ограждения предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог до водопровода — 3 метра.

Кроме того, из СП 42.133330.2011 Таблица 16 (подробнее см. ниже), можно подчеркнуть следующие сведения, касающиеся прокладки водопровода и канализационных труб:

«2. Расстояния от бытовой канализации до хозяйственно-питьевого водопровода следует принимать, м: до водопровода из железобетонных и асбестоцементных труб — 5; до водопровода из чугунных труб диаметром до 200 мм — 1.5, диаметром свыше 200мм — 3; до водопровода из пластиковых труб — 1.5.

Расстояние между сетями канализации и производственного водопровода в зависимости от материала и диаметра труб, а также от номенклатуры и характеристики грунтов должно быть 1,5 м».

Охранная зона тепловых сетей

Минимальная охранная зона тепловых сетей от наружной стенки канала, тоннеля, от оболочки бесканальной прокладки, до фундамента здания — 5 метров.

Охранная зона кабелей и сетей связи

Охранная зона силовых кабелей всех напряжения и кабелей связи от сети до фундамента здания или сооружения — 0,6 м.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения (далее – ЗСО) в соответствии с разделами 3.2 и 3.3 СанПиН 2.1.4.1110-02.

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие

Не допускается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

Мероприятия по второму и третьему поясам

Выявление, тампонирувание или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Образуемый земельный участок находится в зонах с особыми условиями использования территории с кадастровыми номерами:

48:02-6.179- зона сильного подтопления, прилегающей к зоне затопления территории с. Синявка сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района Липецкой области, при половодьях и паводках р. Байгора 1% обеспеченности.

48:02-6.332 - зона слабого подтопления, прилегающей к зоне затопления территории с. Синявка сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района Липецкой области, при половодьях и паводках р. Байгора 50% обеспеченности.

48:02-6.631 - зона умеренного подтопления, прилегающей к зоне затопления территории с. Синявка сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района Липецкой области, при половодьях и паводках р. Байгора 3% обеспеченности.

48:02-6.964 - зона умеренного подтопления, прилегающей к зоне затопления территории с. Синявка сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района Липецкой области, при половодьях и паводках р. Байгора 5% обеспеченности.

48:02-6.1020 - зона слабого подтопления, прилегающей к зоне затопления территории с. Синявка сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района Липецкой области, при половодьях и паводках р. Байгора 25% обеспеченности.

48:02-6.1211 - зона слабого подтопления, прилегающей к зоне затопления территории с. Синявка сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района Липецкой области, при половодьях и паводках р. Байгора 10% обеспеченности.

Зоны подтопления устанавливаются в отношении территорий, прилегающих к зонам затопления, повышение уровня грунтовых вод которых связано с подпором грунтовых вод уровнями высоких вод водных объектов.

В границах зон подтопления устанавливаются территории:

- сильного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 метра;
- умеренного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 0,3 - 0,7 до 1,2 - 2 метров от поверхности;
- слабого подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров.

РАЗДЕЛ II.

ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТРЕБОВАНИЙ К ПРЕДЕЛЬНЫМ (МИНИМАЛЬНЫМ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫМ) РАЗМЕРАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В административном отношении образуемый земельный участок расположен на территории с. Синявка Грязинского района Липецкой области на землях категории «земли населенных пунктов».

Вид разрешенного использования образуемого земельного приведен в соответствие с Правилами землепользования и застройки сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района Липецкой области, утвержденный решением Совета депутатов сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района от 28.06.2013 № 124 (с изменениями).

Для зоны О2 (Зона обслуживания местного значения) вид разрешенного использования земельного участка – «магазины (код 4.4)», относится к основным видам разрешенного использования.

Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.

Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.

Сведения о координатах поворотных точек границ земельного участка представлены в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости. На основании приказа Управления Росреестра по Липецкой области от 28.10.2021 № П/245 ведение ЕГРН на территории всех кадастровых районов Липецкого кадастрового округа должно осуществляться исключительно в МСК-48.

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 – 4573 кв. м.

РАЗДЕЛ III. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Способ образования земельного участка :ЗУ1 – образование земельного участка путем перераспределения земельного участка (48:02:0610202:49) и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности в соответствии со статьей 39.28 Земельного кодекса РФ.

Земельные участки образованы в соответствии с ЗК РФ Статья 11.9. «Требования к образуемым и измененным земельным участкам».

РАЗДЕЛ IV. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для зоны О2 (Зона обслуживания местного значения) вид разрешенного использования земельного участка – «магазины (код 4.4)», относится к основным видам разрешенного использования.

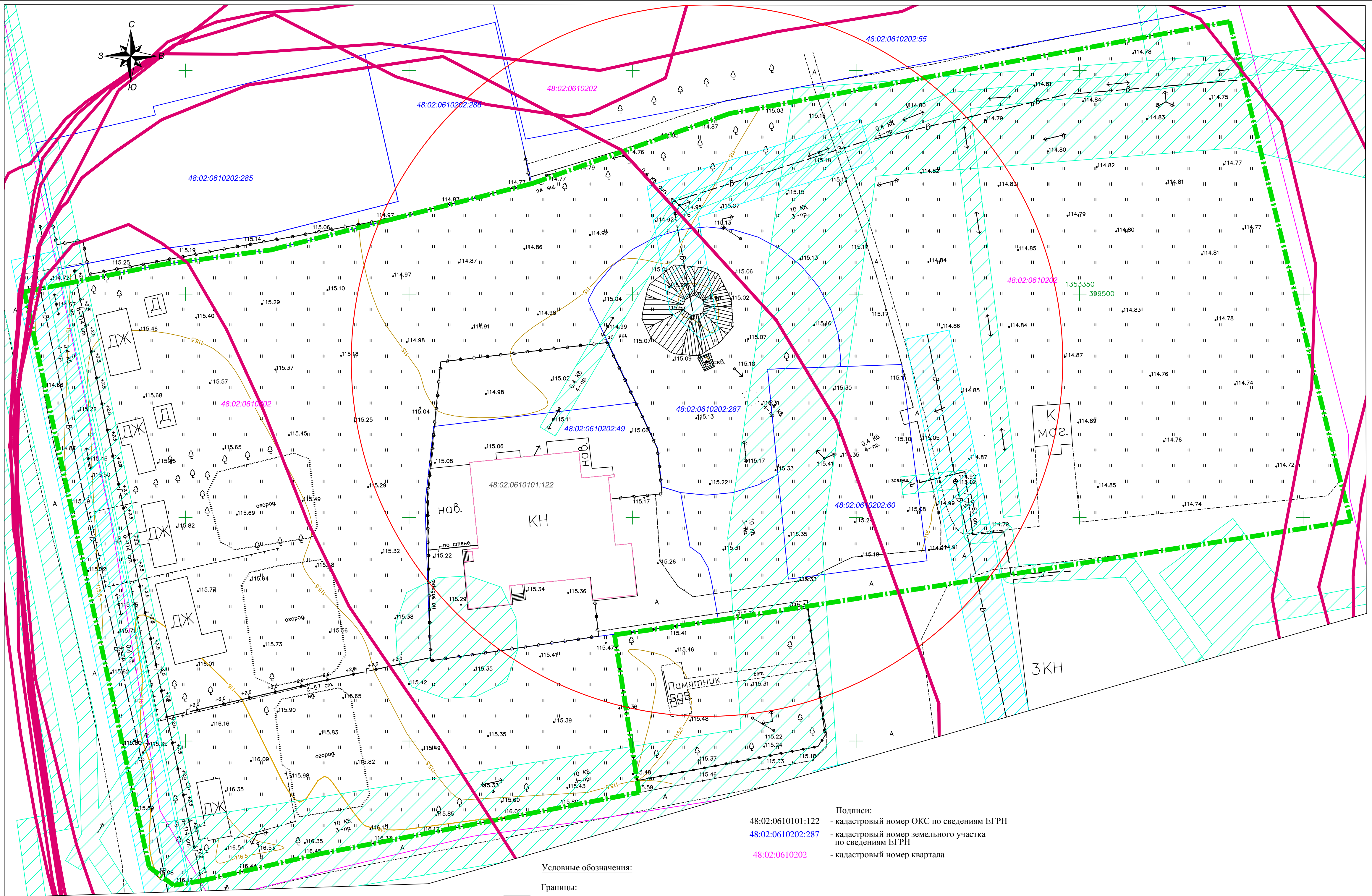
Минимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.

Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.

РАЗДЕЛ V. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА, ПОДЛЕЖАЩЕГО УСТАНОВЛЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ

Проектом не предусмотрено установление публичных сервитутов.

Согласовано					
Разм. инв. №					
Инов. № подл.					
Подпись и дата					



- Условные обозначения:
- Границы:
 - граница разработки проекта
 - граница земельного участка по сведениям ЕГРН
 - граница ОКС по сведениям ЕГРН
 - граница кадастрового квартала
 - Границы зон с особыми условиями использования территории:
 - зона с особыми условиями использования территории по сведениям ЕГРН
 - охранная зона водопровода
 - зона подтопления
 - зона санитарной охраны источника водоснабжения ориентировочная (нормативная)

Подписи:
48:02:0610101:122 - кадастровый номер ОКС по сведениям ЕГРН
48:02:0610202:287 - кадастровый номер земельного участка по сведениям ЕГРН
48:02:0610202 - кадастровый номер квартала

10-24-ПМТ					
«Проект межевания территории в районе улиц Центральная площадь, Советская в селе Снявка сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района»					
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал	Козлов	1	08.24		08.24
Проверил	Тудас	1	08.24		08.24
Нормоконтроль	Уваркин	1	08.24		08.24
ГИП	Тудас	1	08.24		08.24
Графическая часть				Стадия	Лист
П				-	-
Схема территории в период подготовки проекта				ООО «Земпроект»	

Разработан в М 1:1000
Выведен в М 1:1000

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Реквизиты приказа о подготовке проекта межевания территории



УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

29 июля 2024 г.

г. Липецк

№ 294

О принятии решения о подготовке проекта межевания территории в районе улиц Центральная площадь, Советская в селе Синявка сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района

В соответствии со статьями 8.2, 41, 43, 45, 46, 56 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с подпунктом «г» пункта 6 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», пунктом 2 постановления Правительства Липецкой области от 04.08.2022 № 67 «Об осуществлении органами государственной власти Липецкой области перераспределенных полномочий» и в соответствии с постановлением 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 января 2006 г. № 20», на основании обращения Казаряна А.А. от 16.07.2024 № 43-1242,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Разрешить Казаряну А.А. разработку проекта межевания территории в районе улиц Центральная площадь, Советская в селе Синявка сельского поселения Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района, согласно прилагаемой схеме (приложение).
2. Установить, что проект межевания территории в районе улиц Центральная площадь, Советская в селе Синявка сельского поселения Кузовский сельсовет

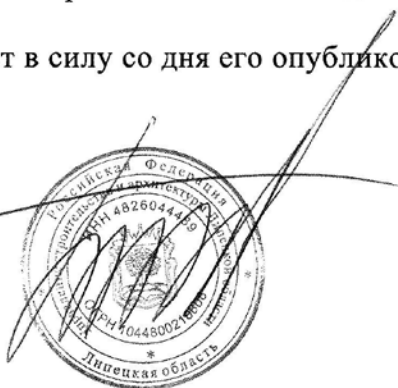
Грязинского муниципального района, должен быть представлен на рассмотрение в управление строительства и архитектуры Липецкой области в течение 6 месяцев со дня издания настоящего приказа.

3. Направить настоящий приказ в администрацию Грязинского муниципального района для его размещения на официальном сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 3 дней со дня издания настоящего приказа.

4. 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» в течение 3 дней со дня издания настоящего приказа.

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

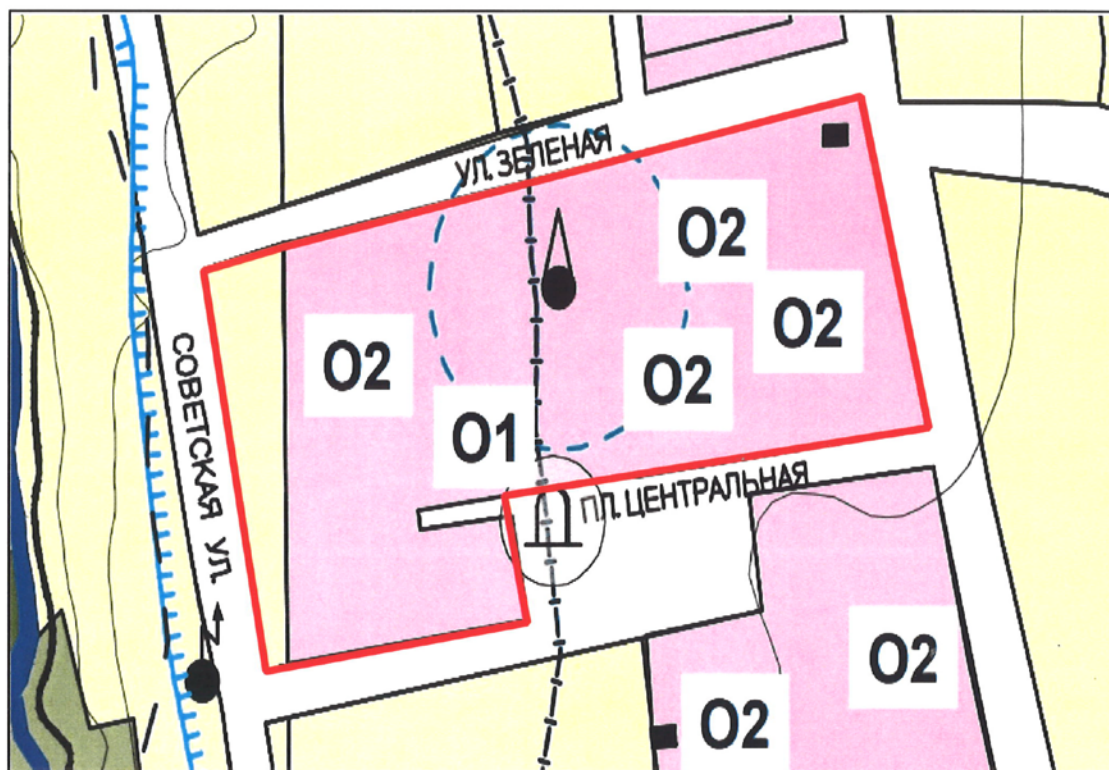
Начальник управления –
главный архитектор области




А.П. Болгов

Приложение
к приказу управления строительства и
архитектуры Липецкой области
29 июля 2024 № 294

Схема границ территории для подготовке проекта межевания территории в
районе улиц Центральная площадь, Советская в селе Синявка сельского поселения
Кузовский сельсовет Грязинского муниципального района



Условное обозначение
 - граница разработки проекта