

**«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ
УЛ. МАРИНЫ РАСКОВОЙ В ГОРОДСКОМ
ПОСЕЛЕНИИ ГОРОД ГРЯЗИ ГРЯЗИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ»**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
2 РАЗДЕЛ**

13-23-ПМТ

Директор ООО «Земпроект»

Тудаева Д.Ш.

2023 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

«Проект межевания территории в районе улицы Марины Расковой в городском поселении город Грязи Грязинского муниципального района Липецкой области»

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	7
Раздел III.	Обоснование способа образования земельного участка	8
Раздел IV.	Обоснование определения размеров образуемого земельного участка	8
Раздел V.	Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством РФ	8
-	Графическая часть	-
1.	Схема использования территории в период подготовки проекта	-

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Основанием для разработки «Проект межевания территории в районе улицы Марины Расковой в городском поселении город Грязи Грязинского муниципального района Липецкой области» является письмо управления строительства и архитектуры Липецкой области №43-1418И43-4853 от 25.09.2023г.

Разработка проекта ведется в части межевания территории по ул. Марины Расковой в городском поселении г. Грязи. Разработка проекта обусловлена изменением границ земельного участка с кадастровым номером 48:02:1041201:406, расположенного по адресу: Липецкая область, Грязинский муниципальный район, городское поселение г. Грязи, ул. Марины Расковой.

Целью разработки проекта является изменение границ земельного участка с кадастровым номером 48:02:1041201:406 путем перераспределения с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности согласно обращению Фролова А.П. № 43-1418 от 15.09.2023 г.

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 городского поселения город Грязи Грязинского муниципального района Липецкой области Российской Федерации № 477 от 08.11.2022 г.;

- Правила землепользования и застройки городского поселения город Грязи Грязинского муниципального района Липецкой области Российской Федерации № 478 от 08.11.2022 г.;

- Местные нормативы градостроительного проектирования городского поселения город Грязи Грязинского муниципального района Липецкой области Российской Федерации № 376 от 19.09.2022 г. (в ред. № 43 от 16.02.2023 г.).

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

- Градостроительный кодекс РФ № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.;

- Земельный кодекс РФ № 136-ФЗ от 25.10.2001 г.;

- Федеральный закон №221-ФЗ от 24.07.2007 г. «О кадастровой деятельности»;

- Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости»;

- Федеральный закон № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «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 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» № П/0412 от 10 ноября 2020 г.;
- Закон Липецкой области № 485-ОЗ от 22.12.2020 г. «О нормативных правовых актах Липецкой области»;
- ГОСТ Р 7.0.97-2016 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов» №2004-ст. от 08.12.2016 г.

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 Постановления Правительства РФ № 160 от 24 февраля 2009 г. «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., охранный 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 № 878 от 20 ноября 2000 г. «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 42.13330.2011 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.

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

48:02-6.2028 - зона с особыми условиями использования территории для ВЛ 110кВ «Хворостянка» (ВЛ 110 кВ «Хворостянка» пролеты между опорами 1-11, 15-18, 26-28, 31-35, 38-45, 48-52, 56-66, 69-71, 76, 79-93, 96-99, 102-113) на территории г. Грязи, сельских поселений Кузовский сельсовет, Петровский сельсовет, Княжебайгорский сельсовет Грязинского района Липецкой области.

48:00-6.346 - Зона с особыми условиями использования территории.

Образуемому земельному участку присвоен идентификационный порядковый номер, указанный в соответствующих графах ведомостей и на чертежах межевания территории.

Условный номер образуемого земельного участка - :ЗУ1.

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 образуемые земельные участки расположены на территории г. Грязи Липецкой области на землях категории «земли населенных пунктов».

Вид разрешенного использования образуемого земельного участка приведен в соответствие с Правилами землепользования и застройки городского поселения город Грязи Грязинского муниципального района, утвержденные приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области № 478 от 08.11.2022 г.

Для зоны П (Производственная зона) вид разрешенного использования земельного участка – «легкая промышленность» (код 6.3), относится к основным видам разрешенного использования.

Минимальный/ максимальный размер земельного участка - не подлежат 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 г. № П/245 ведение ЕГРН на территории всех кадастровых районов Липецкого кадастрового округа.

Площадь образуемого земельного участка :ЗУ1 – 9474 кв.м.

РАЗДЕЛ III. ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Способ образования земельного участка :ЗУ1 – образованием земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 48:02:1041201:406 и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

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

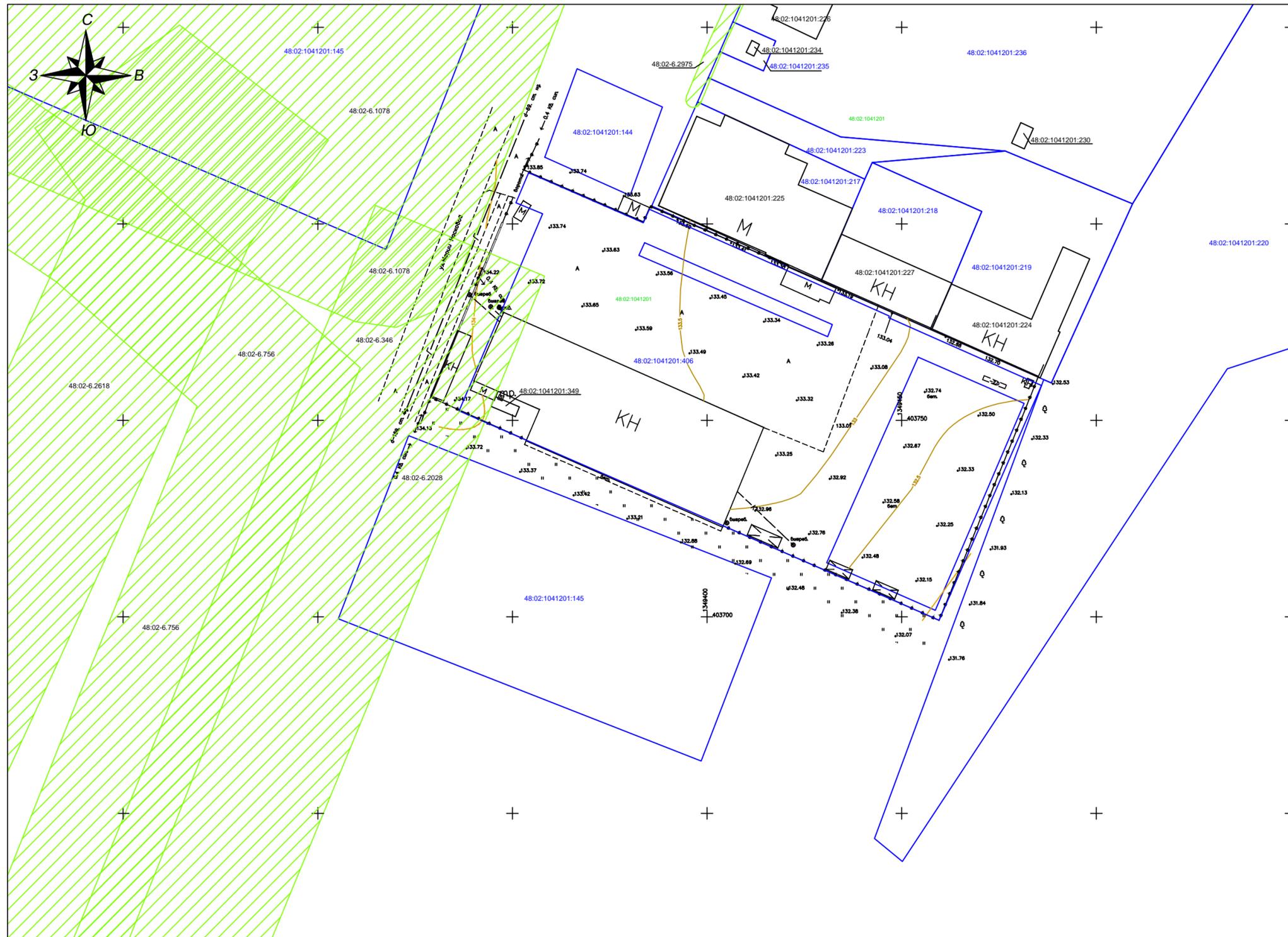
РАЗДЕЛ IV. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРОВ ОБРАЗУЕМОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Для зоны П (Производственная зона) вид разрешенного использования земельного участка – «легкая промышленность» (код 6.3), относится к основным видам разрешенного использования.

Минимальный/ максимальный размер земельного участка - не подлежат установлению.

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

Проектом не предусмотрено установление публичных сервитутов.



Условные обозначения:

- Границы:
- граница земельного участка по сведениям ЕГРН
 - граница ОКС по сведениям ЕГРН

- Границы зон с особыми условиями использования территории:
- зона с особыми условиями использования территории по сведениям ЕГРН

Подписи:

- 48:02:1041201:227 - кадастровый номер ОКС по сведениям ЕГРН
- 48:02:1041201:218 - кадастровый номер земельного участка по сведениям ЕГРН
- 48:02:1041206 - кадастровый номер квартала

Примечание: границы зон особо охраняемых природных территорий и объектов культурного наследия на рассматриваемой территории отсутствуют

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

Примечание:

1. Система координат - МСК48. Система высот Балтийская. Сечение рельефа через 0.5 м;
2. Все размеры и отметки на чертеже даны в метрах.

						13-23-ПМТ			
						«Проект межевания территории в районе улицы Марины Расковой в городском поселении город Грязи Грязинского муниципального района Липецкой области»			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
Разработал		Козлова			09.23		П	-	-
Проверил		Тудева			09.23				
Нормоконтроль		Уваркина			09.23				
ГИП		Тудева			09.23	Схема территории в период подготовки проекта.	ООО «Земпроект»		

Согласовано

Рзам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.