

**«ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ В РАЙОНЕ
УЛИЦЫ ДУБОВАЯ В С. КАЗИНКА СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ КАЗИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ГРЯЗИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА, В
ЧАСТИ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 48:02:0940171»**

**МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ
2 РАЗДЕЛ**

11-24-ПМТ

Директор ООО «Земпроект»

Тудаева Д.Ш.

2024 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

«Проект межевания территории в районе улицы Дубовая в с. Казинка
сельского поселения Казинский сельсовет Грязинского муниципального
района, в части кадастрового квартала 48:02:0940171»

| 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 территории | 4 |
| Раздел II. | Обоснование определения местоположения границ образуемых участков с учетом соблюдения требований к образуемым земельным участкам | 8 |
| Раздел III. | Обоснование способа образования земельного участка | 8 |
| Раздел IV. | Обоснование определения размеров образуемого земельного участка | 9 |
| Раздел V. | Обоснование определения границ публичного сервитута, подлежащего установлению в соответствии с законодательством РФ | 9 |
| - | 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 проекта межевания территории в районе улицы Дубовая в с. Казинка сельского поселения Казинский сельсовет Грязинского муниципального района, в части кадастрового квартала 48:02:0940171 является приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 22.07.2024 № 283.

Разработка проекта ведется в части межевания территории по ул. Дубовая в с. Казинка Грязинского муниципального района Липецкой области. Разработка проекта обусловлена изменением границ земельных участков с кадастровыми номерами:

48:02:0940171:852, расположенный по адресу: Липецкая область, Грязинский муниципальный район, сельское поселение Казинский сельсовет, с. Казинка, ул. Дубовая, земельный участок 111;

48:02:0940171:847, расположенный по адресу: Липецкая область, Грязинский муниципальный район, сельское поселение Казинский сельсовет, с. Казинка.

Цели разработки проекта межевания:

- определение местоположения границ образуемых земельных участков;
- 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 Казинский сельсовет Грязинского муниципального района Липецкой области, утвержденный приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 16.11.2022 № 495;

- Правила землепользования и застройки сельского поселения Казинский сельсовет Грязинского муниципального района Липецкой области, утвержденные приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 13.12.2022 № 534 (с изменениями);

- Местные нормативы градостроительного проектирования сельского поселения Казинский сельсовет Грязинского муниципального района Липецкой области, утвержденные решением Советов депутатов сельского поселения Казинский сельсовет от 22.08.2017 № 81;

- Областные нормативы градостроительного проектирования в Липецкой области, утвержденные приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20.09.2016 № 173 (в ред. от 03.08.2022 № 264).

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 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 10.11.2020 № П/0412;

- Закон Липецкой области от 22.12.2020 № 485-ОЗ «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» от 08.12.2016 № 2004-ст.

РАЗДЕЛ I.

ОБОСНОВАНИЕ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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 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 Постановление 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, охранный 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:

Охранный зона бытовой канализации.

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

Если канализация самотечная, то согласно СНиП охранный 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 200 мм — 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:

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

48:02-6.2610- санитарно-защитная зона ООО НПП «Циркон».

Санитарно-защитные зоны создаются вокруг объектов, производящих химические или биологические загрязнения, шум, вибрации и прочие вредные воздействия на окружающую среду. На этой территории нельзя возводить жилые дома, размещать детские и спортивные сооружения. Классификация объектов по классам опасности, номинальные значения санитарно-защитных зон вокруг них содержатся в нормах СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

РАЗДЕЛ II.

ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ УЧАСТКОВ С УЧЕТОМ СОБЛЮДЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ К ОБРАЗУЕМЫМ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМ

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

Согласно Правил землепользования и застройки сельского поселения Казинский сельсовет граница образуемого земельного участка :ЗУ1 расположена в границах территориальной зоны П-2 (Коммунально-складская зона).

Для зоны П-2 (Коммунально-складская зона) вид разрешенного использования земельного участка – «магазины» (код 4.4), относится к условно-разрешенным видам разрешенного использования.

Минимальный/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 – 1638 кв. м.

РАЗДЕЛ III.

ОБОСНОВАНИЕ СПОСОБА ОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Способ образования земельного участка :ЗУ1 – образование земельного участка путем перераспределения земельных участков (48:02:0940171:852, 48:02:0940171:847) 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 П-2 (Коммунально-складская зона) вид разрешенного использования земельного участка – «магазины» (код 4.4), относится к условно-разрешенным видам разрешенного использования.

Минимальный/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.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Реквизиты приказа о подготовке проекта межевания территории



УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

22 июля 2024 г.

г. Липецк

№ 283

О принятии решения о подготовке проекта межевания территории в районе улицы Дубовая в с. Казинка сельского поселения Казинский сельсовет Грязинского муниципального района, в части кадастрового квартала 48:02:0940171

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 ООО «Севем 48» от 10.07.2024 № 43-1212,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Разрешить ООО «Севем 48» разработку проекта межевания территории в районе улицы Дубовая в с. Казинка сельского поселения Казинский сельсовет Грязинского муниципального района, в части кадастрового квартала 48:02:0940171, согласно прилагаемой схеме (приложение).
2. Установить, что проект межевания территории в районе улицы Дубовая в с. Казинка сельского поселения Казинский сельсовет Грязинского муниципального

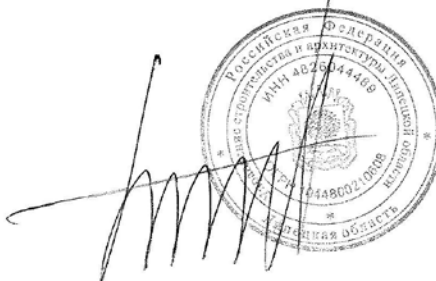
района, в части кадастрового квартала 48:02:0940171 должен быть представлен на рассмотрение в управление строительства и архитектуры Липецкой области в течение 6 месяцев со дня издания настоящего приказа.

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
22.07.2024 № 283

Схема границ территории для подготовки проекта межевания территории в
районе улицы Дубовая в с. Казинка сельского поселения Казинский сельсовет
Грязинского муниципального района, в части кадастрового квартала 48:02:09401 71



Условное обозначение

 - граница разработки