



Общество с ограниченной ответственностью
«ЕЛЕЦГЕОДЕЗИЯ»

399770, г. Елец, ул. Пушкина, д. 115 а

Тел. (факс) 8 (47467) 4-10-91,

8-950-809-93-73

E-mail: eletsgeodezia@mail.ru

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ) РАСПОЛОЖЕННОЙ В
ПРЕДЕЛАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 48:19:6020103 ОРИЕНТИРОВОЧНОЙ
ПЛОЩАДЬЮ 1ГА В РАЙОНЕ САХАРНОГО ЗАВОДА В ЦЕЛЯХ ФОРМИРОВАНИЯ
(УТОЧНЕНИЯ ГРАНИЦ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗАНИМАЕМЫХ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ПЛ. САХАРНОГО ЗАВОДА д.1,д.2).**

Положение о межевании территории

г. Елец
2023 год

Общество с ограниченной ответственностью
«ЕЛЕЦГЕОДЕЗИЯ»
399770, г. Елец, ул. Пушкина, д. 115 а
Тел. (факс) 8 (47467) 4-10-91,
8-950-809-93-73
E-mail: eletsgeodezia@mail.ru

Заказчик: Логачев С.А.

Договор №7 от 18.03.2023г.

**Инв. №
Экз.**

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ) РАСПОЛОЖЕННОЙ В
ПРЕДЕЛАХ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 48:19:6020103 ОРИЕНТИРОВОЧНОЙ
ПЛОЩАДЬЮ 1ГА В РАЙОНЕ САХАРНОГО ЗАВОДА В ЦЕЛЯХ ФОРМИРОВАНИЯ
(УТОЧНЕНИЯ ГРАНИЦ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ЗАНИМАЕМЫХ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ (ПЛ. САХАРНОГО ЗАВОДА д.1,д.2).**

Положение о межевании территории

Директор ООО «ЕЛЕЦГЕОДЕЗИЯ»

Власов А. А.

Главный инженер

Тарасов С. Н.

Исполнитель

Быкова Н.А.

г. Елец
2019 год

Состав авторского коллектива

Должность	Фамилия, инициалы
Директор ООО «ЕЛЕЦГЕОДЕЗИЯ»	Власов А. А.
Главный инженер	Тарасов С. Н.
Исполнитель	Быкова Н.А.

Состав проектных материалов

№ п/п	Наименование документа	Лист	Масштаб, формат
Основная часть проекта межевания территории			
1	Раздел 1. «Основная часть Графическая часть»		
1.1	Чертеж межевания территории	ПМ-1	М 1:1000
2	Раздел 2. «Основная часть. Текстовая часть»		
2.1	Том 1. Положение о межевании территории		
Материалы по обоснованию межевания планировки			
3	Раздел 3. «Графическая часть»		
3.1	Чертеж межевания территории (анализ существующего положения)	ПМ-2	М 1:1000

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	5
ВВЕДЕНИЕ.....	6
1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ.....	7
1.1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание. Сведения об использованных материалах и особенностях межевания	7
1.2. Зоны с особыми условиями использования территории	8
1.3. Публичные сервитуты.....	9
2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ.....	9
2.1. Образуемые земельные участки.....	9
2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков территорий общего пользования.....	10
2.3. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков	11
2.4. Обоснование принятых решений.....	11

ВВЕДЕНИЕ

Проект межевания выполнен на основании:

- технического задания на разработку проектной документации от 12.12.2022г № 973-р;
- генерального плана города Ельца Липецкой области;
- правил землепользования и застройки города Ельца Липецкой области

На основании ст. 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка проектов межевания территории осуществляется в целях:

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 осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такое установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания выполнен в соответствии с Генеральным планом города Ельца Липецкой области, утверждённый решением Совета депутатов города Ельца от 30.12.2008 №344 (с изменениями от 27.04.2010 №454, от 18.08.2011№596, от 10.08.2012 №9, от 25.12.2018 №123); Правила землепользования и застройки города Ельца Липецкой области, утверждённые решением Совета депутатов города Ельца от 27.04.2010 №455 (с изменениями от 18.08.2011 №597, от 27.12.2012 №54, от 22.03.2019 №135), Земельным кодексом РФ гл. V.4. Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности (введена ФЗ от 23.06.2014 № 171-ФЗ), а также с учетом рекомендаций СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений.

Границы образуемых и изменяемых земельных участков определяются в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами и устанавливаются по красным линиям, границам смежных земельных участков и границам благоустройства, сложившимся за годы эксплуатации зданий, с учетом обеспечения подъезда ко всем образуемым земельным участкам.

1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩЕГО ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание. Сведения об использованных материалах и особенностях межевания

Территория, на которую разрабатывается проект межевания, юго-западной части г. Ельца вдоль автомобильной дороги М-4 «Дон».

Рассматриваемая территория расположена в границах кадастрового квартала 48:19:6020103.

Площадь территории межевания в согласованных границах составляет 1,18га.

На рассматриваемой территории частично располагаются два земельных участка. Сведения о ранее образованных земельных участках отражены на чертеже ПМ-2 «Чертеж межевания территории (анализ существующего положения)». Сведения о ранее образованных земельных участках получены из ЕГРН.

Характеристики существующих земельных участков, входящих в территорию проектирования, границы которых остаются без изменений, представлены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес земельного участка	Категория земель	Площадь участка, кв. м	Вид разрешенного использования
1	48:19:0000000:10061	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, площадка Сахарного завода, земельный участок 9Б	земли населенных пунктов	2106	для размещения производственной базы
2	48:19:0000000:10060	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Елец, город Елец, площадка Сахарного завода, земельный участок 9В	земли населенных пунктов	456 245	для размещения производственной базы

1.2. Зоны с особыми условиями использования территории

Характеристика существующих (установленных) охранных зон из сведений государственного кадастра недвижимости, границы которых остаются без изменений.

№ п/п	Номер	Наименование	Ограничение
1	48:19-6.719	Охранная зона сооружения, (газопровода высокого и низкого давления). Площадь: общая протяженность: 94 м. Инвентарный номер: 8629\гс-І,ІІ\01. Литер: І,ІІ. Адрес (местоположение): Россия, Липецкая область, г Елец, площадка Сахарного завода к ж.д. №1,2	<ul style="list-style-type: none"> • запрещается строить любые строения; • производить реконструкцию и снос мостов с проложенными на них газопроводами без согласования с эксплуатирующей организацией; • нельзя уничтожать знаки реперные и другие на газопроводах; • запрещается устраивать свалки в охранной зоне, разливать кислоты щелочи и др. растворы; • огораживать и перегораживать газопроводы, препятствовать доступу обслуживающего персонала; • разводить огонь в охранных зонах и размещать источники огня; • рыть погреба, обрабатывать почву на глубину больше тридцати сантиметров; • самовольно подключаться к газораспределительным сетям; • сельскохозяйственная деятельность производится на основании письменного разрешения эксплуатирующей организации.

1.3. Публичные сервитуты

На планируемой территории межевания публичные сервитуты отсутствуют.

2. ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

Проектом предлагается:

- сохранить границы 2 ранее образованных земельных участков;
- образовать 3 земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

2.1. Образуемые земельные участки

Проектом предлагается:

1. Образовать из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельный участок с условным обозначением :ЗУ1.

Условный № ЗУ	№ точки	Координаты		Площадь, кв.м
		X	Y	
:ЗУ1	1	416719,50	1249797,73	3827
	2	416777,61	1249762,83	
	3	416801,05	1249802,10	
	4	416805,16	1249804,31	
	16	416789,37	1249816,67	
	10	416734,81	1249848,10	

2. Образовать из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельный участок с условным обозначением :ЗУ2.

Условный № ЗУ	№ точки	Координаты		Площадь, кв.м
		X	Y	
:ЗУ2	9	416738,88	1249861,53	4564
	15	416744,37	1249859,68	
	14	416742,43	1249854,69	

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

	13	416794,65	1249825,18	
	12	416822,96	1249804,77	
	11	416830,96	1249818,13	
	7	416830,02	1249836,29	
	8	416757,34	1249920,13	

3. Образовать из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельный участок с условным обозначением :ЗУЗ.

Условный № ЗУ	№ точки	Координаты		Площадь, кв.м
		X	Y	
:ЗУЗ	10	416734,81	1249848,10	1364
	16	416789,37	1249816,67	
	4	416805,16	1249804,31	
	5	416827,01	1249792,84	
	6	416842,33	1249822,18	
	7	416830,02	1249836,29	
	11	416830,96	1249818,13	
	12	416822,96	1249804,77	
	13	416794,65	1249825,18	
	14	416742,43	1249854,69	
	15	416744,37	1249859,68	
	9	416738,88	1249861,53	

Примечание: местоположение границ и площадь образуемых земельных участков могут отличаться от приведенных в настоящем проекте межевания, т.к. подлежат определению инструментальными методами при проведении кадастровых работ.

2.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков территорий общего пользования

№ п/п	Обозначение земельного участка	Площадь, м ²	Разрешенное использование земельного участка
1	:ЗУ 3	1364	земельные участки (территории) общего пользования

2.3. Виды разрешенного использования образуемых земельных участков

№ п/п	Обозначение земельного участка	Разрешенное использование земельного участка	Категория земель
1	:ЗУ 1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	земли населенных пунктов
2	:ЗУ 2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)	земли населенных пунктов
3	:ЗУ 3	земельные участки (территории) общего пользования	земли населенных пунктов

2.4. Обоснование принятых решений

В отношении градостроительной деятельности на рассматриваемой территории действуют:

1. Правила землепользования и застройки города Ельца Липецкой области, утвержденные решением Совета депутатов города Ельца от 27.04.2010 № 455 (с изменениями от 18.08.2011 № 597, от 28.12.2012 № 54) .
2. Генеральный план города Ельца Липецкой области, утвержденный решением Совета депутатов города Ельца от 30.12.2008 № 344 (с изменениями от 27.04.2010 № 454, от 18.08.2011 № 596, от 10.08.2012 № 9)

В соответствии с Правилами землепользования и застройки сельского поселения застройки города Ельца Липецкой области, проектируемые участки расположены в территориальных зонах с индексом Ж2.

Согласно градостроительным регламентам, зона Ж2 выделена для малоэтажной многоквартирной жилой застройке.

Проект межевания предусматривает создание условий для развития проектируемой территории по следующим основным направлениям:

- 1) развитие территории под застройку индивидуальными жилыми домами с учетом возможностей эффективного использования земельных участков;
- 2) развитие системы транспортных и инженерных коммуникаций общего пользования в границах проектируемой территории, оснащении ее элементами благоустройства.

Проектные решения направлены на создание правовых условий для дальнейшего создания объектов недвижимости, реализации целей и задач заказчика по развитию территории.

В отношении рассматриваемой территории подготовлен проект планировки территории, которым установлены красные линии.

Красные линии в соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ представляют собой обозначение существующих и планируемых территориальных границ двух категорий:

- границ территорий общего пользования (улицы, проезды);
- границ земельных участков, на которых расположены линейные объекты (линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), автомобильные дороги и другие подобные сооружения).

На территории межевания установлены в составе красных линий:

- границы территорий улично-дорожной сети;
- границы охранных зон инженерных сетей и коммуникаций.