

## Содержание:

<b>Введение.....</b>	<b>2</b>
<b>1. ХАРАКТЕРИСТИКА СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>2</b>
1.1. Общие сведения.....	2
1.2. Фактическое использование территории .....	3
1.3. Планировочные ограничения .....	3
<b>2. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ.....</b>	<b>4</b>
2.1. Краткая характеристика проектируемой застройки.....	4
2.2. Характеристика территории, подлежащей межеванию.....	5
2.3. Основные технико-экономические показатели проекта межевания .....	6
2.4. Планировочные ограничения, предложения по установлению сервитутов.....	6

### ПРИЛОЖЕНИЯ

.....

1. Техническое задание Департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка (приложение №2) к Постановлению администрации г. Липецка №1692 от 20.12.2011г.

2. Ведомость координат точек границ проектируемых участков

						<b>1081-ПМ</b>			
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата	Проект межевания территории квартала усадебной застройки по ул. Рябиновая в г. Липецке	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Кулаченков					П	1	24
Провер.		Маркова					АПМ «Архмастер»		
Н.Контр.		Пупина							

## ВВЕДЕНИЕ

Данный проект выполнен на основании Постановления администрации города Липецка «О разработке проекта планировки и проекта межевания территории квартала усадебной застройки по улице Рябиновая в Советском округе г. Липецка» от 20.12.2011г. №1692 в соответствии с Техническим заданием (приложение №2) Департамента градостроительства и архитектуры администрации г. Липецка.

Объектом проектирования является территория площадью 1,8986 га. Границы территории Градостроительным планом земельного участка № RU 48320000-00000000381-2010.

### Нормативная, правовая и методическая база:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в последней действующей редакции) .
- Свод правил СП 42.13330.2011 "СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" (утв. Приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 г. № 820).
- Правила землепользования и застройки города Липецка.
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Липецка.
- «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» РДС 30-201-98.
- СНиП 2.05.02-85\* «Автомобильные дороги».

## 1. ХАРАКТЕРИСТИКА СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### 1.1 Общие сведения

Территория квартала усадебной застройки по ул. Рябиновая — земельный участок, свободный от застройки, расположенный в сложившейся жилой структуре поселка Сырский Рудник в Советском округе г. Липецка. Земельный участок расположен внутри жилой застройки. С северо-восточной стороны участок граничит с ул.

											Лист
											2
Изм.	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	1081-ПМ					

Рябиновая, с юго-западной стороны – с проездом, соединяющим улицы Прудная и Рудничная. С запада и востока участок ограничен сложившейся застройкой.

## **1.2 Фактическое использование территории**

Территория, предусмотренная под квартал усадебной застройки по улице Рябиновая, представляет собой земельный участок по пропорциям близкий к квадрату. Граница земельного участка имеет изломы в восточном и западном углах, там где участок граничит с существующей усадебной застройкой. На момент проектирования участок квартала свободен от застройки. На границе участка, со стороны ул. Прудная, расположен одноэтажный кирпичный гараж. На территории проектируемого квартала расположен дренаж диаметром 540мм (материал трубы – ПВХ), состоящий из двух веток, соединяющих пять дренажных колодцев. На участке проектирования вдоль ул. Рябиновая проходит воздушная линия электроснабжения.

## **1.3 Планировочные ограничения**

Планировочные ограничения при застройке территории, занимаемой районом, ограниченного улицами Ленина- Советская- Сиреневая- Луговая (с. Желтые Пески) обусловлены следующими факторами:

1. На территории проектируемого квартала расположен дренаж диаметром 540мм (материал трубы – ПВХ).
2. На участке проектирования вдоль ул. Рябиновая проходит воздушная линия электроснабжения.
3. Со стороны северного угла участка по ул. Рябиновая на расстоянии 1,0 м от границы участка расположен одноэтажный магазин продовольственных товаров, со стороны ул. Прудная, расположен одноэтажный кирпичный гараж. Наличие данных объектов требует соблюдения пожарных и санитарных разрывов при определении линий застройки.

										Лист
Изм.	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	<b>1081-ПМ</b>				3

## 2. ПРОЕКТНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО МЕЖЕВАНИЮ ТЕРРИТОРИИ

### Проектом предусмотрено определение параметров:

- планируемой жилой застройки в составе тринадцати усадеб,
- развития инженерной, транспортной инфраструктуры необходимой для обслуживания территории,
- размещение мест постоянного и временного хранения индивидуального автотранспорта, предприятий обслуживания автомобилей в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Липецка.
- благоустройства территории,

Наименование пользователей проектируемых земельных участков в проекте межевания не указывается и уточняется на стадии оформления землеустроительной документации.

Для каждого участка определены ограничения на пользование в виде сервитутов и технических зон инженерных коммуникаций.

### 2.1 Краткая характеристика проектируемой застройки

Проектом предусматриваются следующие планировочные решения:

1. В качестве основных структурных элементов планировочной организации территории выделяются следующие функциональные зоны:

- А) жилая зона;
- Б) общественно-обслуживающая зона;
- В) общественно-рекреационная зона;

2. Главными планировочными элементами территории квартала является проектируемые проезды: сквозной, соединяющий ул. Прудная и Рябиновая, и тупиковый, со стороны ул. Прудная.

3. В качестве основной планировочной единицы жилой застройки принят участок усадебной застройки.

Проектируемые проезды образуют единую дорожную сеть с существующими улицами и проездами. Тупиковый проезд внутри

											Лист	
												4
Изм.	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата							

1081-ПМ

квартала со стороны ул. Прудная оборудован разворотной площадкой.

## 2.2 Характеристика территории, подлежащей межеванию

В соответствии с планировочной структурой, в границах территории, подлежащей межеванию выделено 15 участков:

- 13 земельных участков под усадьбную жилую застройку;
- 2 земельных участка под устройство проездов.

Ведомость проектируемых участков приведена в нижеследующей таблице:

<b>Основной вид использования</b>	<b>№ участка</b>	<b>Площадь, га</b>
жилого назначения	ЗУ1	994 кв.м.
	ЗУ2	1047 кв.м.
	ЗУ3	1116 кв.м.
	ЗУ4	1142 кв.м.
	ЗУ5	769 кв.м.
	ЗУ6	1007 кв.м.
	ЗУ7	845 кв.м.
	ЗУ8	972 кв.м.
	ЗУ9	972 кв.м.
	ЗУ10	973 кв.м.
	ЗУ11	1068 кв.м.
	ЗУ12	1218 кв.м.
	ЗУ13	2760 кв.м.
проезды	ЗУ14	1994 кв.м.
	ЗУ15	1036 кв.м.

Изм.	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата

1081-ПМ

Лист

5

### 2.3 Основные технико-экономические показатели проекта межевания

№ пп	Наименование показателей	Ед. измер.	Проектные предложения
1.	Территория в границах проекта (всего)	га	1,8986
	в том числе:		
	<b>Территории, подлежащие межеванию</b>		
	Размещение жилых домов		1,4883
	Улично-дорожная сеть		0,3030
	Участки озеленения общего пользования		0.1073
Резервные территории	-----		

### 2.4 Планировочные ограничения, предложения по установлению сервитутов

Планировочные ограничения на территории разработки проекта межевания представлены техническими зонами инженерных коммуникаций.

*Технические зоны инженерных коммуникаций* - территории, предназначенные для эксплуатации подземных и надземных инженерных коммуникаций, определяющие (в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*) минимальный отступ от коммуникаций до фундаментов зданий и сооружений.

В пределах технической зоны запрещается строительство зданий и сооружений.

Приняты следующие размеры технических зон (расстояние откладывается от оси коммуникации в обе стороны):

- водопровод и напорная канализация – 5 м;
- самотечная канализация – 3 м;
- газопровод низкого давления (до 0,005 МПа) – 2 м;

- газопровод высокого давления (от 0,3 МПа до 0,6 МПа) – 7 м;
  - тепловые сети - – 2 м (откладывается от наружной стенки канала);
  - силовые кабели всех напряжений и кабели связи – 0,6 м;
- Непосредственные подключения отдельных объектов к инженерным сетям (и соответственно определение локальных технических зон) будут выполнены на последующих стадиях проектирования.

*Сервитут* - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком.

Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения (Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. №122-ФЗ (ред. от 18.07.2006 г.).

При установлении границ публичных сервитутов предусмотрено обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка:

- частями наземного и подземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций;
- пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенными за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен.

В настоящем проекте межевания предлагается установление публичных сервитутов на участки для прокладки инженерных коммуникаций общего пользования в границах их технических зон и публичных сервитутов для прохода и проезда через земельный участок.

Площадь территорий, обремененных публичным сервитутом в целях прохода или проезда через земельный участок, и номера поворотных точек границ их контуров представлены в приложении 1.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1

						1081-ПМ	Лист
Изм.	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		8



## Приложение 1.1

### Красная линия застройки по ул. Рябиновая в г. Липецк

Точка 1	х-3856,78; у-7363,61 элемент - прямая линия угол - 38 59 32 длина – 92,35
Точка 2	х-3785,00; у-7305,50 элемент - прямая линия угол - 31 29 10 длина – 9,59
Точка 3	х-3776,82; у-7300,49 элемент - прямая линия угол - 123 22 8 длина – 39,60
Точка 4	х-3798,60 ; у-7267,42 элемент - прямая линия угол - 213 12 6 длина – 121,04
Точка 5	х-3899,88; у-7333,70 элемент - прямая линия угол - 303 34 17 длина – 33,44
Точка 6	х-3881,39 ; у-7361,56 элемент - прямая линия угол - 33 4 48 длина – 17,97

Точка 7            х-3866,33; у-7351,75  
 элемент - прямая линия  
 угол - 143 37 27  
 длина – 51,73

Точка 8            х-3907,98; у-7321,07  
 элемент - прямая линия  
 угол - 33 11 54  
 длина – 120,87

Точка 9            х-3806,84; у-7254,89  
 элемент - прямая линия  
 угол - 123 20 58  
 длина – 78,36

Точка 10           х-3849,92; у-7189,43  
 элемент - прямая линия  
 угол - 211 29 24  
 длина – 61,99

Точка 11           х-3902,78; у-7221,81  
 элемент - прямая линия  
 угол - 121 10 12  
 длина – 20,00

Точка 12           х-3913,13; у-7204,70  
 элемент - прямая линия  
 угол - 211 9 57  
 длина – 14,11

Точка 13           х-3925,20; у-7212,00  
 элемент - прямая линия  
 угол - 132 55 48  
 длина – 5,87

Точка 14                    х-3929,20; у-7207,70  
элемент - прямая линия  
угол - 214 28 50  
длина – 38,00

Точка 15                    х-3960,52; у-7229,21  
элемент - прямая линия  
угол - 171 55 27  
длина – 1,49

Точка 16                    х-3962,00; у-7229,00  
элемент - прямая линия  
угол - 297 31 1  
длина – 51,41

Точка 17                    х-3938,21; у-7274,57  
элемент - прямая линия  
угол - 33 22 29  
длина – 58,46

Точка 18                    х-3889,39; у-7242,41  
элемент - прямая линия  
угол - 303 2 47  
длина – 10,62

Точка 19                    х-3883,60; у-7251,31  
элемент - прямая линия  
угол - 33 14 58  
длина – 35,35

Точка 20                    х-3854,04; у-7231,93  
элемент - прямая линия  
угол - 303 42 60

длина – 6,00

Точка 21            х-3850,71; у-7236,92  
                         элемент - прямая линия  
                         угол - 213 15 45  
                         длина – 48,32

Точка 22            х-3891,11; у-7263,42  
                         элемент - прямая линия  
                         угол - 212 20 28  
                         длина – 25,68

Точка 23            х-3912,81; у-7277,16  
                         элемент - прямая линия  
                         угол - 201 48 42  
                         длина – 20,72

Точка 24            х-3932,05; у-7284,86  
                         элемент - прямая линия  
                         угол - 303 36 38  
                         длина – 43,94

## Приложение 1.2

### **Границы земельного участка** *границы планировочных ограничений*

Точка 1с            х-3889,37; у-7349,54  
                         угол - 8 21 8  
                         длина – 61,68

Точка 2с            х-3828,34; у-7340,58  
                         элемент - прямая линия  
                         угол - 68 13 46  
                         длина – 6,90

										Лист
Изм.	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	1081-ПМ				12

Точка 3с	х-3825,78; у-7334,17 элемент - прямая линия угол - 188 19 50 длина – 65, 92
Точка 4с	х-3891,00; у-7343,72 элемент - прямая линия угол - 122 38 2 длина – 13,24
Точка 5с	х-3898,14; у-7332,57 элемент - прямая линия угол - 0 3 5 длина – 2,07
Точка 5	х-3899,88; у-7333,70 элемент - прямая линия угол - 122 28 14 длина – 77,41
Точка 6с	х-3941,44; у-7268,39 элемент - прямая линия угол - 15 5 12 длина – 22,09
Точка 7с	х-3920,11; у-7262,64 элемент - прямая линия угол - 213 23 22 длина – 21,28
Точка 17	х-3938,21; у-7274,57 элемент - прямая линия угол - 314 16 8 длина – 12,19
Точка 8с	х-3929,70; у-7283,30 элемент - прямая линия

						<b>1081-ПМ</b>	Лист
Изм.	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		13

угол - 302 38 56

длина – 43,50

Точка 9с

х-3906,23; у-7319,93

элемент - прямая линия

угол - 213 4 53

длина – 2,09

Точка 8

х-3907,98; у-7321,07

элемент - прямая линия

угол - 123 36 48

длина – 43,48

Точка 24

х-3932,05; у-7284,86

элемент - прямая линия

угол - 28 36 14

длина – 55,69

Точка 10с

х-3883,16; у-7258,20

элемент - прямая линия

угол - 16 5 1

длина – 10,25

Точка 11с

х-3873,31; у-7255,36

элемент - прямая линия

угол - 35 4 16

длина – 55,81

Точка 12с

х-3827,63; у-7223,29

элемент - прямая линия

угол - 123 22 20

длина – 6,00

Точка 13с

х-3830,93; у-7218,28

элемент - прямая линия

угол - 270 0 0

длина – 15,40

Изм.	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата

1081-ПМ

Лист

14

Точка 14с                х-3830,93; у-7233,68  
элемент - прямая линия  
угол - 189 18 9  
длина – 20,04

Точка 21                х-3850,71; у-7236,92  
элемент - прямая линия  
угол - 251 3 14  
длина – 119,07

### Приложение 1.3

## Водоснабжение усадебной застройки по ул. Рябиновая в г. Липецк

Точка 1                х-3846,00; у-7187,00  
элемент - прямая линия  
угол - 88 50

Точка 2                х-3868,40; у-7152,77  
элемент - прямая линия  
угол - 204 43

Точка 3                х-3870,43; у-7139,17  
элемент - прямая линия  
угол - 155 13

Точка 4                х-3908,99; у-7080,43  
элемент - прямая линия  
угол - 88 11

Точка 5                х-3916,86; у-7085,96  
элемент - прямая линия

	угол - 92 56	
Точка 6	х-3912,59; у-7092,75 элемент - прямая линия угол - 86 47	
Точка 7	х-3911,14; у-7091,72 элемент - прямая линия угол - 272 07	
Точка 8	х-3878,08; у-7142,09 элемент - прямая линия угол - 202 26	
Точка 9	х-3875,55; у-7155,29 элемент - прямая линия угол - 158 23	
Точка 10	х-3863,90; у-7173,60 элемент - прямая линия угол - 178 53	
Точка 11	х-3852,36; у-7190,98 элемент - прямая линия угол - 91 33	
7187,00	Точка 1	х-3846,00; у-
	элемент - прямая линия угол - 88 50	
Точка 2	х-3868,40; у-7152,77 элемент - прямая линия угол - 204 43	
Точка 3	х-3870,43; у-7139,17	



элемент - прямая линия  
угол - 155 13

Точка 4 х-3908,99; у-7080,43  
элемент - прямая линия  
угол - 88 11

Точка 5 х-3916,86; у-7085,96  
элемент - прямая линия  
угол - 92 56

Точка 6 х-3912,59; у-7092,75  
элемент - прямая линия  
угол - 86 47

Точка 7 х-3911,14; у-7091,72  
элемент - прямая линия  
угол - 272 07

Точка 8 х-3878,08; у-7142,09  
элемент - прямая линия  
угол - 202 26

Точка 9 х-3875,55; у-7155,29  
элемент - прямая линия  
угол - 158 23

Точка 10 х-3863,90; у-7173,60  
элемент - прямая линия  
угол - 178 53

Точка 11 х-3852,36; у-7190,98  
элемент - прямая линия  
угол - 91 33

Изм.	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата

1081-ПМ

Лист

17

## Приложение 1.4

### Канализация усадебной застройки по ул. Рябиновая в г. Липецк

Точка 1	х-3884,10; у-7318,86 элемент - прямая линия угол - 90 07
Точка 2	х-3903,59; у-7331,67 элемент - прямая линия угол - 179 01
Точка 3	х-3916,08; у-7340,19 элемент - прямая линия угол - 183 16
Точка 4	х-3927,05; у-7346,79 элемент - прямая линия угол - 99 49
Точка 5	х-3917,14; у-7372,32 элемент - прямая линия угол - 172 32
Точка 6	х-3902,63; у-7398,85 элемент - прямая линия угол - 179 27
Точка 7	х-3895,33; у-7411,90 элемент - прямая линия угол - 252 01
Точка 8	х-3935,13; у-7454,88

элемент - прямая линия  
угол - 133 3

Точка 9 х-3934,84; у-7459,36  
элемент - прямая линия  
угол - 225 31

Точка 10 х-3942,04; у-7467,41  
элемент - прямая линия  
угол - 177 12

Точка 11 х-3947,33; у-7473,94  
элемент - прямая линия  
угол - 97 28

Точка 12 х-3934,00; у-7487,98  
элемент - прямая линия  
угол - 89 52

Точка 13 х-3931,83; у-7485,91  
элемент - прямая линия  
угол - 90 09

Точка 14 х-3943,34; у-7473,78  
элемент - прямая линия  
угол - 262 35

Точка 15 х-3939,75; у-7469,36  
элемент - прямая линия  
угол - 182 42

Точка 16 х-3931,83; у-7460,42  
элемент - прямая линия

угол - 134 29

Точка 17 х-3932,05; у-7455,97  
элемент - прямая линия  
угол - 226 32

Точка 18 х-3891,64; у-7412,34  
элемент - прямая линия  
угол - 107 57

Точка 19 х-3900,01; у-7397,39  
элемент - прямая линия  
угол - 180 34

Точка 20 х-3914,42; у-7371,05  
элемент - прямая линия  
угол - 187 29

Точка 21 х-3923,34; у-7348,06  
элемент - прямая линия  
угол - 260 10

Точка 22 х-3914,60; у-7342,80  
элемент - прямая линия  
угол - 176 46

Точка 23 х-3901,91; у-7334,15  
элемент - прямая линия  
угол - 180 58

Точка 24            х-3882,45; у-7321,36  
элемент - прямая линия  
угол - 89 53

## Приложение 1.5

### Газоснабжение усадебной застройки по ул. Рябиновая в г. Липецк

Точка 1            х-3972,05; у-7240,64  
элемент - прямая линия  
угол - 89 56

Точка 2            х-3966,73; у-7247,96  
элемент - прямая линия  
угол - 103 59

Точка 3            х-3958,84; у-7244,77  
элемент - прямая линия  
угол - 267 43

Точка 4            х-3950,07; у-7264,20  
элемент - прямая линия  
угол - 171 56

Точка 5            х-3901,74; у-7340,49  
элемент - прямая линия  
угол - 270 43

Точка 6            х-3918,98; у-7351,11  
элемент - прямая линия

угол - 102 55

Точка 7            х-3910,52; у-7376,09  
                         элемент - прямая линия  
                         угол - 173 31

Точка 8            х-3895,85; у-7407,28  
                         элемент - прямая линия  
                         угол - 247 45

Точка 9            х-3950,12; у-7466,38  
                         элемент - прямая линия  
                         угол - 101 56

Точка 10           х-3942,65; у-7476,85  
                         элемент - прямая линия  
                         угол - 89 59

Точка 11           х-3939,40; у-7474,53  
                         элемент - прямая линия  
                         угол - 90 03

Точка 12           х-3944,98; у-7466,70  
                         элемент - прямая линия  
                         угол - 258 02

Точка 13           х-3891,09; у-7408,01  
                         элемент - прямая линия  
                         угол - 112 16

Точка 14           х-3906,80; у-7374,60  
                         элемент - прямая линия  
                         угол - 186 28

						<b>1081-ПМ</b>	Лист
Изм.	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		22

Точка 15      х-3914,17; у-7352,84  
элемент - прямая линия  
угол - 257 05

Точка 16      х-3896,20; у-7341,77  
элемент - прямая линия  
угол - 89 17

Точка 17      х-3946,54; у-7262,30  
элемент - прямая линия  
угол - 188 03

Точка 18      х-3956,78; у-7239,62  
элемент - прямая линия  
угол - 92 16

Точка 19      х-3965,33; у-7243,08  
элемент - прямая линия  
угол - 256 02

Точка 20      х-3968,81; у-7238,29  
элемент - прямая линия  
угол - 90 03

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

						1081-ПМ	Лист
Изм.	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата		24