



Общество с ограниченной ответственностью
«Группа Пятый Сезон»

Свидетельство СРО N 0241.3-2015-3666153502-II-139 от 25.05.2015

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
СЗ ЗСК «СПОРТ-СИТИ»

Жилой район, расположенный по адресу:
г. Липецк, ул. Железнякова – ул. Ботаническая
в кадастровом квартале 48:20:0028301

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

5SG - P218 - ППТ



Общество с ограниченной ответственностью
«Группа Пятый Сезон»

Свидетельство СРО N 0241.3-2015-3666153502-II-139 от 25.05.2015

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
СЗ ЗСК «СПОРТ-СИТИ»

Жилой район, расположенный по адресу:
г. Липецк, ул. Железнякова – ул. Ботаническая
в кадастровом квартале 48:20:0028301

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

5SG - P218 - ППТ

Директор
Главный инженер проекта

Масленников А.В.
Осицкий С.С.

Воронеж 2021 г.

Содержание пояснительной записки

№ п/п	Наименование раздела, листа	Лист
1	Общие положения	2
	Приложение 1. Схема расположения зон застроек	5
	Приложение 2. Схема расположения Этапов строительства и ввода в эксплуатацию Зоны застройки 1 (Этап 1 – Этап 8)	6
	Приложение 3. Перечень образуемых земельных участков	7
	Приложение 4. Ведомость изменений в проекте планировки и межевания территории	9

Взаим.инв.№	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						5SG-P218-ППТ			
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата				
Разработал	Котлярова					Пояснительная записка. Внесение изменений в проект планировки и межевания территории	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Осицкий						П	1	11
Н.контр.	Кандаурова						ООО «Группа Пятый Сезон»		

1. Общие положения

Внесенные изменения в утвержденную приказом от 28.01.2021 № 10 Управления строительства и архитектуры Липецкой области документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) объекта «Жилой район, расположенный по адресу: г. Липецк, ул. Железнякова – Ботаническая» в кадастровом квартале 48:20:0028301» подготовлены на основании Приказа №88 от 17.05.2021 «О принятии решения о подготовке внесения изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) жилого квартала в районе улиц ул. Железнякова – Ботаническая в городе Липецке».

Внесены изменения в текстовую и графическую часть основной части и материалов по обоснованию проекта планировки, а также в текстовую и графическую часть утверждаемой части и материалов по обоснования проекта межевания территории (5SG-P218-ППТ.1, 5SG-P218-ППТ.2, 5SG-P218-ППТ.3, 5SG-P218-ППТ.4) документации по планировке территории, подготовленной ООО «Группа Пятый Сезон» в 2021 г. Внесение изменений выполнено на основании решения Заказчика генерального директора ООО СЗ ЗСК «СПОРТ-СИТИ» Коротких М.И. (Обращение в Управление строительства и архитектуры Липецкой области от 29.04.2021 г.)

Внесение изменений предусматривает:

1. Изменение характеристик объектов капитального строительства (жилых домов) Зоны застройки 1* (Этап 1 – Этап 8) в части увеличения этажности секций жилых домов с пяти этажей до шести и с шести этажей до семи.

На основании задания Заказчика предусматриваются квартиры верхних этажей жилых секций в двух уровнях, с уровнем комфорта - высококомфортный и выходом на террасу эксплуатируемой кровли.

Коэффициент плотности застройки при данном увеличении этажности по расчету менее 1.2 согласно СП 42.1333.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

* Зона застройки 1 расположена на территории земельных участков с кадастровыми номерами 48:20:0028301:24, 48:20:0028301:26, 48:20:0028301:113 и на части территории земельного участка с кадастровым номером 48:20:0028301:112 площадью 15 082,9 кв. м.

Схема расположения Зон застроек показана в Приложении 1.

Схема расположения этапов строительства и ввода в эксплуатацию Зоны застройки 1 (Этап 1 – Этап 8) показана в Приложении 2.

2. Изменение формируемых в проекте межевания территорий земельных участков Зоны застройки 1. Внесение изменений в ведомости координат характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и Красных линий Зоны застройки 1 (Этап 1 – Этап 8).

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим. инв.№	48.20.0028301.24, 48.20.0028301.26, 48.20.0028301.113 и на части территории земельного участка с кадастровым номером 48:20:0028301:112 площадью 15 082,9 кв. м.																										
			Схема расположения Зон застроек показана в Приложении 1.																										
			Схема расположения этапов строительства и ввода в эксплуатацию Зоны застройки 1 (Этап 1 – Этап 8) показана в Приложении 2.																										
2. Изменение формируемых в проекте межевания территорий земельных участков Зоны застройки 1. Внесение изменений в ведомости координат характерных точек границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и Красных линий Зоны застройки 1 (Этап 1 – Этап 8).																													
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч</td><td>Лист</td><td>№</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	5SG-P218-ППТ			<table><tr><td>Лист</td></tr><tr><td>2</td></tr></table>	Лист	2
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата																								
Лист																													
2																													

На основании Технического задания Заказчиком принято решение осуществлять ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства Зоны застройки 1 поэтапно в соответствии с графиком строительства (Этап 1 – Этап 8).

Схема расположения этапов строительства и ввода в эксплуатацию Зоны застройки 1 (Этап 1 – Этап 8) показана в Приложении 2. Перечень образуемых земельных участков представлен в Приложении 3.

Изменения вносятся в следующие части документации:

Основная часть проекта планировки территории:

- Пояснительная записка;
- Чертеж планировки территории (Основной чертеж). Масштаб 1: 2000 Лист 1

Материалы по обоснованию проекта планировки территории:

- Пояснительная записка;
- Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план) М 1:2000, Лист 2;
- Схема расположения демонтируемых инженерных сетей и элементов застройки М 1:2000, Лист 2.1;
- Схема организации дорожной сети и схема движения транспорта
М 1:2000, Лист 3;
- Схема границ зон с особыми условиями использования территорий М 1:2000, Лист 4;
- Схема расположения инженерных сетей и сооружений М1:2000, Лист 5;
- Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000, Лист 6;
- Схема планируемого расположения красных линий М 1:2000, Лист 7;
- Схема благоустройства и озеленения территории М 1:2000, Лист 8.

Утверждаемая часть проекта межевания территории:

- Пояснительная записка;
- Чертеж межевания территории (Утверждаемая часть) М 1:2000, Лист 1;

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №							5SG-P218-ППТ	Лист
										3
			Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		

- Ведомости координат поворотных точек границ участков проектного межевания, Лист 1.1;
- Ведомость координат поворотных точек границ сервитутов, Лист 1.2.

Материалы по обоснованию проекта межевания территории:

- Пояснительная записка;
- Чертеж межевания территории (Обосновывающая часть) М 1:2000, Лист 1

Ведомость изменений в проекте планировки и межевания территории представлена в Приложении 4.

Приложение 1 - Схема расположения Зон застроек

Приложение 2 - Схема расположения Этапов строительства и ввода в эксплуатацию Зоны застройки 1 (Этап 1 – Этап 8)

Приложение 3 - Перечень образуемых земельных участков

Приложение 4 - Ведомость изменений в проекте планировки и межевания территории

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№						
						5SG-P218-ППТ	Лист	
							4	
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата			

Приложение 1. Схема расположения зон застроек



Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

5SG-P218-ППТ

Лист

5

застройки 1 (Этап 1 – Этап 8)»



Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

Лист

6

Приложение 3. Перечень образуемых земельных участков

Наименование Этапа	№ участка по ПМТ	Кадастровый номер исходного земельного участка	Примечание
Зона застройки 1	Участок 1	Часть 48:20:0028301:24 площадью 17 372.0 кв.м; часть 48:20:0028301:112 площадью 32.3 кв.м	Многосекционные жилые дома с 6-7- этажными секциями
	Участок 30.1	Часть 48:20:0028301:113 площадью 1 052.9 кв.м; часть 48:20:0028301:24 площадью 2 510.5 кв.м; часть 48:20:0028301:112 площадью 6 414.4 кв.м	Дорожная сеть (территория общего пользования)
	Участок 4	Часть 48:20:0028301:112 площадью 440.6 кв.м	
Зона застройки 2	Участок 5	Часть 48:20:0028301:24 площадью 17 145.4 кв.м; часть 48:20:0028301:113 площадью 1 351.3 кв.м	Многосекционные жилые дома с 6-7- этажными секциями Трансформаторная подстанция (ТП)
	Участок 30.2	Часть 48:20:0028301:24 площадью 3 731.4 кв.м; часть 48:20:0028301:113 площадью 3 424.3 кв.м	Дорожная сеть (территория общего пользования)
Зона застройки 3	Участок 6	Часть 48:20:0028301:24 площадью 15 248.9 кв.м; часть 48:20:0028301:26 площадью 1 195.1 кв.м; часть 48:20:0028301:112 площадью 1 623.6 кв.м	Многосекционные жилые дома с 6-7- этажными секциями

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	5SG-P218-ППТ	Лист
							7

	Участок 30.3	Часть 48:20:0028301:24 площадью 2 815.2 кв.м	Дорожная сеть (территория общего пользования)
Зона застройки 4	Участок 31	Часть 48:20:0028301:24 площадью 7 714.3 кв.м	Многосекционный жилой дом с 6- этажными секциями
	Участок 30.4	Часть 48:20:0028301:24 площадью 1 169.4 кв.м	Дорожная сеть (территория общего пользования)
Зона застройки 5	Участок 32	Часть 48:20:0028301:112 площадью 2 314.3 кв.м; часть 48:20:0028301:24 площадью 10 167.0 кв.м	Многосекционный жилой дом с 6-7- этажными секциями
	Участок 30.5	Часть 48:20:0028301:24 площадью 660.4 кв.м; часть 48:20:0028301:112 площадью 3 436.8 кв.м	Дорожная сеть (территория общего пользования)
Зона застройки 6	Участок 33	Часть 48:20:0028301:26 площадью 1 464.2 кв.м; часть 48:20:0028301:24 площадью 2 756.0 кв.м	Многоярусный паркинг Трансформаторная подстанция (ТП)
	Участок 30.6	Часть 48:20:0028301:26 площадью 2 443.2 кв.м; часть 48:20:0028301:24 площадью 1 520.2 кв.м	Дорожная сеть (территория общего пользования)
Зона застройки 7	Участок 7	Часть 48:20:0028301:26 площадью 8 313.3 кв.м; часть 48:20:0028301:112 площадью 735.0 кв.м	Многосекционный жилой дом с 6-7- этажными секциями

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№
Изм.	Кол.уч	Лист
№	Подп.	Дата

5SG-P218-ППТ

Лист

8

Зона застройки 8	Участок 3	Часть 48:20:0028301:113 площадью 4 068.2 кв.м; часть 48:20:0028301:112 площадью 85.9 кв.м; часть 48:20:0028301:24 площадью 51.5 кв.м	Многоярусный паркинг
---------------------	-----------	---	-------------------------

Приложение 4. Ведомость изменений в проекте планировки и межевания территории

Часть проектной документации		Вносимые изменения	
Том 1. Основная часть проекта планировки территории:			
Пояснительная записка		1. Раздел 2.1; 2.2; 2.2.2. Изменение этажности – стр. 7, 10, 15 2. Раздел 2.2.1. Изменение названия: этап на зону застройки – стр.11 3. Раздел 2.2.2. Исключена ГРС, т.к. ГРС располагается за пределами территории застройки – стр.16 Изменение параметров застройки территории (таблица расчета) – стр.17-20 4. Раздел 4.3 Дополнение: местоположение ПНС будет определено согласно точке подключения к системе водоснабжения, выдаваемой ООО «ЛГЭК» - стр.28 5. Раздел 4.4. Дополнение: определение необходимости строительства ЛОС – стр. 30 6. Раздел 6. Очередность планируемого развития территории, изменение названия: этапы на зоны застройки – стр. 32, 33 7. Раздел 7, 8. Основные ТЭП – стр. 33-35	

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата

5SG-P218-ППТ

Лист

9

Инв.№ подл.	Взаим.инв.№	
	Подп. и дата	

Чертеж планировки территории (Основной чертеж). Масштаб 1: 2000 Лист 1	1. Согласно предварительной проработке проекта газоснабжения газораспределительная станция (ГРС) находится за пределами участка проектирования. 2. Добавлены 2 въезда на участок с западной стороны ул. Железнякова. 3. Таблица. Основные технико-экономические показатели. 4. Таблица. Экспликация зданий и сооружений, этажность № 1.1-1.3. 5. Перенесено местоположение ПНС на другой участок (№ 30.2), согласно точке подключения, выданной ООО «ЛГЭК».
<u>Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории:</u>	
Пояснительная записка	1. Раздел 1. Этапность – стр.4 2. Раздел 5. Определение необходимости строительства ЛОС – стр.21 3. Раздел 5.2. Расчет парковочных мест – стр. 27, 28 4. Раздел 11. Планировочные и объемно-пространственные решения. Размещение з/у – стр. 42 5. Раздел 12. Координаты поворотных точек красной линии, граница территории общего пользования 1 – стр. 47, 48
Схема расположения проектируемой связующей дороги до трассы Р119 Орел – Тамбов М 1:10 000, Лист 1.1	Добавлены планируемые точки въезда на участок 4, 5.
Схема организации дорожной сети и схема движения транспорта М 1:2000, Лист 3	Добавлены 2 въезда на участок с западной стороны ул. Железнякова.
Схема расположения инженерных сетей и сооружений М 1:2000, Лист 5	Согласно предварительной проработке проекта газоснабжения газораспределительный пункт (ГРП) находится за пределами участка проектирования.
Разбивочный чертеж красных линий М 1:2000, Лист 7	Граница территории общего пользования 1.
Ведомости координат поворотных точек красных линий, Лист 7.1	Граница территории общего пользования 1.

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	5SG-P218-ППТ	Лист
							10

Том 3. Утверждаемая часть проекта межевания территории:	
Пояснительная записка	1. Раздел 2. Межевание на 39 з/у – стр. 8, 9 2. Раздел 4. Сводная таблица образуемых з/у – стр. 22-23 3. Раздел 5. Ведомость координат поворотных точек – стр. 24-58 4. Раздел 7. Ведомость участков межевания – стр. 59-64
Чертеж межевания территории (Утверждаемая часть) М 1:2000, Лист 1	Согласно пожеланию заказчика изменено межевание территории земельных участков с кадастровыми номерами 48:20:0028301:112, 48:20:0028301:24, 48:20:0028301:113, 48:20:0028301:26 на новую схему.
Ведомости координат поворотных точек границ участков проектного межевания, Лист 1.1	Участки 1, 5, 6, 7, 9, 30, 30.1, 30.2, 30.3, 30.4, 30.5, 30.6, 31, 32, 33.
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории:	
Пояснительная записка	1. Раздел 1. Сводная таблица образуемых з/у - стр. 5-6 2. Раздел 4. Межевание з/у – стр. 15-16 3. Раздел 5. Координаты поворотных точек з/у – стр. 17-34 4. Раздел 7. Таблица расчета объектов социальной сферы – стр. 37-39 5. Раздел 8. Изменен расчет бытовых отходов стр. 40-41 6. Раздел 10. Ведомость участков межевания – стр. 45-50
Чертеж межевания территории (Обосновывающая часть) М 1:2000, Лист 1	Согласно пожеланию заказчика изменено межевание территории земельных участков с кадастровыми номерами 48:20:0028301:112, 48:20:0028301:24, 48:20:0028301:113, 48:20:0028301:26 на новую схему.

Инва.№ подп.	Подп. и дата	Взаим.инв.№

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	5SG-P218-ППТ	Лист
							11