

ООО
Архитектурно-проектная мастерская
"АРХМАСТЕР"

Проект внесения изменений
в проект планировки и проект межевания территории
жилого района, ограниченного улицами Краснознаменной,
Жуковского, Коммунистической, Юбилейной
в городе Липецке, утвержденных постановлением
администрации города Липецка от 30.12.2013 №3080,
в части межевания

Проектная документация

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта
внесения изменений в части межевания
территории. Пояснительная записка»

2020-3 -ПМ.ПЗ 2

Том 4

2022 г.

ООО
Архитектурно-проектная мастерская
"АРХМАСТЕР"

Проект внесения изменений
в проект планировки и проект межевания территории
жилого района, ограниченного улицами Краснознаменной,
Жуковского, Коммунистической, Юбилейной
в городе Липецке, утвержденных постановлением
администрации города Липецка от 30.12.2013 №3080,
в части межевания

Проектная документация

Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта
внесения изменений в части межевания
территории. Пояснительная записка»

2020-3 -ПМ.ПЗ 2

Том 4

Директор

Главный инженер


Чеботарев А.А.
Бахтьяр Т. К.

2022 г.

Состав проекта

№ То- ма	Обозначение	Наименование	Примеч
Основная (утверждаемая) часть проекта внесения изменений в части межевания территории			
1	2020-3-ПМ.ГЧ 1	Раздел 1 «Проект внесения изменений в части межевания территории. Графическая часть»: 1. Схема границ территории межевания М 1: 1000 Территория внесения изменений в части межева- ния М1:500	
2	2020-3-ПМ.ПЗ 1	Раздел 2 «Проект внесения изменений в части межевания территории. Пояснительная за- писка»	
Материалы по обоснованию проекта внесения изменений в части межевания территории			
3	2020-3-ПМ.ГЧ 2	Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта внесения изменений в части межевания террито- рии. Графическая часть»: 1. Карта (фрагмент карты) планировочной струк- туры расположения элемента планировочной структуры (ситуация), б/м 2. Схема использования территории в период подготовки проекта межевания территории (опорный план) М 1:500; 3. Территория внесения изменений в части зон с особыми условиями использования территории М 1:500; 4. Схема границ территории межевания М 1: 1000 Территория внесения изменений в части межева- ния М 1:500	
4	2020-3-ПМ.ПЗ 2	Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта внесения изменений в части межевания террито- рии. Пояснительная записка»	
5		Диск CD-R	

						2020-3-СП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата				
Выполнил	Третьякова					Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Краснознаменной, Жуковского, Коммунистической, Юбилейной, в городе Липецке утвержденных постановлением администрации города Липецка от 30.12.2013 №3080, в части межевания	Стадия	Лист	Листов
Провер.	Маркова						П	1	1
Н.Контроль	Третьякова						ООО АПМ «Архмастер»		

Содержание:

ВВЕДЕНИЕ	2
Нормативная, правовая и методическая база	2
Базовая градостроительная документация	3
Раздел I.	
ЭКОЛОГО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ И ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	4
1.1. Положение проектируемой территории в структуре города Липецка.....	4
1.2. Природно-климатические условия	4
Раздел II.	
СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ	8
2.1. Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования и ранее выполненной документации по планировке территории.	8
Раздел III.	
МЕРОПРИЯТИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ	12
3.1. Вид разрешенного использования земельных участков в соответствии с проектом межевания (планировки) территории в случаях, предусмотренных градостроительным кодексом РФ	12
3.2. Перечень и сведения о площади земельных участков	12
3.3. Ведомость координат границ земельных участков.	14
3.4. Ведомость координат концевых и поворотных точек красных линий, расстояния между точками красных линий, углы поворота и радиус искривления красных линий и прочие размеры, обеспечивающие вынос красных линий в натуру (на местность).....	15
Раздел IV.	
МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРУЮ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ.....	15
4.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания.....	15
4.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования	15
4.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	16
4.4. Перечень сервитутов.....	16
4.5. Обоснование принятых решений.	16
ПРИЛОЖЕНИЯ	18

						2020-3– ППиПМ.ПЗ 1			
Изм.	Колуч.	Лист	№ док	Подпись	Дата				
Разраб.	Гретьякова					Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Краснознаменной, Жуковского, Коммунистической, Юбилейной, в городе Липецке утвержденных постановлением администрации города Липецка от 30.12.2013 №3080, в части межевания	Стадия	Лист	Листов
Провер.	Маркова						П	1	18
							ООО «АПМ «Архмастер»		
Н. Контр.	Третьякова								

ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в «Проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Краснознаменной, Жуковского, Коммунистической, Юбилейной, в городе Липецке» (в части межевания) выполнен в соответствии с приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 12.04.2022 № 126.

Объектом проектирования является территория примерной площадью 0,664 га. Границы территории уточнены проектом.

Проектом предусмотрено:

Упорядочение границ земельных расположенных на территории, ограниченной улицами Краснознаменной – Жуковского – Коммунистической – Юбилейной, устранение пересечений границ указанных земельных участков с другими земельными участками, устранения ранее допущенных при формировании земельных участков ошибок, проведение государственного кадастрового учета земельных участков, а также государственного кадастрового учета изменений земельных участков в соответствии со схемой (приложение к техническому заданию).

Нормативная, правовая и методическая база:

- "Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (редакция, действующая с 1 сентября 2022 года);
- "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изменениями на 14 июля 2022 года);
- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"(с изменениями на 1 мая 2022 года, редакция, действующая с 1 июля 2022 года);
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»(с изменениями на 26 марта 2022 года);
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»(с изменениями на 14 июля 2022 года) ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». (с изменениями на 20 октября 2022 года);
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»(с изменениями на 1 мая 2022 года);
- Федеральный закон от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении»(с изменениями на 1 мая 2022 года);
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением

						2020 - 3– ПМ. ПЗ 2	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		2

Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74)(с изменениями на 28 февраля 2022 года);

- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

- Приказ федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 23 июня 2022 года);

- СП. 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»(утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (Изменения № 1 от 19 сентября 2019 г. N 557/пр , №2 от 22.02.2020 N 405-р , №3 от 09.06.2022 N 473/пр , №4 от 31.05.2022 N 434/пр);

“СП 113.13330.2016. Свод правил. Стоянки транспортных средств. Обновленная версия Строительных норм и правил 21-02-99” (утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 ноября 2016 г. № 776/пр с изменением 1)

- Решение Липецкого городского Совета депутатов от 09.02.2016 № 73 «О Генеральном плане города Липецка»;

- Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк (утвержденных постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021 №47 (ред. постановления Правительства Липецкой области от 17.08.2022 №100);

- Областные нормативы градостроительного проектирования в липецкой области (в редакции приказа Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 03.08.2022г. №264);

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Липецка, утвержденные, решением сессии Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 218

- СП 438.1325800.2019 «Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования»;

- СП 317.1325800.2017 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Общие правила производства работ».

Базовая градостроительная документация:

-Генеральный план города Липецка (утвержден решением Липецкого городского Совета депутатов от 09.02.2016 №73);

- Проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Красной, Жуковского, Коммунистической, Юбилейной, в городе Липецке, утвержденного постановлением администрации города Липецка от 30.12.2013 № 3080;

- Проект внесения изменений в Проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Красной, Жуковского, Коммунистической, Юбилейной, в городе Липецке, утвержденного постановлением администрации города Липецка от 30.12.2013 № 3080;

						2020 - 3– ПМ. ПЗ 2	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

Жуковского, Коммунистической, Юбилейной, в городе Липецке в части межевания квартала, ограниченного улицами Краснознаменной, Клавдии Шаталовой, 6 Гвардейской дивизии, Володи Бачурина, утвержденный приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 18.09.2020 №203.

- Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Краснознаменной, Жуковского, Коммунистической, Юбилейной, в городе Липецке, утвержденный приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 01.03.2021 №31

- Инженерные изыскания ООО "ТИСИЗ ЛИПЕЦК" выполненные в июле 2020г.

- Инженерные изыскания выполнены ООО "ТИСИЗ ЛИПЕЦК" в октябре 2020г.

Раздел I.

ЭКОЛОГО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИТУАЦИЯ И ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Положение проектируемой территории в структуре города Липецка

Участок проектирования расположен в юго-западной части города на правом берегу реки Воронеж и ограничен улицами Клавдии Шаталовой, 6 Гвардейской дивизии, Коммунистической, Краснознаменной. Административно проектируемый микрорайон относится к Октябрьскому округу города Липецка.

Участок имеет спокойный рельеф, общий перепад высот составляет около 4 м. Наиболее высокая часть участка на северо-западе - 128 м. Понижение рельефа идет в юго-восточном направлении (до отметки 124 м). Средняя величина уклонов составляет 0,97%.

На территории микрорайона расположено промышленное предприятие ООО «Межрегиональная компания терминал электрик» (ООО «МКТЭЛ») V класса опасности. Проектом предлагается выполнить мероприятия по уменьшению негативного воздействия на окружающую среду, в том числе шумового, и разработать и утвердить проект организации санитарно защитной зоны данного предприятия.

1.2. Природно-климатические условия

Климат г. Липецк умеренно-континентальный, с теплым летом и умеренно-холодной зимой. Максимальная интенсивность поступающей радиации приходится на летние месяцы, в зимние периоды величины

						2020 - 3– ПМ. ПЗ 2	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		4

составляющих радиационного баланса минимальны. Средняя величина суммарной радиации составляет 80-90 ккал/см². Радиационный баланс положителен в течение восьми месяцев.

Число часов солнечного сияния 1875, из них около 80% приходится на период с апреля по сентябрь месяцы.

Температурный режим характерен для умеренно-континентального климата (27,7°).

Средняя месячная и годовая температура воздуха по метеостанции. г. Липецк

Таблица 1.2.1

м/ст.	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	год
г. Липецк	-10,3	-9,5	-4,4	5,5	13,8	18,0	20,2	18,5	12,5	5,5	-1,5	-7,1	5,1

Продолжительность зимнего периода около 4 месяцев, но даже в самом холодном месяце бывает несколько дней с оттепелью.

Лето сухое и жаркое, возможны возвраты холодов и даже заморозки.

Наиболее высокая когда-либо наблюдавшаяся температура может достигать в периоды засухи +38°С, наиболее низкая доходит до -39°С.

Продолжительность безморозного периода равна 154 дням. Продолжительность сезона с температурой воды выше 17°С от 65 до 75 дней.

Сумма положительных температур периода вегетации растений (выше 10°С) - 2579,1°. Продолжительность периода активной вегетации 149 дней. Сумма осадков за период активной вегетации растений составляет 255-275 мм.

Число дней со снежным покровом 135. Средняя высота снежного покрова 32 см. Нормативная глубина промерзания почвы 120 см.

По количеству осадков территория г. Липецка относится к зоне умеренного увлажнения.

За год в г. Липецке выпадает 547 мм влаги. Из них на теплый период приходится 365мм, на холодный – 182мм. В течение всего вегетационного периода такого количества осадков достаточно для обеспечения влагой почвы, но в отдельные годы наблюдается недостаточность влаги.

Средняя месячная и годовая абсолютная влажность воздуха в Па по м/ст.

г. Липецк

Таблица 1.2.2

м/ст.	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	год
г. Липецк	2,8	2,9	3,8	6,7	9,4	12,8	15,1	14,4	10,4	7,0	4,8	3,6	7,8

Средняя месячная относительная влажность воздуха наиболее холодного месяца 84%, наиболее жаркого месяца - 51%.

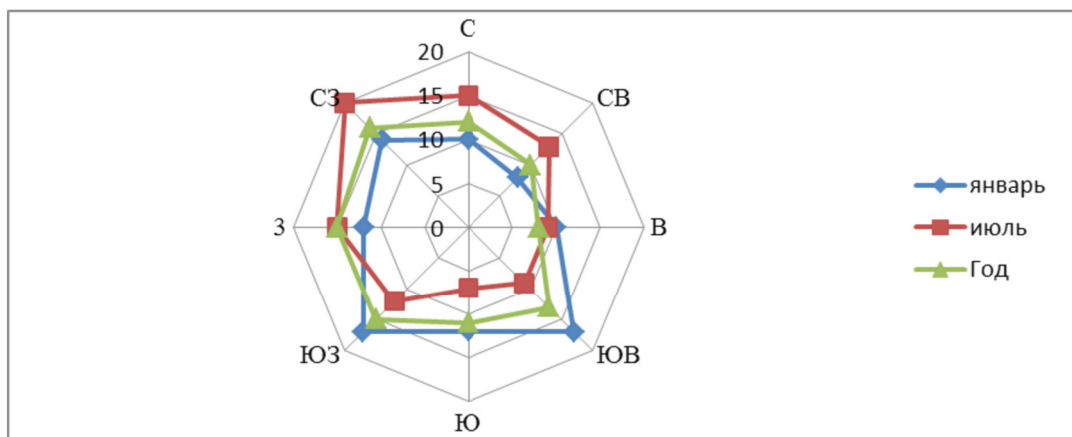
Ветровой режим города характеризуется данными Липецкой м/ст.

Таблица 1.2.3

	С	СВ	В	ЮВ	Ю	ЮЗ	З	СЗ	Штиль
I	10	8	10	17	12	17	12	14	4
VII	15	13	9	9	7	12	15	20	7
Год	12	10	8	13	11	15	15	16	5

В среднем за год преобладающими являются северо-западные – западные ветры. Повторяемость штилей всего 5%. На величину скорости ветра большое влияние оказывает высота местности над уровнем моря и характер подстилающей поверхности.

Роза ветров города Липецка



Средняя годовая скорость ветра 4,4 м/с, средняя скорость ветра в январе - 5,2 м/с, в июле – 3,6 м/с.

В климатическом отношении территория города расположена в зоне комфорта для рекреационных целей и планировочных ограничений не вызывает. Наиболее благоприятный период для пребывания отдыхающих на открытом воздухе с мая по октябрь с температурой между 14°C и 30°C, что соответствует нижнему и верхнему пределу комфортных условий. Продолжительность сезона купания до 80 дней с температурой воды выше 17°C.

По агроклиматическому районированию территория является благоприятной для возделывания основных сельскохозяйственных культур. Продолжительность безморозного периода (154 дня) позволяет выращивать теплолюбивые культуры.

Выводы:

Территория города Липецка и район проекта планировки относится ко II-В строительно-климатическому району.

Расчетные температуры воздуха для проектирования отопления (температура воздуха наиболее холодной 5-дневки, обеспеченностью 0,92) и вентиляции (температура воздуха обеспеченностью 0,94) соответственно равны – -27°C и -15°C . Продолжительность отопительного периода в среднем составляет 202 дней.

Согласно природно-климатического районирования территории Российской Федерации территория г. Липецка относится к благоприятной зоне.

Рельеф. Город Липецк расположен на территории двух орографических регионов – Среднерусской возвышенности (правобережная часть города) и Окско-Донской равнины (левобережная часть города). Граница между регионами проходит по долине р.Воронеж.

В неотектоническом плане территория города находится на стыке двух неотектонических блоков II порядка: Трубетчинского и Кривоборского, в пределах которых выделяются неотектонические блоки более высоких порядков, в том числе Липецкий (правобережный) и Тракторозаводский (или Левобережный).

Липецкому неотектоническому блоку в геоморфологическом отношении соответствует условно выровненная структурно-денудационная поверхность.

Абсолютные отметки площадки проектирования составляют от 105 (в долине р. Воронеж) до 160м (в районе пр. Победы). Поверхность площадки осложнена врезанными оврагами, глубина вреза составляет до 20м и более (в районе ул. Механизаторов).

Физико-геологические процессы и явления. На территории города размещение гражданского строительства осложнено наличием неблагоприятных природных и техногенных процессов.

На рассматриваемой территории имеют развитие следующие процессы:

- просадочность грунтов. В левобережной части города локально распространены перигляциальные лессовидные суглинки, по условиям просадки они относятся к I типу грунтовых условий, в единичных случаях – ко II типу. Мощность просадочных грунтов составляет от 0,5 до 12 метров;
- Заболачивание развито на пойменных низких надпойменных территориях и на участках намывных грунтов.

Подработанные территории широко распространены на правом берегу реки Воронеж, в результате добычи железных руд. Глубина выработок от 20 до 80 метров. Есть и старые Петровские выработки. Разработка велась с обрушением кровли, стволы шахт засыпались. В 1965 году разработки прекратились.

Подтопление. В настоящее время на территории города процессы подтопления достигли широких размеров и оказались одним из определяющих факторов дискомфорта городской среды.

При размещении капитальной застройки требуется проведение инженерно-геологических изысканий в каждом конкретном случае.

						2020 - 3– ПМ. ПЗ 2		Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			7

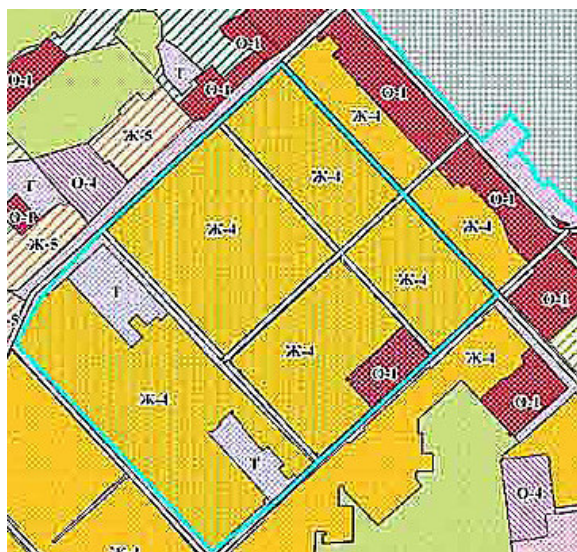
Раздел II. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования и ранее выполненной документации по планировке территории.

В соответствии с «Проектом внесения изменений в Проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Краснойзнаменной, Жуковского, Коммунистической, Юбилейной, в городе Липецке в части межевания квартала, ограниченного улицами Краснойзнаменной, Клавдии Шаталовой, 6 Гвардейской дивизии, Володи Бачурина», утвержденным приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 18.09.2020 №203 на кадастровый учет поставлен к.у. 48:20:0041903:454 (Разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)).

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Липецка (см. ред. постановления администрации Липецкой области от 19.10.2021 N 446) на территории проектирования сформированы территориальные зоны с индексами Ж- 4.

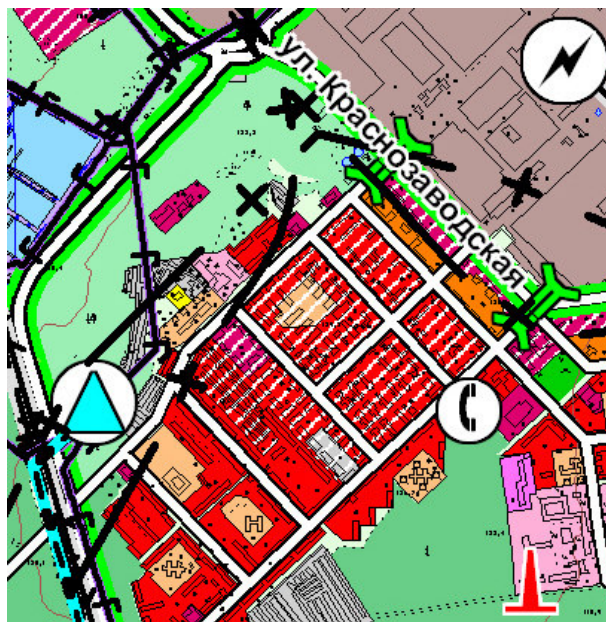
Рисунок 1.



Фрагмент карты функциональных зон городского округа Генерального плана в части, касающейся проектируемой территории приведен на рисунке 2.

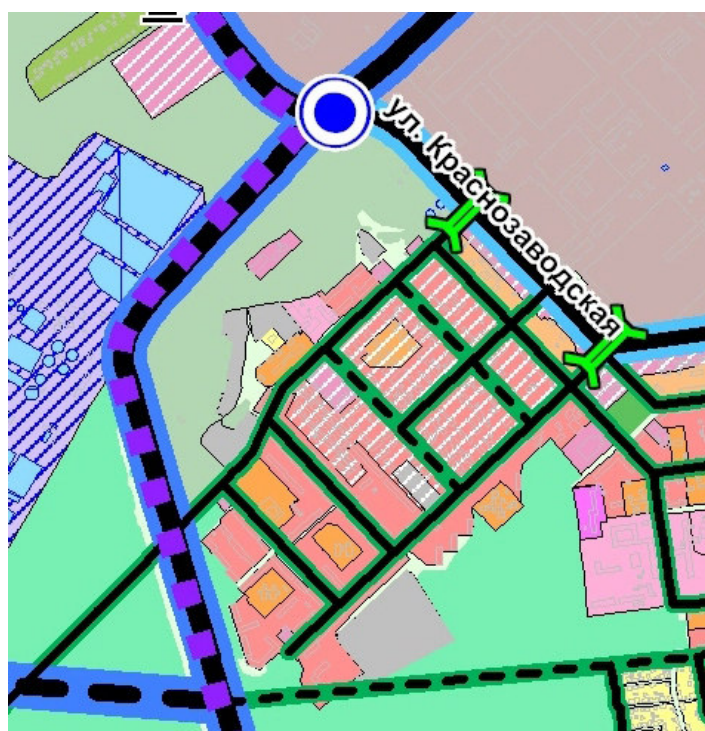
Рисунок 2.

						2020 - 3– ПМ. ПЗ 2	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		8



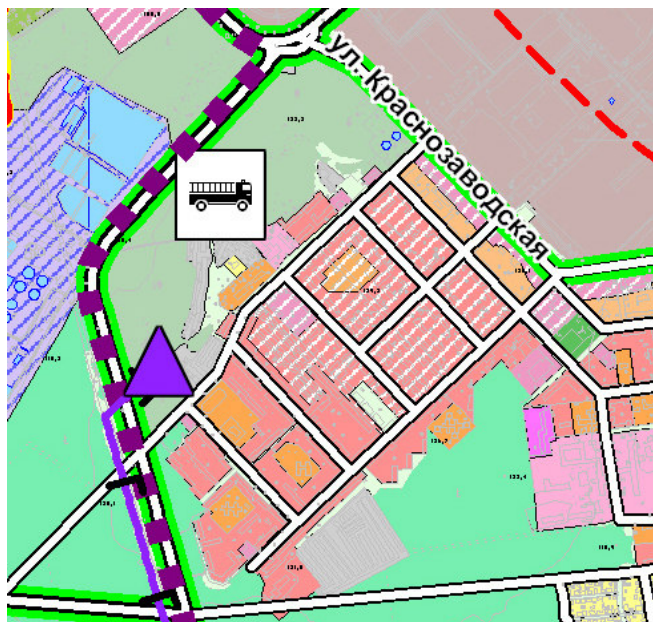
Фрагмент карты планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры территории Генерального плана в части, касающейся проектируемой территории приведен на рисунке 3.

Рисунок 3.



Фрагмент карты территорий, подверженных риску возникновения ЧС природного и техногенного характера Генерального плана в части, касающейся проектируемой территории приведен на рисунке 3.

Рисунок 4.



Прилегающие территории относятся к зонам:

Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)

Зона запрещения нового жилищного строительства (Ж-5)

Зона делового общественного и коммерческого назначения (О-1)

Зона размещения высших и средних специальных учебных заведений (О-4)

Зона транспортной инфраструктуры (Т)

Зона особо охраняемых природных территорий (Р-5)

Территория проектирования не входит в подзоны приаэродромной территории аэродрома «Липецк».

В границах внесения изменений расположены четыре кадастровых участка и одно сооружение коммунального хозяйства:

Земельный участок

Кадастровый номер: 48:20:0041903:454

Адрес: Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк, ул. Бачурина, дом 8

Площадь уточненная: 2 908 кв. м

Статус: Учтенный

Категория земель: Земли населённых пунктов

Разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Форма собственности: Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость: 7 478 183,72 руб.

дата определения: 01.01.2021

дата утверждения: -

дата внесения сведений: 24.12.2021

дата применения: 01.01.2022

Земельный участок

						2020 - 3– ПМ. ПЗ 2	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		10

Кадастровый номер: 48:20:0041903:23
Адрес: Липецкая обл, г Липецк, ул К.Шаталовой, дом 9
Площадь уточненная: 1 924 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: для жилого дома
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 1 557 785,84 руб.
дата определения: 01.01.2021
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 24.12.2021
дата применения: 01.01.2022

Земельный участок
Кадастровый номер: 48:20:0041903:21
Кадастровый квартал: 48:20:0041903
Адрес: Липецкая обл, г Липецк, ул К.Шаталовой, дом 7
Площадь уточненная: 1 644 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: под нежилое здание
Форма собственности: Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость: 5 998 002,48 руб.
дата определения: 01.01.2021
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 24.12.2021
дата применения: 01.01.2022

Земельный участок
Кадастровый номер: 48:20:0041903:3
Адрес: Липецкая обл, г Липецк, ул Бачурина, дом 8
Площадь уточненная: 1 596 кв. м
Статус: Ранее учтенный
Категория земель: Земли населённых пунктов
Разрешенное использование: для общежития
Форма собственности: -
Кадастровая стоимость: 4 108 838,16 руб.
дата определения: 01.01.2021
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 24.12.2021
дата применения: 01.01.2022

Сооружение
Кадастровый номер: 48:20:0000000:32599
Адрес: Липецкая область, г Липецк, ул Володи Бачурина, к ж.д. №5
Наименование: Кабельная линия 0,4кВ
Назначение: сооружения коммунального хозяйства
Площадь общая: -
Статус: Учтенный
Разрешенное использование: -

						2020 - 3– ПМ. ПЗ 2	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		11

по документу: -
Форма собственности: Частная собственность
Кадастровая стоимость: 37 400,78 руб.
дата определения: 01.01.2021
дата утверждения: -
дата внесения сведений: 05.01.2022
дата применения: 01.01.2022
Основные характеристики:
высота: -
глубина: -

Искусственные сооружения на территории проектирования отсутствуют.

Раздел III. МЕРОПРИЯТИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ

3.1. Вид разрешенного использования земельных Участков в соответствии с проектом межевания (планировки) территории в случаях, предусмотренных градостроительным кодексом РФ.

В соответствии с «проектом внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Краснознаменной, Жуковского, Коммунистической, Юбилейной, в городе Липецке в части межевания квартала, ограниченного улицами Краснознаменной, Клавдии Шаталовой, 6 Гвардейской дивизии, Володи Бачурина», утвержденным приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 18.09.2020 №203 на кадастровый учет поставлен к.у. 48:20:0041903:454 (Разрешенное использование: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)).

В соответствии с ПЗЗ города Липецка на территории проектирования сформированы территориальные зоны с индексами Ж- 4.

Нумерация ЗУ принята в соответствии с ранее утвержденной градостроительной документацией. :ЗУ6 по экспликации, :ЗУ12- новый.

Планируемый к образованию земельный участок ЗУ6 отвечает следующим параметрам:

Спорт (код 5.1) относятся к условно разрешенным видам использования:

Размещение зданий и сооружений для занятия спортом.

Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов).

Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях.

						2020 - 3– ПМ. ПЗ 2	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		12

Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры).

Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища).

Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц

Вспомогательные виды разрешенного использования: не подлежат установлению

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: Не подлежат установлению

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 1 метр

Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений: 3 этажа

Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 50%

Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.

Ограждение земельного участка возможно только в случаях, когда оно требуется по условиям эксплуатации, охраны предприятий, техники безопасности или санитарно-гигиеническим требованиям.

Предельная высота ограждения - 1,8 метра

Не допускается размещение спортивных сооружений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке, за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа

Планируемый к образованию земельный участок ЗУ12 отвечает следующим параметрам:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6) относятся к основным видам разрешенного использования:

Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома

Вспомогательные виды разрешенного использования: Хранение автотранспорта (2.7.1)

Минимальный размер земельного участка для жилого дома 9-16 этажей- 1700 кв. м.

Минимальный размер земельного участка для жилого дома 17-25 этажей-2500кв.м.

Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения жилого дома 9 - 16 этажей - 3 метра.

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения жилого дома 17 - 25 этажей - 5 метров

Предельное количество этажей - 25 этажей

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%

						2020 - 3– ПМ. ПЗ 2		Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			13

Коэффициент застройки - 0,4, при реконструкции - 0,6.

Коэффициент плотности застройки - 1,2,

при реконструкции - 1,6.

Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.

Процент озеленения территории микрорайона (квартала) не менее 25%

Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке

3.2. Перечень и сведения о площади земельных участков.

1. Земельный участок ЗУ 6 по адресу Липецкая обл., г Липецк, ул. К. Шаталовой
разрешенный вид использования - Спорт (КВРИ 5.1) для устройства площадок для занятия спортом
Площадь образуемого участка - 3932 кв.м.
2. Земельный участок ЗУ 12 , по адресу Липецкая обл., г. Липецк, ул. Бачурина, дом 8
разрешенный вид использования - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (КВРИ 2.6)
Площадь образуемого участка 2908 кв.м.

3.3. Ведомость координат границ земельных участков.

Каталог координат характерных точек границ уточняемых и образуемых земельных участков.

Система координат МСК-48

ЗУ 6

Таблица 7.1

Номер точки	X	Y
1	411467.55	1324051.59
2	411509.16	1324095.38
н1	411493.71	1324110.87
н2	411475.82	1324091.84
н3	411471.96	1324095.61
н4	411451.88	1324115.20
н5	411422.37	1324143.99
16	411418.94	1324140.34
17	411398.47	1324118.60
14	411444.02	1324073.64
4	411448.15	1324070.29
1	411467.55	1324051.59

ЗУ 12		
Номер точки	X	Y
н2	411475.82	1324091.84
н1	411493.71	1324110.87
5	411492.45	1324112.12
6	411519.88	1324141.03
7	411476.15	1324183.78
8	411459.39	1324165.95
9	411463.21	1324162.38
10	411460.60	1324159.58
11	411479.29	1324141.81
н4	411451.88	1324115.20
н3	411471.96	1324095.61
н2	411475.82	1324091.84

В границах внесения изменений не предполагается сохранение земельных участков.

3.4.Ведомость координат конечных и поворотных точек красных линий, расстояния между точками красных линий, углы поворота и радиус искривления красных линий и прочие размеры, обеспечивающие вынос красных линий в натуру (на местность).

Существующие красные линии учтены в соответствии с Проектом внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Краснознаменной, Жуковского, Коммунистической, Юбилейной, в городе Липецке, утвержденный приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 01.03.2021 №31.

Раздел IV.

МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРУЮ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ.

4.1.Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания
Сведения о кадастровых участках получены на основании запроса в ФГИС ЕГРН от 30.08.2022г.

4.2.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования

№ земельного участка	Вид разрешенного использования	Возможные способы образования ЗУ	Площадь участка, м ²
Образуемые земельные участки			
:ЗУ6	Спорт (КВРИ 5.1)	Образование земельного участка путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041903:23 площадью 1924 м ² (весь участок), части земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041903:21 площадью 1503 м ² части земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041903:454 площадью 141 м ² и земель, государственная собственность на которые не разграничена площадью 158 и 206 м ²	3932
:ЗУ12	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (КВРИ 2.6)	Образование земельного участка путем перераспределения части земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041903:454 площадью 2768 м ² и части земельного участка с кадастровым номером 48:20:0041903:21 площадью 140 м ²	2909

4.3.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд
Проектом внесения изменений не предусматривается.

4.4.Перечень сервитутов

Проектом межевания не предусматривается устройство новых линейных объектов в границах проектирования. Сведения о сервитутах представлены в приложении.

4.5.Обоснование принятых решений.

Проектом планировки и межевания обеспечивается устойчивое развитие территории с учетом устранения пересечений границ указанных земельных участков с другими земельными участками, устранения ранее допущенных при формировании земельных участков ошибок, проведение государственного кадастрового учета земельных участков, а также государственного кадастрового учета изменений земельных участков в соответствии со схемой (приложение к техническому заданию).

						2020 - 3– ПМ. ПЗ 2	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		16

Планируемый к образованию земельный участок ЗУ6 относится к условно разрешенным видам использования: «Спорт (код 5.1)»,

Для образуемого земельного участка ЗУ6 необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования в установленном порядке.

Планируемый к образованию земельный участок ЗУ12 относится к основным видам разрешенного использования: Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6).

На уч. 48:20:0041903:454, границы которого корректируются (см. участок ЗУ12 в проекте) идет строительство многоквартирного 10-этажного жилого дома. Срок сдачи -декабрь 2022г. Изменения вносятся в соответствии с заданием заказчика. Назначение земельного участка после изменения границ не изменяется.

						2020 - 3– ПМ. ПЗ 2	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		17

ПРИЛОЖЕНИЯ

Ведомость устанавливаемых сервитутов

№	Назначение сервитута	Зона действия сервитута	Площадь сервитута, м ²
С-1-1	48:20-6.180 Охранная зона тепловых сетей жилого поселка ЛТЗ, г. Липецк	:ЗУ6	106
С-1-2	48:20-6.180 Охранная зона тепловых сетей жилого поселка ЛТЗ, г. Липецк	:ЗУ6	71
С-2	48:20-6.1292 Охранная зона объекта газоснабжения "Газопровод среднего давления (лит. I) протяженностью 0,4 км, расположенный по адресу: г. Липецк, ул. 6-ая Гвардейская Дивизия	:ЗУ6	208
С-3	48:20-6.180 Охранная зона тепловых сетей жилого поселка ЛТЗ, г. Липецк	:ЗУ12	232
С-4	Охранная зона объекта газоснабжения "Газопровод низкого давления" в соответствии с проектом внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Краснознаменной, Жуковского, Коммунистической, Юбилейной, в городе Липецке, утвержденный приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 01.03.2021 №31	:ЗУ12	267
С-5	Под проезд в соответствии с проектом внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Краснознаменной, Жуковского, Коммунистической, Юбилейной, в городе Липецке в части межевания квартала, ограниченного улицами Краснознаменной, Клавдии Шаталовой, 6 Гвардейской дивизии, Володи Бачурина, утвержденный приказом Управления строительства и	:ЗУ12	172

Каталог координат характерных точек границ устанавливаемых сер- витутов.

Система координат МСК-48

C1-1		
Номер точки	X	Y
c1	411422.37	1324143.99
c2	411420.05	1324141.52
c3	411450.83	1324114.18
c4	411454.41	1324111
c5	411455.28	1324111.89
c6	411451.88	1324115.2
c1	411422.37	1324143.99
C1-2		
Номер точки	X	Y
c1	411491.51	1324108.54
c2	411506.88	1324092.99
c3	411509.16	1324095.38
c4	411493.7	1324110.87
c1	411491.51	1324108.54
C2		
Номер точки	X	Y
c1	411435.9	1324119.2
c2	411417.92	1324136.76
c3	411423.71	1324142.68
c4	411441.69	1324125.14
c1	411435.9	1324119.2
C3		
Номер точки	X	Y
c1	411455.24	1324111.84
c2	411471.66	1324128.6
c3	411491.51	1324108.54
c4	411493.7	1324110.87
c5	411492.45	1324112.12
c6	411493.19	1324112.9
c7	411471.97	1324134.45
c8	411454.05	1324116.48
c9	411453.61	1324116.88
c10	411451.88	1324115.2
c1	411455.24	1324111.84
C4		

Номер точки	X	Y
c1	411461.62	1324168.32
c2	411466.39	1324164.14
c3	411490.97	1324134.57
c4	411502.42	1324123.93
c5	411519.06	1324141.83
c6	411519.88	1324141.03
c7	411500.33	1324120.42
c8	411488.06	1324131.81
c9	411463.52	1324161.34
c10	411462.79	1324161.93
c11	411463.21	1324162.38
c12	411459.39	1324165.95
c1	411461.62	1324168.32
C5		
Номер точки	X	Y
c1	411466.69	1324129.58
c2	411479.29	1324141.81
c3	411460.6	1324159.58
c4	411463.21	1324162.38
c5	411459.39	1324165.95
c6	411461.45	1324168.14
c7	411467.44	1324162.52
c8	411467.51	1324156.91
c9	411483.62	1324141.84
c10	411468.78	1324127.43
c1	411466.69	1324129.58