

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Липецкая область
ООО «СЗ «СПЕЦФУНДАМЕНТСТРОЙ»



**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ), ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ НЕСТЕРОВА,
ГАГАРИНА, КАЧАЛОВА, ПЕРЕУЛКОМ ПОПОВА В ГОРОДЕ
ЛИПЕЦКЕ.**

РАЗДЕЛ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

«Графическая часть»
«Пояснительная записка»

г. Липецк
2024

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Липецкая область
ООО «СЗ «СПЕЦФУНДАМЕНТСТРОЙ»

Свидетельство № 0272.2-2017-4823001335-П-139

Выдано СРО НП «ОП Развитие»

**ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ
МЕЖЕВАНИЯ), ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ НЕСТЕРОВА,
ГАГАРИНА, КАЧАЛОВА, ПЕРЕУЛКОМ ПОПОВА В ГОРОДЕ
ЛИПЕЦКЕ.**

РАЗДЕЛ I.
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
«Графическая часть»
«Пояснительная записка»

Заказчик: ООО «СЗ «Спецфундаментстрой»

Договор № 1 КРТ от 28.12.2022, дополнительное соглашение № 2 от 17.05.2024.

Исполнитель: ООО «СЗ «Спецфундаментстрой»

Генеральный директор

Главный архитектор проекта



Е.Д. Сыров

С.Н. Севостьянов

г. Липецк
2024

СОСТАВ ДОКУМЕНТАЦИИ

№	Наименование документа	Масштаб/ № листа
1	2	3
ПРОЕКТ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ), ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ НЕСТЕРОВА, ГАГАРИНА, КАЧАЛОВА, ПЕРЕУЛКОМ ПОПОВА В ГОРОДЕ ЛИПЕЦКЕ		
РАЗДЕЛ I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
«Графическая часть»		
1.1	Чертеж красных линий (основной чертеж). Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.	1:1000
1.2	Разбивочный чертеж красных линий	1:1000
1.3	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	1:1000
1.4	Чертеж красных линий (отменяемых и устанавливаемых)	1:1000
«Пояснительная записка»		
	Положение о характеристиках и очередности планируемого развития территории.	б/м
РАЗДЕЛ II. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
«Графическая часть»		
2.1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры).	1:5000
2.2	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план). Часть 1	1:1000
2.3	Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план). Часть 2	1:1000
2.4	Чертеж обоснования определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:1000
2.5	Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов	1:1000
2.6	Схема поперечных профилей улиц и проездов	1:100
2.7	Схема границ зон с особыми условиями использования территории и границ территорий объектов культурного наследия	1:1000
2.8	Схема размещения инженерных сетей и сооружений	1:1000
2.9	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:1000
2.10	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:1000
2.11	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	1:1000
2.12	Виды с характерных видовых точек. Развертка по четной стороне магистральной улицы	б/м
«Пояснительная записка»		
	Материалы по обоснованию проекта планировки территории для размещения объектов капитального строительства.	б/м
РАЗДЕЛ III. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ		
«Графическая часть»		
3.1	Чертеж межевания территории	1:1000
«Пояснительная записка»		
	Положение о межевании территории для размещения объектов капитального строительства.	б/м

1	2	3
РАЗДЕЛ IV. ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
«Графическая часть»		
4.1	Чертеж границ существующих земельных участков, границ зон с особыми условиями использования территории, местоположения существующих объектов капитального строительства, границ особо охраняемых природных территорий и территорий объектов культурного наследия	1:1000
«Пояснительная записка»		
	Материалы по обоснованию проекта межевания территории.	б/м

**«Положение о характеристиках и очередности планируемого развития
территории »**

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект внесения изменений выполнен на основании Решения № 29 от 20.05.2024 ООО «СЗ «Спецфундаментстрой» о внесении изменений в Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова, переулком Попова в городе Липецке, с учетом постановления № 1409 от 07.05.2024 «О внесении изменений в постановление администрации города Липецка от 25.04.2022 № 870» и дополнительного соглашения № 2 от 17.05.2024 к договору о комплексном развитии территории жилой застройки № 1 КРТ от 28.12.2022.

Цель разработки проекта внесения изменений:

- изменение и уточнение координат границ территории КРТ в соответствии с постановлением № 1409 от 07.05.2024 «О внесении изменений в постановление администрации города Липецка от 25.04.2022 № 870» и дополнительным соглашением № 2 от 17.05.2024 к договору о комплексном развитии территории жилой застройки № 1 КРТ от 28.12.2022;
- изменение и уточнение координат красных линий и границ земельных участков;
- выделение этапности постановки земельных участков на кадастровый учет для реализации проекта КРТ;
- исключение из проекта многоквартирных жилых домов № 3 по пер. Попова и № 4 по ул. Качалова в связи со сносом и снятием с кадастрового учета;

ОБОСНОВАНИЕ ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

В текстовую часть проекта внесены следующие изменения:

В разделе I, подразделе II, таблицу 1.3 изложить в следующей редакции

Таблица 1.3

Нумерация, перечень, наименования и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Номер ЗПР ОКС	Наименование ЗПР ОКС	Площадь ЗПР ОКС, га	Планируемый ОКС	Этажно сть	Площадь застройки ОКС, м ²	Суммарная позтажная площадь ОКС, м ²	Коэффицие нт застройки	Коэффициен т плотности застройки	Процент застройки в соответстви и с ПЗиЗ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
ЗПР - 1	Зона многоэтажной жилой застройки	2,02	Многokвартирный жилой дом (стр.№4) с административны ми помещениями и подземной парковкой на 400 машино-мест	5 – 10	4882 Площадь застройки подземной парковки, выходящей за границы застройки жилого здания - 6903 м ² не учитывается при подсчете коэффициентов плотности застройки	31740	0,24	1,57	30%
ЗПР - 2	Зона многоэтажной жилой застройки	0,38	Многokвартирный жилой дом (стр.№1)	14	970	11760	0,26	3,12	30%
ЗПР - 3	Зона многоэтажной жилой застройки	0,73	Многokвартирный жилой дом (стр.№2) с отдельно стоящей полуподземной автостоянкой на 50 машино-мест	14	1455 Площадь застройки подземной парковки, выходящей за границы застройки жилого здания - 1612 м ² не учитывается при подсчете коэффициентов плотности застройки	17640	0,2	2,43	30%
ЗПР – 4.1-4.2	Зона многоэтажной жилой застройки	0,39	Всего, в том числе:	2 – 10	1350	6410	0,35	1,64	30%
			1. Многokвартирный жилой дом (стр.№3) с пристроенным административны	2 – 10	740	5800			
				1	610	610			

1	2	3	4	5	6	7	8	9	
			м зданием (кабинет врача общей практики или поликлиника) 2. Гараж-стоянка с эксплуатируемой кровлей на 56 машино-мест						
ЗПР - 5	Зона объектов дошкольного. начального и среднего общего образования	0.54	Строительство детского сада на 150 мест	3	1273	3900	0,24	0,72	50%
ЗПР - 6	Зона магазинов и общественного питания	0.08	Административно е здание (магазин и кафе)	2	200	400	0,25	0,5	Не подлежит установлени ю
ЗПР - 7	Зона объектов инженерной инфраструктуры	0.01	Трансформаторны й пункт	1	50	50	0,5	0,5	50%
ЗПР - 8	Зона объектов инженерной инфраструктуры	0.01	Трансформаторны й пункт	1	50	50	0,5	0,5	50%
ЗПР - 9	Зона объектов нженерной инфраструктуры	0.01	Трансформаторны й пункт	1	50	50	0,5	0,5	50%
					10280	72000			

Примечание:

1. При отклонении от предельных параметров разрешенного строительства необходимо пройти процедуру получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ.

2. Согласно СП 42.13330.2016., Приложение Б, Таблица Б.1, Примечание 2. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

3. Необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

В разделе I, подразделе VI, таблицу 1.8 изложить в следующей редакции и дополнить таблицей 1.9

Таблица 1.8

Ведомость координат концевых и поворотных точек красных линий

№ точки	X (восток)	Y (север)	примечания
1	2	3	4
Красная линия:		КЛ: 1	
1	420267.68	1324126.04	вновь установленные
2	420297.80	1324146.83	вновь установленные
3	420419.65	1324231.05	вновь установленные
4	420420.71	1324248	вновь установленные
5	420342.85	1324360.6	вновь установленные
6	420332.49	1324375.58	вновь установленные
7	420322.78	1324389.63	вновь установленные
8	420322.84	1324389.67	ранее утвержденные
9	420322.74	1324389.81	ранее утвержденные
10	420318.12	1324396.51	ранее утвержденные
11	420317.39	1324396	ранее утвержденные
12	420291.47	1324434.98	ранее утвержденные
13	420287.88	1324439.9	ранее утвержденные
14	420287.83	1324439.86	вновь установленные
15	420276.20	1324456.72	вновь установленные
16	420250.64	1324439.81	вновь установленные
17	420170.79	1324385.94	вновь установленные
18	420114.34	1324348.02	вновь установленные
19	420128.08	1324328	вновь установленные
20	420180.71	1324251.77	вновь установленные
21	420193.43	1324233.47	вновь установленные
22	420198.61	1324225.97	вновь установленные
23	420220.42	1324193.94	вновь установленные
24	420247.91	1324154.41	вновь установленные
1	420267.68	1324126.04	вновь установленные

Таблица 1.9

Ведомость координат концевых и поворотных точек, отменяемых красных линий

№ точки	X (восток)	Y (север)	примечания
1	2	3	4
1	420267.68	1324126.04	отменяемые
2	420367.53	1324195.03	отменяемые
3	420419.65	1324231.05	отменяемые
4	420420.71	1324248	отменяемые
5	420342.85	1324360.6	отменяемые

6	420332.49	1324375.58	отменяемые
7	420322.78	1324389.63	отменяемые
14	420287.78	1324440.04	отменяемые
15	420287.73	1324440	отменяемые
16	420276.29	1324456.75	отменяемые
17	420114.34	1324348.02	отменяемые
1	420267.68	1324126.04	отменяемые

В разделе III, таблицу 3.1 изложить в следующей редакции

Таблица 3.1

Ведомость координат поворотных точек перелома границ территории, в отношении которой разработан (утвержден) проект планировки жилой застройки, ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова и переулком Попова в городе Липецке

№ поворотной точки	X, м	Y, м
1	2	3
1	420267.68	1324126.04
2	420297.80	1324146.83
3	420419.65	1324231.05
4	420420.71	1324248
5	420342.85	1324360.6
6	420332.49	1324375.58
7	420322.68	1324389.77
8	420322.74	1324389.81
9	420318.12	1324396.51
10	420317.39	1324396
11	420291.47	1324434.98
12	420287.88	1324439.9
13	420287.83	1324439.86
14	420276.20	1324456.72
15	420250.64	1324439.81
16	420170.79	1324385.94
17	420114.34	1324348.02
18	420128.08	1324328

№ поворотной точки	X, м	Y, м
1	2	3
19	420180.71	1324251.77
20	420193.43	1324233.47
21	420198.61	1324225.97
22	420220.42	1324193.94
23	420247.91	1324154.41
1	420267.68	1324126.04

В разделе III, таблицу 3.2 изложить в следующей редакции

Таблица 3.2

Ведомость координат поворотных точек перелома границ территории комплексного развития жилой застройки, ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова и переулком Попова в городе Липецке
Внешний контур участка

№ поворотной точки	X, м	Y, м
1	2	3
1	420267,68	1324126,04
2	420297,8	1324146,83
3	420419,65	1324231,05
4	420420,71	1324248
5	420322,68	1324389,77
6	420292,21	1324369,51
7	420258,43	1324420,32
8	420287,83	1324439,86
9	420276,2	1324456,72
10	420250,64	1324439,81
11	420170,79	1324385,94
12	420114,34	1324348,02
13	420128,08	1324328
14	420180,71	1324251,77
15	420193,43	1324233,47
16	420198,61	1324225,97

№ поворотной точки	X, м	Y, м
1	2	3
17	420220,42	1324193,94
18	420247,91	1324154,41
1	420267,68	1324126,04

Внутренний контур

№ поворотной точки	X, м	Y, м
1	2	3
1	420348,27	1324223,23
2	420345,6	1324227,04
3	420346,17	1324227,37
4	420343,45	1324231,47
5	420342,04	1324230,53
6	420337,99	1324236,63
7	420338,69	1324237,1
8	420309,77	1324279,86
9	420306,24	1324277,2
10	420280,41	1324314,88
11	420242,52	1324289,18
12	420265,73	1324254,88
13	420269,33	1324249,7
14	420265,95	1324247,41
15	420265,9	1324247,49
16	420264,86	1324246,77
17	420270,16	1324239,4
18	420272,21	1324236,64
19	420276,3	1324239,63
20	420277,02	1324238,47
21	420281,71	1324231,7
22	420282,66	1324228,82
23	420286,93	1324223,58
24	420288,98	1324220,37

№ поворотной точки	X, м	Y, м
1	2	3
25	420289,66	1324219,75
26	420293,3	1324214,98
27	420300,6	1324203,42
28	420306,66	1324194,67
29	420320,61	1324204,22
30	420333,52	1324213,05
1	420348,27	1324223,23

Дополнить проект разделом IV в следующей редакции

**РАЗДЕЛ IV.
ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОЙ ПОСТАНОВКИ НА КАДАСТРОВЫЙ
УЧЕТ УЧАСТКОВ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

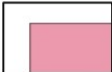
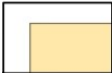
Постановка земельных участков на кадастровый учет для реализации проекта комплексного развития территории предусматривается в 4 этапа (очередей):

- 1 этап – земельные участки ЗУ2, ЗУ9;
- 2 этап – земельный участок ЗУ3;
- 3 этап – земельные участки ЗУ4, ЗУ6, ЗУ7;
- 4 этап – земельные участки ЗУ1, ЗУ5, ЗУ8, ЗУ10, ЗУ11.

Схема очередности постановки земельных участков на кадастровый учет приведена на рисунке 4.1.

Рисунок 4.1



-  граница территории, в отношении которой осуществлена подготовка документации по планировке территории
-  граница комплексного развития территории жилой застрс
-  граница образуемого земельного участка
-  участки 1 очереди постановки на кадастровый учет
-  участки 2 очереди постановки на кадастровый учет
-  участки 3 очереди постановки на кадастровый учет
-  участки 4 очереди постановки на кадастровый учет