

ИП Кулаченков А.В.
СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков Черноземья»
СРО-П-015-11082009 от 07. 02. 2013г.

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) КВАРТАЛА,
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ НЕДЕЛИНА, КОМСОМОЛЬСКАЯ, КООПЕРА-
ТИВНАЯ, КОТОВСКОГО В ГОРОДЕ ЛИПЕЦКЕ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Раздел 3.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

03-22/Ю-РП-ПМ-1

Липецк, 2023

ИП Кулаченков А.В.
СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков Черноземья»
СРО-П-015-11082009 от 07. 02. 2013г.

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) КВАРТАЛА,
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ НЕДЕЛИНА, КОМСОМОЛЬСКАЯ, КООПЕРА-
ТИВНАЯ, КОТОВСКОГО В ГОРОДЕ ЛИПЕЦКЕ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
Раздел 3.
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

03-22/Ю-РП-ПМ-1

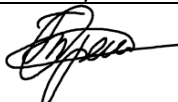
Индивидуальный
предприниматель



Кулаченков А.В.

Липецк2023

Состав авторского коллектива

Должность	Подпись	Ф.И.О.
Директор		Кулаченков А.В.
Архитектор		Маркова Н.С.
Нормоконтроль		Третьякова О.В.

Состав проекта изменений

Обозначение	Наименование	Примечание
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.		
Раздел 1	Раздел 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
	Текстовая часть	
	Графическая часть	
1	Чертеж красных линий. М 1:500	
2	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000.	
3	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500	
Раздел 2	Раздел 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
	Текстовая часть	
	Графическая часть	
1	Фрагмент карты планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры. Б/м	
2	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:500	
3	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. М 1:500	
4	Схема размещения инженерных сетей. М 1:500	
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций. М 1:500	
6	Схема границ территорий объектов культурного наследия. б/м	
7	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории. б/м.	
8	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500	
9	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Поперечные профили улично-дорожной сети. М 1:500	
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.		
Раздел 3	Раздел 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ	
	Текстовая часть	
	Графическая часть	
1	Чертеж межевания территории. М 1:500	
Раздел 4	Раздел 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	
	Текстовая часть	
	Графическая часть	
1	Чертеж границ существующих земельных участков. М 1:500	
2	Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:500	
3	Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства М 1:500	

Введение.....	6
Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект планировки.....	7
Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть.....	7
Глава 3. Внесение изменений в графическую часть.....	10
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	11

Введение.

Проект внесения изменений осуществляется в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке, утвержденную Приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 02.05.2023 № 113.

Внесение изменений выполняется в целях уточнения параметров здания «Завершение строительства объекта незавершенного строительства - поликлиники на 500 посещений в смену с дневным стационаром областного онкологического центра», размещения объекта капитального строительства «газовая котельная» и образования земельного участка :ЗУ1 площадью 7952 м² с видом разрешенного использования «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)».

Проект изменений осуществляется с учетом Постановления Правительства РФ от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию» и в соответствии со следующей нормативной правовой документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГК РФ);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК РФ);
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 (далее – СП 42.13330.2016);
- Местные нормативы градостроительного проектирования г. Липецка, утверждены решением Липецкого городского Совет депутатов от 30.08.2016 № 218 (далее – МНГП г. Липецка);
- Генеральный план городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержден постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370 (далее – Генеральный план г. Липецка);
- Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк, утвержденные постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336 (далее – ПЗЗ города Липецка);
- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30);

– Проект планировки центральной части города Липецка, утверждённый распоряжением администрации города Липецка от 28.12.2009 № 448-р «Об утверждении проекта планировки центральной части города Липецка».

Проект изменений разработан на материалах топографических изысканий, выполненных в январе 2022 года ООО «Радиус-НТ».

В настоящей градостроительной документации изменения приведены:
в текстовой части:

Том 1. Проект межевания территории. Раздел 3. Основная часть;

в графической части:

Лист «Чертеж межевания территории, М 1:500».

Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект межевания.

Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке (далее – Проект изменений проекта планировки) осуществляется с целью образования земельного для завершения строительства поликлиники на 500 посещений в смену с дневным стационаром областного онкологического центра. Образование земельного участка планируется путем перераспределения земель (земельных участков) находящихся в государственной или муниципальной собственности и существующего земельного участка с кадастровым номером 48:20:0045604:36 с видом разрешенного использования «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)». Перераспределение земель выполняется с учетом решения УИЗО Липецкой области от 12.05.2022 № 1304 об использовании земель, государственная собственность на которые не разграничена.

На добавленной части земельного участка планируется размещение газовой котельной для теплоснабжения здания «Завершение строительства объекта незавершенного строительства - поликлиники на 500 посещений в смену с дневным стационаром областного онкологического центра».

Благоустройство за границами участка выполняется на землях, выделенных Постановлением администрации города Липецка от 19.08.2022 № 1893.

Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства отображается в проекте внесения изменений в соответствии Разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства от 03.02.2022 № 33. Необходимо пройти процедуру отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ПЗЗ в части границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства по границе земельного участка с юго-западной стороны (по ПЗЗ отступ – 5 м) и планируемого количества этажей – 13 (ранее разрешенное отклонение – 11 этажей).

Объемно-планировочные решения и технико-экономические показатели

приняты в соответствии с техническим заданием ООО «Инвест-Л» от 09.01.2022 на основании решения инвестора.

Инженерные сети отражены в проекте изменений в соответствии с проектными решениями и техническими условиями:

- Электроснабжение согласно ТУ № 42425544(2023/123932), выданными филиалом ПАО «Россети Центра» – «Липецкэнерго»;
- Водоснабжение согласно техническим условиям от 25.01.2024 № 26, выданными ООО «РВК-Липецк»;
- Водоотведение согласно условиям подключения от 08.12.2021 № 1165/21 с доп. соглашениями, выданными ООО «РВК-Липецк»;
- Технических условий на телефонизацию от 14.06.2022 № 0309/05/809/22 выданных ПАО «Ростелеком»;
- Технических условий на газоснабжение от 30.12.2021 № 6759 выданных АО «Газпром газораспределение Липецк».
- Технические условия на проектирование сетей наружного освещения от 29.10.2021 №84 выданных МБУ «Липецкгорсвет».

Предусмотрен демонтаж существующей канализации Ø 200 мм от ввода в здание до границ участка.

Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть.

Изменения вносятся в **Том 2. Проект межевания территории. Раздел 3. Основная часть.**

1. В пункт 1. **Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования** внесены следующие изменения:

1) Таблицу 1 читать в следующем виде:

«Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков в границах разработки объекта

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	Кадастровые номера земельных участков, из которых образуются земельные участки	Площадь образуемых земельных участков	Способы образования земельных участков	Сведения об отнесении (не отнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или

					описание местоположения
:3У1	48:20:0045604:36, государственная или муниципальная собственность.	7952	Перераспределение земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и земельного участка с кадастровым номером 48:20:0045604:36.	Не относится к территории общего пользования	—

»

2) Добавить абзац 9 следующего содержания:

«Площадь исходного земельного участка с кадастровым номером 48:20:0045604:36 составляет 7508 +/-30 (по данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости)».

2. В пункте 2. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории абзац 1 читать в следующем виде:

«В соответствии с ПЗЗ городского округа город Липецка, для образуемого земельного участка предусмотрен основной вид разрешенного использования земельного участка – «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)».

3. В пункт 4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости внесены следующие изменения:

1) Таблицу 2 читать в следующем виде:

«Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка

Таблица 2

Обозначение (кадастровый номер) испрашиваемого земельного участка или части земельного участка	Площадь земельных участка или части земельного участка, м ²	Координаты поворотных точек испрашиваемых земельных участков или частей земельных участков		
		№ точки	X	Y
1	2	3	4	5
:3У1	7952	1	417515.88	1324886.12
		2	417527.45	1324896.18
		3	417530.75	1324898.35
		4	417548.18	1324859.71
		5	417545.59	1324854.25
		6	417533.42	1324843.44
		7	417555.05	1324819.60
		8	417639.02	1324854.19

Обозначение (кадастровый номер) испрашиваемого земельного участка или части земельного участка	Площадь земельных участков или части земельного участка, м ²	Координаты поворотных точек испрашиваемых земельных участков или частей земельных участков		
		№ точки	X	Y
		9	417632.82	1324868.40
		10	417623.17	1324891.05
		11	417605.81	1324932.33
		12	417528.97	1324902.30
		13	417528.26	1324901.99
		14	417521.10	1324917.82
		15	417519.54	1324916.70
		16	417514.55	1324912.96
		17	417513.48	1324912.16
		18	417503.26	1324904.11

»

2) Добавлена таблица 3:

«Перечень координат границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Таблица 3

№ точки	X	Y
1	2	3
1	417602.62	1325009.56
2	417520.39	1324992.15
3	417505.44	1324990.34
4	417476.55	1324982.19
5	417447.37	1324973.00
6	417431.13	1324962.03
7	417418.12	1324946.51
8	417448.01	1324915.80
9	417481.30	1324881.28
10	417513.96	1324846.37
11	417539.15	1324818.84
12	417548.45	1324808.99
13	417561.62	1324802.66
14	417567.65	1324804.43
15	417578.55	1324808.62
16	417595.45	1324816.05
17	417602.95	1324819.84
18	417634.53	1324834.13
19	417671.00	1324849.98

»

Глава 3. Внесение изменений в графическую часть.

В лист «Чертеж межевания территории» внесены следующие изменения:

3) Добавлена граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка внесения изменений в проект планировки;

4) Отражены номера поворотных точек границы разработки проекта планировки;

5) Откорректирована формулировка с планируемых «красных» линий на существующие (установленные);

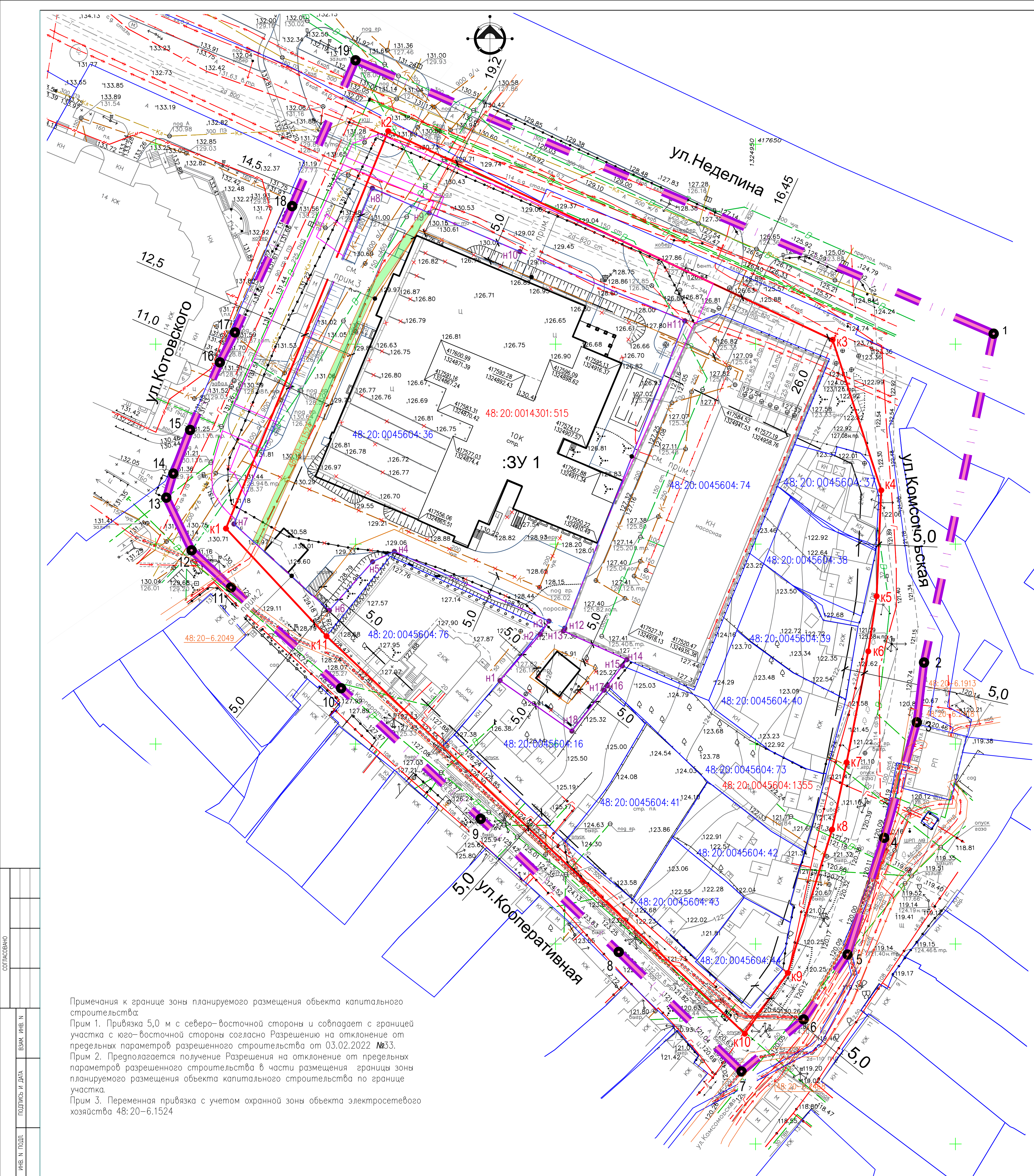
6) Изменена граница образуемого земельного участка;

7) Изменены «Условные обозначения»;

8) Добавлены обозначения минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта капитального строительства для образуемого земельного участка;

9) Изменен масштаб чертежа с М1:1000 на М 1:500;

10) Откорректированы линия отступа от «красной» линии (линия застройки) и граница зоны размещения объектов капитального строительства (с учетом минимальных отступов от границ земельного участка, охранной зоны объекта электросетевого хозяйства 48:20-6.1524 и Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства от 03.02.2022 №33). Необходимо пройти процедуру отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ПЗЗ в части границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства по границе земельного участка с юго-западной стороны (по ПЗЗ отступ – 5 м).



Экспликация изменяемых земельных участков		
Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка м²
48:20:0045604:36	Здравоохранение	7508

Экспликация сохраняемых земельных участков		
Кадастровый номер земельного участка	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка м²
48:20:0045604:74	для насосной станции	3156
48:20:0045604:76	для индивидуального жилого дома усадебного типа и хозяйственных построек	1309
48:20:0045604:16	для домовладения	961
48:20:0045604:41	административные здания, помещения	748
48:20:0045604:43	для индивидуального жилого дома	430
48:20:0045604:44	для индивидуального жилого дома с хозяйственными постройками	367
48:20:0045604:42	для индивидуального жилого дома	555
48:20:0045604:73	для индивидуального жилого дома усадебного типа и хозяйственных построек	862
48:20:0045604:40	для домовладения	649
48:20:0045604:39	для индивидуального жилого дома усадебного типа и хозяйственных построек	519
48:20:0045604:38	для индивидуального домовладения	557
48:20:0045604:37	для индивидуального домовладения	408

Экспликация образуемых земельных участков			
Условно номер ЗУ	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка м²	Способ образования земельного участка
:3У 1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)	7952	Путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 48:20:0045604:36 площадью 7508 м² (весь участок) и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности площадью 444 м²

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы и красные линии

Существующее	Планируемое	
		Граница разработки проекта
		Граница внесения изменений совпадает с границей разработки проекта
		Номера характерных точек границы разработки проекта
		"Красные" линии
		Номера характерных точек "красных" линий
		Линии отступа от "красных" линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии застройки)
		Граница изменяемых кадастровых участков
		Граница образуемого земельного участка
		Номера характерных точек границы образуемого земельного участка
		Границы и обозначение учетных земельных участков по сведениям ЕГРН
		Границы и обозначение объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН
		Границы и обозначение зон с особыми условиями использования территории по сведениям ЕГРН
		Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
		Граница благоустройства за пределами участка 48:20:0045604:36 согласно Постановления администрации города Липецка от 19.08.2022 №1893.

Здания и сооружения

Существующее	Планируемое	
		Объект незавершенного строительства
		Индивидуальные жилые дома, хозяйственные постройки
		Инженерные здания и сооружения

Инженерные сети

Существующее	Планируемое	
		Воздушные линии электропередач 0,4, 10,0 кВ
		Водопровод (с пожарными гидрантами)
		Канализация хозяйственно-бытовая
		Канализация ливневая
		Газопровод среднего давления
		Газопровод низкого давления
		Опоры освещения, воздушные линии электрооборудования
		Кабели подземные высоковольтные
		Кабели подземные низковольтные
		Тепловые сети
		Тепловые сети в канале
		Линии связи

Примечания к границе зоны планируемого размещения объекта капитального строительства:
Прим 1. Привязка 5,0 м с северо-восточной стороны и совпадает с границей участка с юго-восточной стороны согласно Разрешению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства от 03.02.2022 №33.
Прим 2. Предполагается получение Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части размещения границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства по границе участка.
Прим 3. Переменная привязка с учетом охранной зоны объекта электросетевого хозяйства 48:20-6.1524

						03-22/Ю-РП-ПМ-1		
						Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Исполнил	Кулаченко В.В.	12.23
Проверил	Маркова				12.23	Проверил	Маркова	12.23
						Проект межевания территории. Основная часть		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
						Чертеж межевания территории, М 1:500		
						ИП Кулаченко А.В.		