



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

04 декабря 2025г.

г. Липецк

№ 31

Об утверждении проекта изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) «Нижний парк» в городе Липецке

В соответствии со статьями 8.2, 41-43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с подпунктом «д» пункта 5 статьи 2 Закона Липецкой области от 26.12.2014 № 357-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Липецкой области и органами государственной власти Липецкой области», пунктом 2 постановления Правительства Липецкой области от 04.08.2022 № 67 «Об осуществлении органами государственной власти Липецкой области перераспределенных полномочий», пунктом 3 постановления Правительства Липецкой области от 06.02.2025 № 69 «Об установлении в 2025 году случаев утверждения в Липецкой области генеральных планов, правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, внесения изменений в указанные документы без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний», пунктом 34 раздела IV постановления Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) «Нижний парк» в городе Липецке, утвержденный приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 21.03.2023 № 71, в ред. от 22.03.2023 № 72 (газета «Липецкая газета», 2023, 31 марта), согласно приложению.

2. Направить в администрацию города Липецка утверждённый проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) «Нижний парк» в городе Липецке.

3. Обеспечить опубликование настоящего приказа в средствах массовой информации в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Липецкой области, иной официальной информации, и размещение на официальном сайте министерства строительства и архитектуры Липецкой области в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его опубликования.

И.о. министра – главного
архитектора области



А.С. Костин

Приложение
к приказу министерства строительства и
архитектуры Липецкой области «Об
утверждении проекта изменений в
документацию по планировке территории
(проект планировки и проект межевания)
«Нижний парк» в городе Липецке»

Основная часть проекта планировки территории

Введение

Проект изменений осуществляется в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) территории «Нижний парк» в городе Липецке (далее – Проект изменений проекта планировки) утвержденную приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 21.03.2023 № 71 (в ред. от 22.03.2023 № 72)».

Основанием для разработки проекта изменений проекта планировки является постановление п. 34 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения» (далее – ПП РФ).

Проект изменений проекта планировки выполняется на основании договора от 02 ноября 2024г. № 07-2024 с Обществом с ограниченной ответственностью «Термальная среда - Липецк» на выполнение работ по подготовке проекта изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) «Нижний парк» в городе Липецке с учетом ПП РФ

Цель разработки проекта изменений проекта планировки:

– изменение технико-экономических показателей объекта физкультурно-оздоровительного комплекса

Проект изменений проекта планировки разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

– Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2024) (далее-ГрК РФ);

- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ (ред. от 08.08.2024) (далее – ВозК 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);
- Областные нормативы градостроительного проектирования в Липецкой области, утвержденные приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20.09.2016 № 173 (в ред. от 03.08.2022 № 264) (далее – ОНГП Липецкой области);
- 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 Липецкой области, утверждены постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336 (далее – ПЗЗ г. 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).

В соответствии с ч. 21 ст. 45 ГрК РФ внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утвержденным частям.

Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект планировки

Проект изменений проекта планировки выполняется на основании договора от 02 ноября 2024 г. № 07-2024, в части размещения проектируемого объекта капитального строительства – физкультурно-оздоровительного комплекса (кадастровый номер земельного участка 48:20:0020209:375).

Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть

1. В раздел 2. Положение о характеристиках планируемого развития территории внесены следующие изменения:

1) параграф 3 «Характеристика планируемых к размещению объектов капитального строительства (функциональное назначение, перечень зданий, строений и сооружений, входящих в состав объекта, планируемая этажность, строительный объем, общая площадь, площадь застройки» читать в следующем виде:

Генплан территории основывается на решениях, заложенных в данном проекте с учетом существующего землепользования и максимальным сохранение зеленых насаждений. В генплане решены планировочная структура, дороги и проезды местного значения.

Проектом планировки предусмотрено регулирование существующего землепользования.

Проектом планировки предусмотрено выделение территории для строительства физкультурно-оздоровительного комплекса, далее ФОК. Как объект капитального строительства предлагается к строительству здание ФОК (с возможными сооружениями, строениями, обеспечивающими работу комплекса в том числе: ЛОС, котельная, насосная станция, ТП и проч.). ФОК - здание для занятий физкультурой или спортом и укрепления здоровья всех категорий граждан, не предназначенное для проведения спортивных соревнований, без зрительских трибун. Данное здание включает в себя помещения для занятий физкультурой: это бассейны, как для взрослых, так и для детей (со «спра» процедурами, в том числе парными), тренажерный зал. В составе помещений ФОК большое количество вспомогательных помещений: раздевалки, душевые, комнаты отдыха, массажные кабинеты, холлы и фойе, кафе. Предельные параметры разрешённого строительства (ТЭП) для здания ФОК (диапазон предельных параметров ФОК дан ориентировочно, ТЭПы будут уточняться при проектировании):

- этажность – 1 - 4 этаж. включительно;
- общая площадь надземной части до 14 000 м²;
- ограничения площади подземной части не устанавливаются;
- предельная площадь пятна застройки - 14000 м² (при превышении нормированных правилами землепользования и застройки параметров, требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства);
- объем строительный надземной части – не устанавливается;
- Санитарно-защитные зоны существующих объектов приняты в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Обеспечение занятий спортом в помещениях

2) параграф 6 **«Характеристики объектов капитального строительства и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур»** читать в следующем виде:

Объект капитального строительства - здание ФОК является объектом общественного назначения. Здание будет обеспечено коммунальной и транспортной инфраструктурой. Проектом предусмотрен проезд с существующего проезда по ул. К. Маркса к проектируемому объекту. Отведенная под застройку территория, свободная от зданий и сооружений благоустраивается и озеленяется. По периметру здания на нормативном расстоянии запроектирован пожарный проезд, тротуары в плиточном исполнении, площадки отдыха и уличные спортивные площадки для посетителей ФОК. Предусмотрена высадка деревьев, кустарников, так же предусмотрены цветники и газоны.

Проектируемое здание обеспечивается системой водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения.

Водоснабжение, водоотведение:

Согласно письму «ЛПЭК» от 19.02.2021 № 638-02 проектируемый объект будут подключен к системе водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

Водоснабжение- 258 м3/сут;

Водоотведение – 258 м3/сут.

Электроснабжение:

Электроснабжение – 1,5 МВт.

Письмо ПАО «Россети Центр», Филиал ПАО «Россети Центр» - «Липецкэнерго» № МР1-ЛП-22-3/16763 от 12.12.2024.

Газоснабжение:

- газоснабжение – 500 м3/час.

Письмо АО «Газпром газораспределение Липецк» № 06-4686 от 16.12.2024.

Инженерные сети, попадающие в зону строительства подъездов и выездов, укрепляются по средствам бетонных плит.

3) параграф 7 **«Технико - экономические показатели планируемых систем инженерных и транс-портной инфраструктур, предусмотренных в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах проектирования. Перечень искусственных сооружений, перечень инженерных коммуникаций, в том числе подлежащих переустройству»** читать в следующем виде:

В границах проектирования развитие коммунальной, транспортной, социальной систем планируется только для здания ФОК:

Газоснабжение – 500 м3/ч;

Электроснабжение – 1,5 МВт;

Водоснабжение- 258 м3/сут;

Водоотведение – 258 м3/сут.

Существующие инженерные коммуникации и искусственные сооружения не подлежат переустройству.

4) параграф 8 **«Технико- экономические показатели планируемых к размещению объектов капитального строительства»** читать в следующем виде:

Как объект капитального строительства предлагается к строительству здание ФОК (с возможными сооружениями, строениями, обеспечивающими работу комплекса в том числе: ЛОС (для отвода ливневых стоков, талых вод), котельная, насосная станция, ТП и проч.). ФОК - здание для занятий физкультурой или спортом и укрепления здоровья всех категорий граждан, не предназначенное для проведения спортивных соревнований, без зрительских трибун. Данное здание включает в себя помещения для занятий физкультурой: это бассейны, как для взрослых, так и для детей (со «спра» процедурами, в том числе парными), тренажерный зал. В составе помещений ФОК большое количество вспомогательных помещений: раздевалки, душевые, комнаты отдыха, массажные кабинеты, холлы и фойе, кафе. Предельные параметры разрешённого

строительства (ТЭП) для здания ФОК (диапазон предельных параметров ФОК дан ориентировочно, ТЭПы будут уточняться при проектировании):

- этажность – 1 - 4 этаж. включительно;
- общая площадь надземной части до 14 000 м²;
- ограничения площади подземной части не устанавливаются;
- предельная площадь пятна застройки - 14000 м² (при превышении нормированных правилами землепользования и застройки параметров, требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства);

- объем строительный надземной части – не устанавливается;
- санитарно-защитные зоны существующих объектов приняты в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Нагрузки на инженерные сети (уточняются при проектировании):

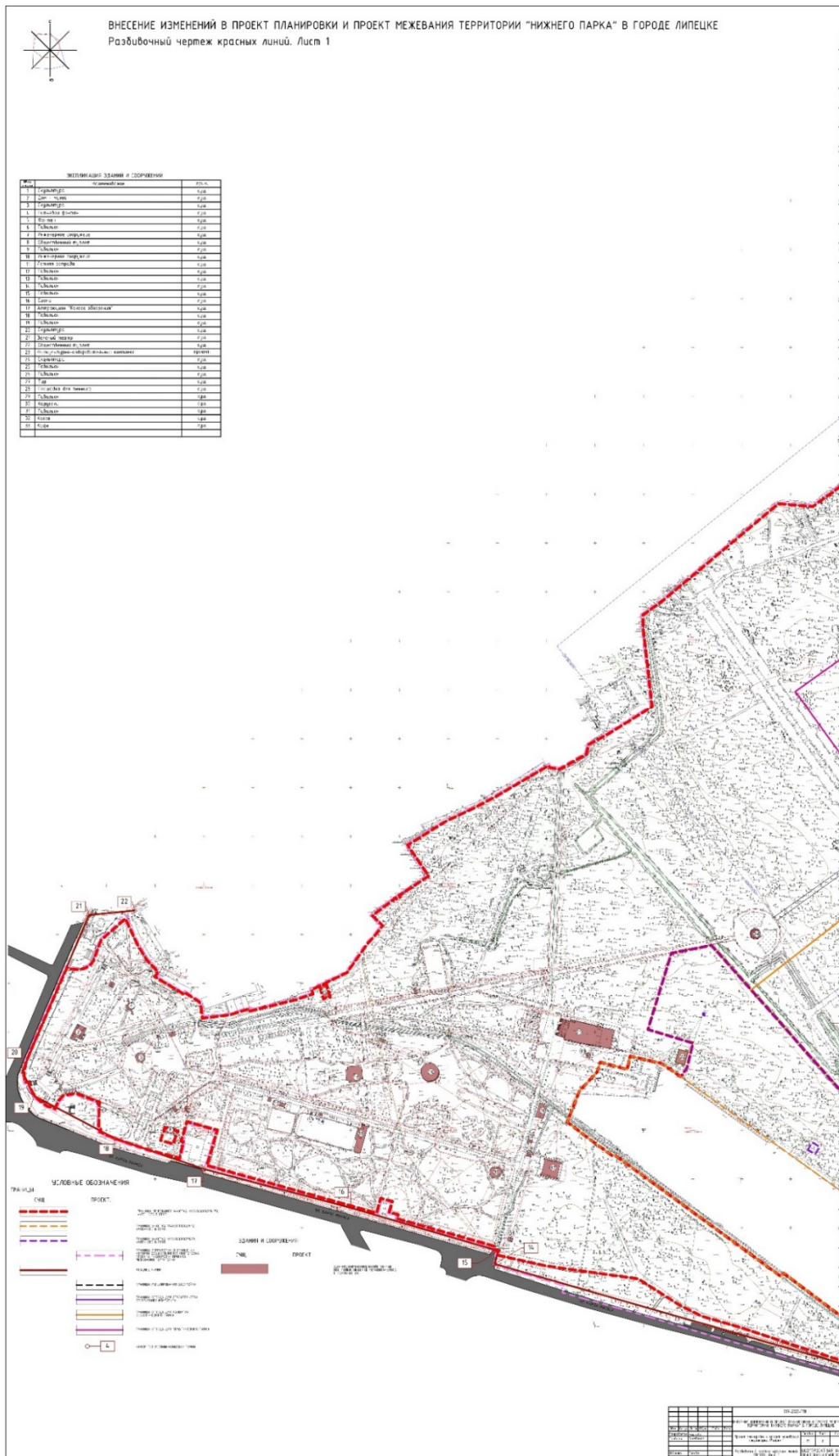
- электроснабжение – 1,5 МВт;
- водоснабжение – 258 м³/сут;
- водоотведение – 258 м³/сут;
- газоснабжение – 500 м³/час.

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ "НИЖНЕГО ПАРКА" В ГОРОДЕ ЛИПЕЦКЕ
Чертеж красных линий. Чертеж границ зон планируемого размещения
объектов капитального строительства(Основной чертеж). М1:1000. Лист 1

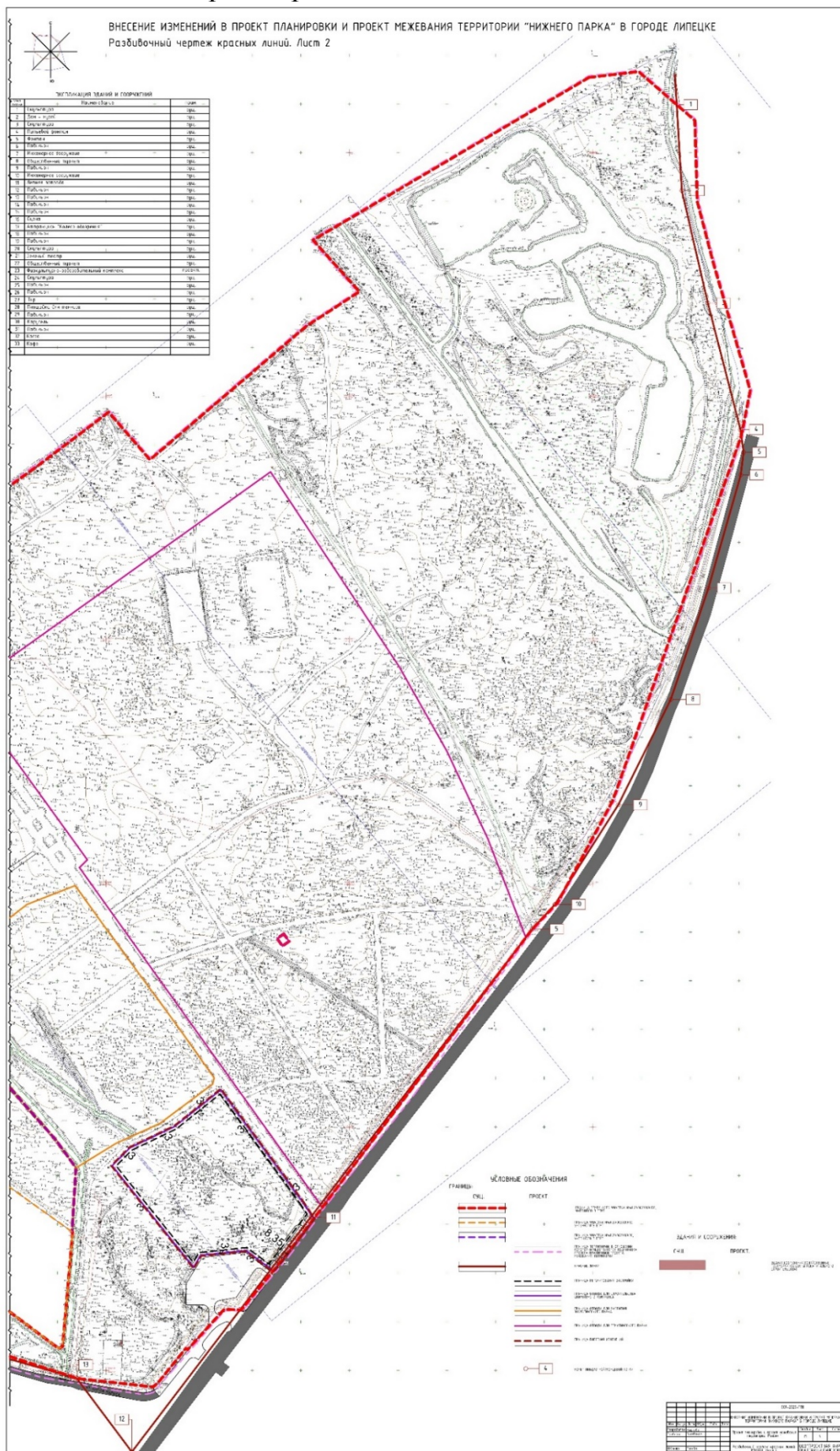
2. Чертеж красных линий. Чертеж зон планируемого размещения объектов капитального строительства (Основной чертеж) Лист 2.



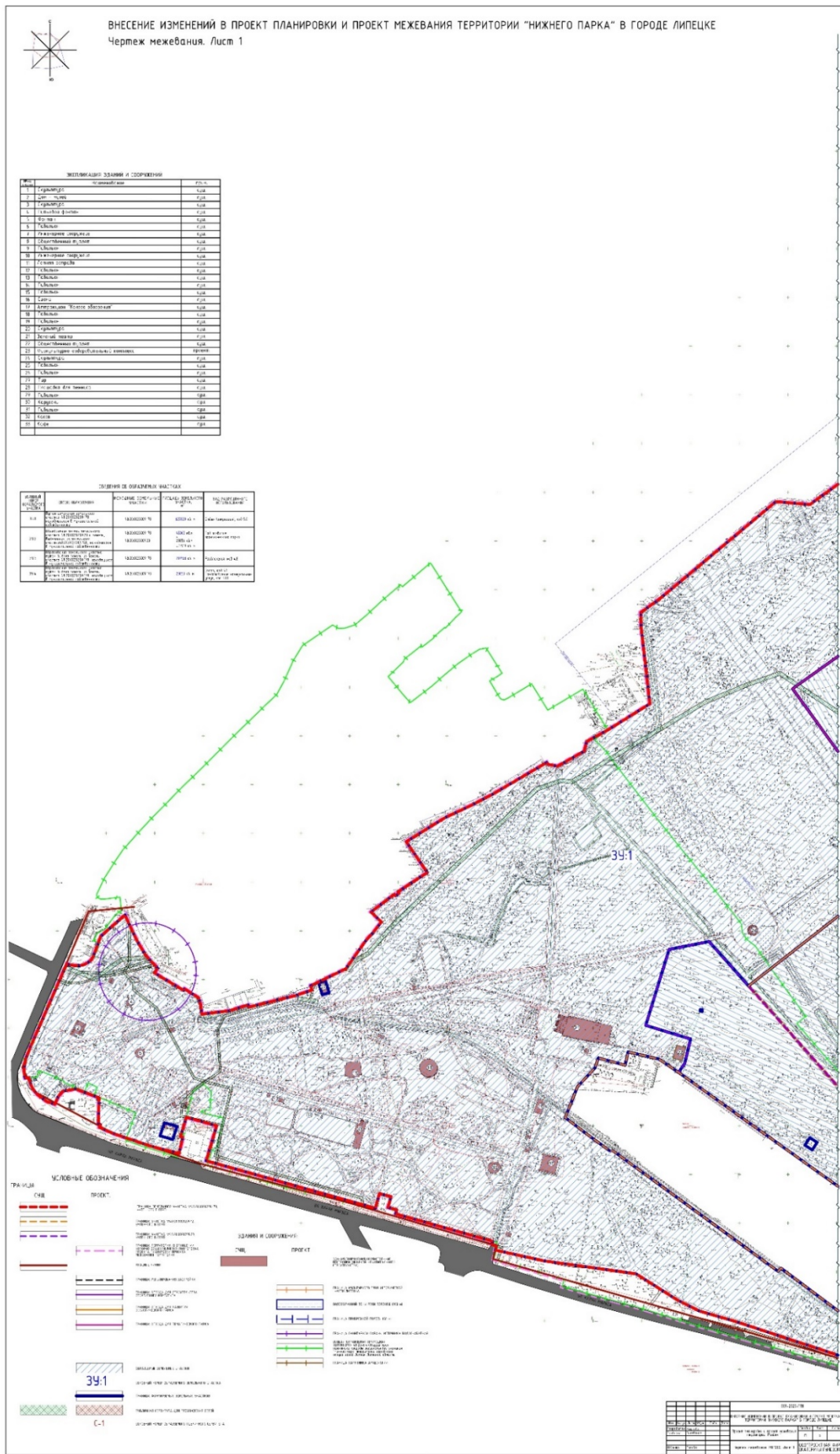
3. Разбивочный чертеж красных линий. Лист 1.



4. Разбивочный чертеж красных линий. Лист 2.



5. Чертеж межевания. Лист 1.



6. Чертеж межевания. Лист 2.

