

**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ (Внесение изменений в проект планировки и проект
межевания территории «Нижний парк» в городе Липецке)**

**РАЗДЕЛ 2 «Положение о характеристиках планируемого развития территории
и о межевании территории
(Пояснительная записка).
.**

Липецк, 2024

**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ (Внесение изменений в проект планировки и проект
межевания территории «Нижний парк» в городе Липецке)**

**РАЗДЕЛ 2 «Положение о характеристиках планируемого развития территории
и о межевании территории
(Пояснительная записка).»**

Директор ООО «Проектная фирма Екатерины Гулевской» Е. В. Гулевская

Липецк, 2024

Содержание:

Введение.....	4
Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект планировки.	7
Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть.....	7

СОСТАВ ПРОЕКТА ИЗМЕНЕНИЙ

№	Наименование документа	Примечание
ПП1	Проект планировки и межевания территории. Графическая часть	Изменения внесены
ПП2	Положение о характеристиках планируемого развития территории и о межевании территории. Пояснительная записка	Изменения внесены
ПП3	Материалы по обоснованию проекта планировки и межеванию территории. Графическая часть.	Изменения внесены
ПП4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории для размещения объектов капитального строительства. Пояснительная записка	Изменения внесены

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 2024г. № 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 «spa» 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 «ЛГЭК» от 19.02.2021г. №638-02 проектируемый объект будут подключен к системе водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

Водоснабжение- 258м³/сут.;

Водоотведение – 258м³/сут.

Электроснабжение:

Электроснабжение – 1,5 МВт.

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

Газоснабжение:

- газоснабжение – 500 м³/час.

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

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 - 500м³/ч;

Электроснабжение – 1,5 МВт. ;

Водоснабжение- 258м3/сут.;

Водоотведение – 258м3/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 «spa» 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.