



ООО «Архивариус»
Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Metallургов, д. 12
archivar.ru



**Проект изменений в проект планировки и проект
межевания микрорайона «Университетский» в городе
Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.**

Том I

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть проекта планировки

Тестовая часть «Пояснительная записка»

Шифр: А-113.1633-24 ППТ.ОЧП.ПЗ

Заказчик: Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Липецка

Директор ООО «Архивариус»



К.Н. Гребенщиков

Магнитогорск – Липецк, 2024 г.

Состав проекта изменений

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Том I ППТ.ОЧП.ПЗ	б/м
2	Чертеж: Красные линии; разбивочный чертеж красных линий; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	ППТ.ОЧП-1	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
3	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Том II ППТ.МОП.ПЗ	б/м
4	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	ППТ.МОП-1	1:5 000
5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	ППТ.МОП-2	1:1 000
6	Схема границ территорий объектов культурного наследия Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ППТ.МОП-3	1:1 000
7	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	ППТ.МОП-4	1:1 000
8	Вариант планировочного решения застройки территории	ППТ.МОП-5	1:1 000
9	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	ППТ.МОП-6	1:1 000
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:		
10	Схема инженерного обеспечения территории	ППТ.МОП-7	1:1 000
11	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	ППТ.МОП-8	1:1 000
12	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций	ППТ.МОП-9	1:1 000
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
13	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Том III ПМТ.ОЧП.ПЗ	б/м
14	Чертеж межевания территории. Этап 1	ПМТ.ОЧП-1	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
15	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Том IV ПМТ.МОП.ПЗ	б/м
16	Чертеж: Границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия; границы лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	ПМТ.МОП-1	1:1 000
Результаты инженерных изысканий			
17	Результаты инженерно-геодезических изысканий	173-24-ИГДИ	

Содержание

Введение.....	4
Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект планировки.	6
Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть.....	6

Введение

Подготовка проекта изменений в проект планировки микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И. (далее – Проект изменений в проект планировки), выполнена на основании Приказа управления строительства и архитектуры Липецкой области от 22.08.2024 № 339 «О принятии решения о подготовке проекта изменений в проект планировки и проект межевания микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.».

Проект изменений в проект планировки осуществляется в документацию по планировке территории (Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.), утвержденную Приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 561 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.».

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

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- Федеральным законом от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации».
- Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».
- Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».
- Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СП 531.1325800.2024 «Градостроительство. Модели городской среды. Общие положения».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 № 10995) (в редакции от 28.02.2022).
- Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
- Приказом Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации от 24.03.2008 № 34 «Об утверждении перечня типовых программно-технических решений в сфере региональной информатизации».
- Приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 № П/256 «О введении местных систем координат».

- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде».

- Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13(3), 15, 15.1, 15.2 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости».

- Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

- Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 года № 20».

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

- Местными нормативами градостроительного проектирования города Липецка, утвержденными решением Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 218 (далее – МНГП);

- Приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 03.08.2022 № 264 «О внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20 сентября 2016 года № 173 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования Липецкой области» (далее – ОНГП).

- Правилами землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области, утвержденными постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336 (далее – ПЗЗ);

- Генеральным планом городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержденным постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370 (далее – ГП);

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-48);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены в 2024 году ООО «ГеоГрад»).

В настоящей градостроительной документации изменения приведены:
в текстовой части:

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе характеристиках планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения.

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.

Подготовка проекта изменений в проект планировки выполнена на основании Муниципального контракта от 23.09.2024 №12 и осуществляется применительно к территории, расположенной в границах земельных участков с кадастровыми номерами 48:20:0014701:8915 и 48:20:0014701:8913 согласно техническому заданию (приложение № 2 к муниципальному контракту).

Подготовка Проекта изменений в проект планировки осуществляется в целях:

- а) изменения и отмены красных линий;
- б) установления, изменения границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства учебно-образовательного назначения;
- в) изменения характеристик планируемого развития территории;
- г) изменения характеристик объекта капитального строительства учебно-образовательного назначения (местоположения, площади объекта капитального строительства и др.) и необходимых для функционирования такого объекта объектов коммунальной и транспортной, инфраструктур.

Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть.

Изменения вносятся в положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе характеристиках планируемых к размещению объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения (далее - Положение), представляющее собой текстовую часть основной части проекта планировки территории, состоящую из трех разделов.

В раздел 2, часть 3 «Характеристики объектов капитального строительства» внесены следующие изменения:

1) Показатель вместимости общеобразовательной школы «1500 учащихся» заменен на показатель «1225 учащихся»;

Показатель площади зоны планируемого размещения объектов образования «6,50 га»; заменен на «5,35 га»;

2) В п. 3.4 «Объекты социальной инфраструктуры» таблицу 3 изложена в следующей редакции:

«Таблица 3

№ п/п	Объект	Этажность	Площадь застройки, м ²	Общая площадь, м ²
I очередь строительства				
1.	Детский сад на 240 мест	3	1018	2316
2.	Общеобразовательная школа на 1225 учащихся	4	7090	24500
II очередь строительства				

3.	Встроенные в жилой дом помещения детского сада на 100 мест	2	-	2000
4.	Поликлиника на 600 посещений в смену для взрослых, на 200 посещений в смену для детей	6	1897	9106
Итого: 4 объекта			10005	37922

».

В раздел 2, часть 4 «Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения», п. 4.2 «Зоны планируемого размещения объектов регионального значения» внесены следующие изменения:

1) Таблица 4 изложена в следующей редакции:

«Таблица 4

Перечень объектов регионального значения	Кадастровый номер исходного ЗУ, из границ которого планируется образование нового ЗУ	Площадь образуемого участка, га
Объект социальной инфраструктуры - I очередь строительства		
Общеобразовательная школа на 1225 учащихся	48:20:14701:8915	4,50
Объект здравоохранения - II очередь строительства		
Поликлиника на 600 посещений в смену для взрослых, на 200 посещений в смену для детей	48:20:0014701:36	0,80

Общая площадь зон планируемого размещения объектов регионального значения – 5,30 га.».

В раздел 2, часть 3 «Характеристики объектов капитального строительства», п. 3.6 «Объекты коммунальной инфраструктуры» в отношении общеобразовательной школы внесены следующие изменения:

1) В п.п. 3.6.1 «Водоснабжение» дополнены сведения в следующем виде:

«Водоснабжение общеобразовательной школы.

Протяженность проектируемых сетей водоснабжения – 0,88 км.

Водопотребление проектируемой застройки – 19,60 м³/сут.».

2) В п.п. 3.6.2 «Канализация» дополнены сведения в следующем в следующем виде:

«Водоотведение общеобразовательной школы.

Протяженность проектируемых сетей водоотведения – 0,40 км.

Водоотведение проектируемой застройки – 19,60 м³/сут.

Ливневая канализация

Протяженность проектируемой сети ливневой канализации: закрытого типа – 0,49 км, водоотводного лотка – 0,52 км, дренажной системы – 0,36 км.

Объем поверхностных сточных вод при отведении их на очистку – 44,78 м³.».

3) В п.п. 3.6.3 «Теплоснабжение» дополнены сведения в следующем виде:

«Теплоснабжение общеобразовательной школы.

Протяженность проектируемых сетей теплоснабжения – 0,19 км.

Теплопотребление проектируемой застройки составит – 2,1459 МВт (1,8452 Гкал/час).».

4) В п.п. 3.6.4 «Электроснабжение» дополнены сведения в следующем виде:

«Электроснабжение общеобразовательной школы.

Протяженность проектируемых сетей электроснабжения: КЛ-0,4 кВ – 1,55 км.
Электропотребление проектируемой застройки составит – 320,0 кВт.».

5) В п.п. 3.6.6 «Связь» дополнены сведения в следующем виде:

«Сети связи общеобразовательной школы.

Протяженность проектируемых сетей связи – 0,32 км.».

В раздел 2 внесены следующие изменения:

1) Добавлена часть 7 «Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях» в следующей редакции:

«7. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях

Ведомость координат концевых и поворотных точек, планируемых к установлению и (или) изменению красных линий

Контур 1		
№ точки	Координата X	Координата Y
1	417944.13	1318845.18
2	417944.13	1318845.09
3	417834.69	1318843.64
4	417816.70	1318843.41
5	417816.63	1318843.48

Ведомость координат концевых и поворотных точек отменяемых красных линий

Контур 1		
№ точки	Координата X	Координата Y
1	417816.63	1318843.48
2	417834.63	1318843.72
3	417936.87	1318845.08
4	417944.07	1318845.18
5	417944.13	1318845.18
Контур 2		
1	417747.76	1318845.71
2	417749.54	1318845.88
3	417749.45	1318847.26
4	417745.98	1318905.38
5	417809.99	1318843.39
Контур 3		
1	417733.82	1319234.51
2	417738.5	1319234.69
3	417738.26	1319242.63
4	417751.13	1319243.22
5	417752.3	1319210.28
6	417736.03	1319172.74

».