



**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Строймастер»**

398007 г.Липецк, ул. Ушинского, д.56
СВИДЕТЕЛЬСТВО П-061-20112009 от 4.12.2019г

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

Раздел 3
«Проект межевания. Основная часть.»
Пояснительная записка

95-24–ППиПМ

Том 3

Липецк

2025



**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Строймастер»**

398007 г.Липецк, ул. Ушинского, д.56
СВИДЕТЕЛЬСТВО П-061-20112009 от 4.12.2019г

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

Раздел 3
«Проект межевания. Основная часть.»
Пояснительная записка

95-24–ППиПМ

Том 3

Генеральный директор

Главный инженер проекта



А.Н. Берестнев

И.С. Старых

Липецк

2025

Состав проекта

Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.		
Раздел 1	<i>Проект планировки. Основная часть.</i>	
	Графическая часть:	
	1. План красных линий (основной чертеж)	М 1:500
	2. Разбивочный чертеж красных линий	М 1:500
	3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:500
	Пояснительная записка	ПЗ
Раздел 2	<i>Проект планировки. Материалы по обоснованию.</i>	
	Графическая часть:	
	1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа	б/м
	2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план)	М 1:500
	3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:500
	4. Схема организации движения транспорта и пешеходов	М 1:500
	5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории и размещения инженерных сетей	М 1:500
	6. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:500
	7. Схема местоположения существующих ОКС, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	М 1:500
	8. Сводный план инженерных сетей	М 1:500
	9. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	б/м
	10. Варианты планировочных решений подземных парковок	б/м
	Пояснительная записка	ПЗ
Раздел 3	<i>Проект межевания. Основная часть.</i>	
	Графическая часть:	
	1. Чертеж межевания территории (планируемое положение)	М 1:500
	Пояснительная записка	ПЗ
Раздел 4	<i>Проект межевания. Материалы по обоснованию.</i>	
	Графическая часть:	
	1. Чертеж межевания территории (существующее положение)	М 1:500
	Диск CD-R	

Содержание:

Введение.....	2
Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект межевания	2
Глава 2. Внесение изменений в пояснительную записку.....	2

Введение

Документация по проекту внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И. (утвержден приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 561, в ред. от 26.12.2022 №563, от 26.12.2022 №564, от 08.12.2023 № 376, приказом Министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 30.04.2025 № 170), выполнена в соответствии с Постановлением 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».

Документация по внесению изменений в проект межевания состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект межевания

Целью внесения изменений в проект межевания является:

- изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 48:20:0014701:6583, связанное с изменением функционального назначения проектируемого здания на данном земельном участке.

Глава 2. Внесение изменений в пояснительную записку

1. В раздел **2. Общие данные** внесены следующие изменения:

- 1) исключить последний абзац;
- 2) дополнить следующими словами:

- Постановление 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».

2. В раздел **3. Основание для разработки документации** внесены следующие изменения:

1) четвертый и пятый абзацы читать в следующей редакции:

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

- «Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.» (утвержден приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 №561, в ред. от 26.12.2022 №563, от 26.12.2022 №564, от 08.12.2023 № 376) (далее – утвержденный ППТ);

- Приказ Министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 30.04.2025 № 170 «О внесении изменений в приказ 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.».

3. Раздел **4. Основные данные и принятые решения** изложить в следующей редакции:

В границах разработки проекта изменений находятся два строящихся многоквартирных жилых здания со встроенными нежилыми помещениями и подземными парковками и свободная от застройки территория, на которой проектом предлагается разместить многоэтажное жилое здание с подземной автостоянкой и строительство многофункционального здания с подземной автостоянкой.

При проектировании многоэтажных многоквартирных жилых домов обязательно проведение архитектурных конкурсов и градостроительного совета, т.к. такая застройка формирует панораму правого берега реки Воронеж.

Сведения из ЕГРН



48:20:0014701:8909

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк

Площадь учтенная:

15 873 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Форма собственности:

Государственная федеральная

Кадастровая стоимость:

85 022 930,85 руб.

48:20:0014701:15650

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк

Площадь учтенная:

10 567 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Форма собственности:

Государственная федеральная

Кадастровая стоимость:

56 424 609,9 руб.

48:20:0014701:8908

Адрес:
Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город
Липецк
Площадь учтенная:
7 396 кв. м
Статус:
Учтенный
Категория земель:
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
Форма собственности:
Государственная федеральная
Кадастровая стоимость:
40 315 669,96 руб.

48:20:0014701:15651

Адрес:
Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город
Липецк
Площадь учтенная:
82 кв. м
Статус:
Учтенный
Категория земель:
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:
Предоставление коммунальных услуг
Форма собственности:
Государственная федеральная
Кадастровая стоимость:
59 932,98 руб.

48:20:0014701:6583

Адрес:
Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город
Липецк
Площадь учтенная:
6 984 кв. м
Статус:
Учтенный
Категория земель:
Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования:
Обслуживание автотранспорта
Форма собственности:
Государственная федеральная
Кадастровая стоимость:
10 587 813,84 руб.

4. Подраздел **4.1. Сведения о земельных участках, необходимых для размещения объектов капитального строительства с указанием площади земельных участков** изложить в следующей редакции:

Проектируемые объекты капитального строительства планируется размещать на существующих земельных участках с кадастровыми номерами 48:20:0014701:8908, 48:20:0014701:15651 и 48:20:0014701:6583 площадью 7396 кв.м, 82 кв.м и 6984 кв.м соответственно.

Строящиеся объекты капитального строительства находятся на земельных участках с кадастровыми номерами 48:20:0014701:8909 и 48:20:0014701:15650 площадью 15873 кв.м и 10567 кв.м соответственно.

5. Подраздел **4.2. Сведения о границах образуемых и изменяемых земельных участках на кадастровом плане территории с условными номерами участков и указанием разрешенного вида использования таких участков, в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости** изложить в следующей редакции:

Ведомость координат точек изменяемого земельного участка 5 (по плану), МСК-48.

Таблица 1

Номер земельного участка по проекту межевания	Вид разрешенного использования, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования по проекту межевания	Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
5	Магазины (код 4.4), хранение автотранспорта (код 2.7.1)	н1	418346.44	1319281.45
		н2	418345.30	1319310.52
		н3	418313.02	1319309.31
		н4	418304.27	1319308.97
		н5	418303.17	1319351.76
		н6	418303.46	1319354.53
		н7	418298.63	1319356.12
		н8	418286.56	1319362.13
		н9	418284.80	1319362.99
		н10	418271.03	1319371.48
		н11	418262.37	1319375.61
		н12	418256.87	1319377.63
		н13	418259.41	1319258.43
		н14	418289.27	1319259.07
		н15	418346.90	1319260.31
		н1	418346.44	1319281.45

6. В раздел **6. Межевание территории. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание** внесены следующие изменения:

1) Подпункт **6.2 Перечень и сведения о площади образуемых и (или) изменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования** изложить в следующей редакции:

Таблица 4

Номер земельного участка по проекту	Вид разрешенного использования, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования по проекту межевания	Площадь изменяемого земельного участка по проекту межевания, кв.м	Способ изменения [существующий вид разрешенного использования]	Назначение земельного участка
5	Магазины (код 4.4), хранение автотранспорта (код 2.7.1)	6984	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 48:20:0014701:6583 [Обслуживание автотранспорта]	для размещения многофункционального здания с подземной автостоянкой

7. Подраздел **6.4. Перечень сервитутов** изложить в следующей редакции:

Проектом внесения изменений не предусматривается.

8. Подраздел **6.5. Перечень и сведения о площади сохраняемых земельных участках** изложить в следующей редакции:

Перечень сохраняемых земельных участков в границах разработки проекта изменений.

Таблица 6

№ п/п	Адрес земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Правообладатель земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м
1	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	48:20:0014701:8909	Государственная федеральная	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	15873
2	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	48:20:0014701:8908	Государственная федеральная		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7396
3	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	48:20:0014701:15650	Государственная федеральная		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	10567
4	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	48:20:0014701:15651	Государственная федеральная		Предоставление коммунальных услуг	82