

**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО
ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И
ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО
И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РАЙОНЕ
АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГИ ОРЕЛ-ТАМБОВ И ЕЛЕЦКОГО
ШОССЕ В ГОРОДЕ ЛИПЕЦКЕ**

ТОМ I

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Директор ООО «Земпроект»

Д. Ш. Тудаева

Липецк, 2024

Состав проекта изменений

Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) зоны делового, общественного и коммунально-складского назначения в районе автомобильной дороги Орел-Тамбов и Елецкого шоссе в городе Липецке.		
Том I	Проект планировки. Основная часть.	
Часть 1.1.	Графические материалы:	
	Лист 1.1.1. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры	М 1:2000
	Лист 1.1.2. Чертеж красных линий	М 1:2000
	Лист 1.1.3. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:2000
Часть 1.2.	Положение о характеристиках и об очередности планируемого развития территории	
Том II	Проект планировки. Материалы по обоснованию.	
Часть 2.1.	Графические материалы:	
	Лист 2.1.2. Схема организации улично-дорожной сети, движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов.	М 1:2000
	Лист 2.1.3. Схема поперечных профилей улиц и проездов	М 1:2000
	Лист 2.1.4. Схема границ зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия	М 1:2000
	Лист 2.1.6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:2000
Часть 2.2.	Пояснительная записка	
Том III	Проект межевания. Основная часть.	
Часть 3.1.	Пояснительная записка.	
Часть 3.2.	Графические материалы:	
	Лист 3.2.1. Чертеж межевания территории	М 1:2000

Содержание:

Введение.....	4
Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект планировки.....	6
Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть	6
Глава 3. Внесение изменений в графическую часть.....	10

Введение

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) зоны делового, общественного и коммунально-складского назначения в районе автомобильной дороги Орел-Тамбов и Елецкого шоссе в городе Липецке (далее – Проект изменений проекта планировки) утверждена приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20.03.2023 № 65 (с изменениями от 11.06.2024 № 224).

Проект изменений проекта планировки выполнен в соответствии с договором от 24.09.2024 № 52/24, заключенным между ООО «Земпроект» и ООО «НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ «КИЛОВАТТ».

Проект изменений разработан на основании кадастровых данных о земельных участках в кадастровом квартале 48:20:0010501, на основе топографического плана масштаба 1:500, выполненного ООО «Геоград» в 2022 году. Материалы ранее выполненных ИГДИ, размещены в составе утвержденного проекта планировки. Проект выполнен с применением компьютерных технологий в программе AutoCAD.

Проект изменений проекта планировки осуществлен на основании действующей градостроительной документации:

- Генеральный план городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержден постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370;
- Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области, утверждены постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336;
- Местные нормативы градостроительного проектирования г. Липецка, утверждены решением Липецкого городского Совет депутатов от 30.08.2016 № 218;
- 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).

Разработка проекта межевания осуществлена в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 10.11.2020 № П/0412;
- Закон Липецкой области от 22.12.2020 № 485-ОЗ «О нормативных правовых актах Липецкой области»;
- ГОСТ Р 7.0.97-2016 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов» от 08.12.2016 № 2004-ст;
- Постановление Правительства Российской Федерации 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 19.01.2006 № 20»;
- 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».

Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект планировки

Проект изменений проекта планировки выполнен в связи с необходимостью:

- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков для размещения производственно-складских помещений и подъездной дороги к ним;
- изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть

В разделе 2 Положение о характеристиках планируемого развития территории:

В пункте 3.2.4 Обеспечение территории объектами общественно-делового (коммунально-складского) назначения:

- после абзаца «Предусматривается размещение магистрали районного значения шириной в границах красных линий 70- 80 м, идущей от кольцевой развязки микрорайона «Елецкий» вдоль ВЛ 110 кВ на юго-запад и затем под углом 90 градусов поворачивающей на северо-запад с выходом на окружную автодорогу. Также предусмотрены улицы - автодороги местного значения шириной в границах красных линий 30 - 50 метров, с которых имеются дополнительные выходы на улицы общегородского значения – Елецкое шоссе (через ул. Хренникова) и Ангарская. Застройку предполагается осуществлять 1 - 3 этажными складскими и 2 -5 этажными общественно-деловыми и административно-бытовыми зданиями» добавить абзац следующего содержания: «Предусматривается подъездная автодорога местного значения с шириной проезжей части 19,0 м двухполосная (2 полосы шириной по 3,5 м, плюс краевые полосы по 5,0 и 7,0 м) осуществляемая доступ к проектируемым складским помещениям».

В пункте 3.2.5 Обеспечение территории объектами транспортной инфраструктуры:

- абзац «Ширина проезжей части для главной улицы принята 16,0 м четырехполосная (2 полосы шириной по 3,25 м, 2 полосы шириной по 3,75 м, плюс краевые полосы по 0,5 м) и тротуар шириной 2,5 м, для улиц и дорог местного значения – 8,0 м двухполосная (2 полосы шириной по 3,5 м, плюс краевые полосы по 0,5 м) и тротуар шириной 2,0 м» дополнить словами следующего содержания: «для улиц и дорог местного значения – 19,0 м двухполосная (2 полосы шириной по 3,5 м, плюс краевые полосы по 5,0 и 7,0 м)».

- таблицу «Улично-дорожная сеть (проектируемая)» читать в следующей редакции:

Улично-дорожная сеть (проектируемая)

Таблица 1

Наименование	Категория	Протяженность (км)
Главные улицы проектируемые	магистраль районного значения	2,174
Улицы проектируемые	улицы местного значения	4,876
Итого:		7,05
Площадь асфальтового покрытия, (кв.км.)		
Главные улицы проектируемые		0,041
Улицы проектируемые		0,061
Итого:		0,102

В пункте **3.2.6 Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры** в подзаголовке **Электроснабжение** в последний абзац текста добавить предложение: «Для освещения подъездной дороги планируются использовать осветительные приборы на металлической конструкции, питающая сеть к которым выполняется кабелем в земле».

В разделе **5. Границы проектируемой территории и «Красные» линии, утверждаемые в проекте планировки:**

- таблицу «Ведомость координат поворотных точек границ проектируемой территории» читать в следующей редакции:

Ведомость координат поворотных точек границ проектируемой территории - границ проекта изменений

Таблица 2

Номер точки	X,м	Y,м
1	418042,71	1316731,80
2	417820,55	1317551,46
3	417313,76	1317641,30
4	417310,47	1317562,38
5	416860,62	1316829,29
6	416845,58	1316775,22
7	416810,75	1316721,32
8	416798,73	1316717,07
9	416696,59	1316548,46
10	416619,40	1316495,58
11	416691,91	1316367,69
12	416731,12	1316436,84
13	416760,95	1316492,84
14	416835,83	1316609,65
15	416898,93	1316645,15

Номер точки	X,м	Y,м
16	416958,16	1316569,41
17	417051,33	1316398,73
18	417090,83	1316300,15
19	417096,53	1316285,93
20	417100,95	1316274,97
21	417105,02	1316264,83
22	417129,13	1316204,69
23	417137,72	1316183,06
24	417198,10	1316192,82
25	417275,35	1316205,29
26	417376,10	1316234,97
27	417451,83	1316264,89
28	417562,63	1316317,95
29	417649,50	1316367,51
30	417741,94	1316431,88
31	417816,30	1316490,87
1	418042,71	1316731,80

В разделе **6. Основные технико-экономические показатели** таблицу читать в следующей редакции:

Основные технико-экономические показатели

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателей	Един. измер.	Современное состояние	Проектное предложение
	Территория			
1	Проектируемая территория, всего	га/%	117/100	117/100
	в том числе:			
1.1	Кварталы (зем. участки), всего	га/%	4,29/3,67	66,57/56,90
	в том числе:			
1.1.1.	Общественно-деловая зона	га/%	3,17/2,71	11,61/9,92
1.1.2.	Коммунально-складская зона	-/-	1,12/0,96	54,96/46,97
1.2	Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	га/%	4,08/3,49	35,41/30,27
1.3	Зона сельскохозяйственного использования	-/-	105,70/90,34	-
1.4	Защитные зеленые насаждения	-/-	2,93/2,50	2,93/2,5
1.5	Иные территории	-/-		12,09/10,33
1.6	Показатели плотности застройки участков территориальных зон			
1.6.1	Коэффициент застройки для общественно-деловой зоны	-	-	1,0
1.6.2	Коэффициент плотности застройки для общественно-деловой зоны	-	-	3,0
1.6.3	Коэффициент застройки для коммунально-складской зоны	-	-	0,6
1.6.4	Коэффициент плотности застройки для коммунально-складской зоны	-	-	1,8

№ п/п	Наименование показателей	Един. измер.	Современное состояние	Проектное предложение
2	Транспортная инфраструктура			
2.1	Общая протяженность улично-дорожной сети	км	-	7,05
2.2	Площадь проезжей части уличной сети	кв. км	-	0,102
3	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
3.1	Водоснабжение			
3.1.1	Водопотребление - всего,	м ³ /сут.	-	950,0
	в том числе:			
	на хозяйственно-бытовые нужды/полив	-/-	-	950,0
3.1.2	Производительность водозаборных сооружений,	м ³ /сут.	-	-
	в том числе: водозаборов подземных вод	-/-	-	-
3.1.3	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут. на чел.	-	25,0
3.1.4	Протяженность сетей	км	-	6,0
3.2	Канализация			
3.2.1	Общее поступление сточных вод - всего,	м ³ /сут.	-	950,0
	в том числе:			
	хозяйственно-бытовые сточные воды	-/-	-	950,0
3.2.2	Производительность очистных сооружений канализации	-/-	-	-
3.2.3	Протяженность сетей	км	-	2,9
3.3	Дождевая канализация			
3.3.1	Общее поступление дождевых вод -	л/с		2900
3.3.2	Производительность очистных сооружений дождевой канализации	л/с		600
3.3.3	Протяженность сетей	км		4,4
3.4	Электроснабжение			
3.4.1	Потребность в электроэнергии - всего,	МВт	-	9,0
	в том числе:			
	на общественно-деловую (коммунально-складскую) застройку	-/-	-	8,920
	нагрузка наружного освещения	-/-	-	0,08
3.4.2	Здания и сооружения:			
	Распределительный пункта совмещенный с трансформаторной подстанции 2х250кВА (РТП).	шт	-	1
	Комплектная двух-трансформаторная подстанция (ТП N1-2х250кВа)	шт	-	1
	Комплектная однотрансформаторная подстанция (ТП N2-2х250кВа)	шт	-	1
3.4.3.	Протяженность сетей:			
	КЛ-10кВ от ПС «Университетская» до РТП	км		0,63
	КЛ-10кВ от РТП до ТП N1	км		0,04
	КЛ-10кВ от РТП до ТП N2	км		1,30
	ВЛИ -Воздушная линия наружного освещения СИП-2	км		5,10
	Кабельная линия наружного освещения	км		4,6
3.5	Газоснабжение			
3.5.1	Максимальное часовое потребление газа	нм ³ /ч	-	1250,0

№ п/п	Наименование показателей	Един. измер.	Современное состояние	Проектное предложение
3.5.2	Протяженность газопровода высокого 1 категории ($P \leq 1.2$ МПа) давления	км	-	0,6
3.5.3	Протяженность газопровода среднего ($P \leq 0.3$ МПа) давления	км	-	1,35
3.5.4.	Шкафной газорегуляторный пункт	шт	-	1
3.6	Связь			
3.6.1	Протяженность сетей связи	км	-	
3.7	Инженерная подготовка территории			
3.7.1	Организация поверхностного стока	км	-	7,9

Глава 3. Внесение изменений в графическую часть

Внесены изменения в следующие листы:

- лист 1.1.1. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;
- лист 1.1.2. Чертеж красных линий;
- лист 1.1.3. Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

M 1:2000

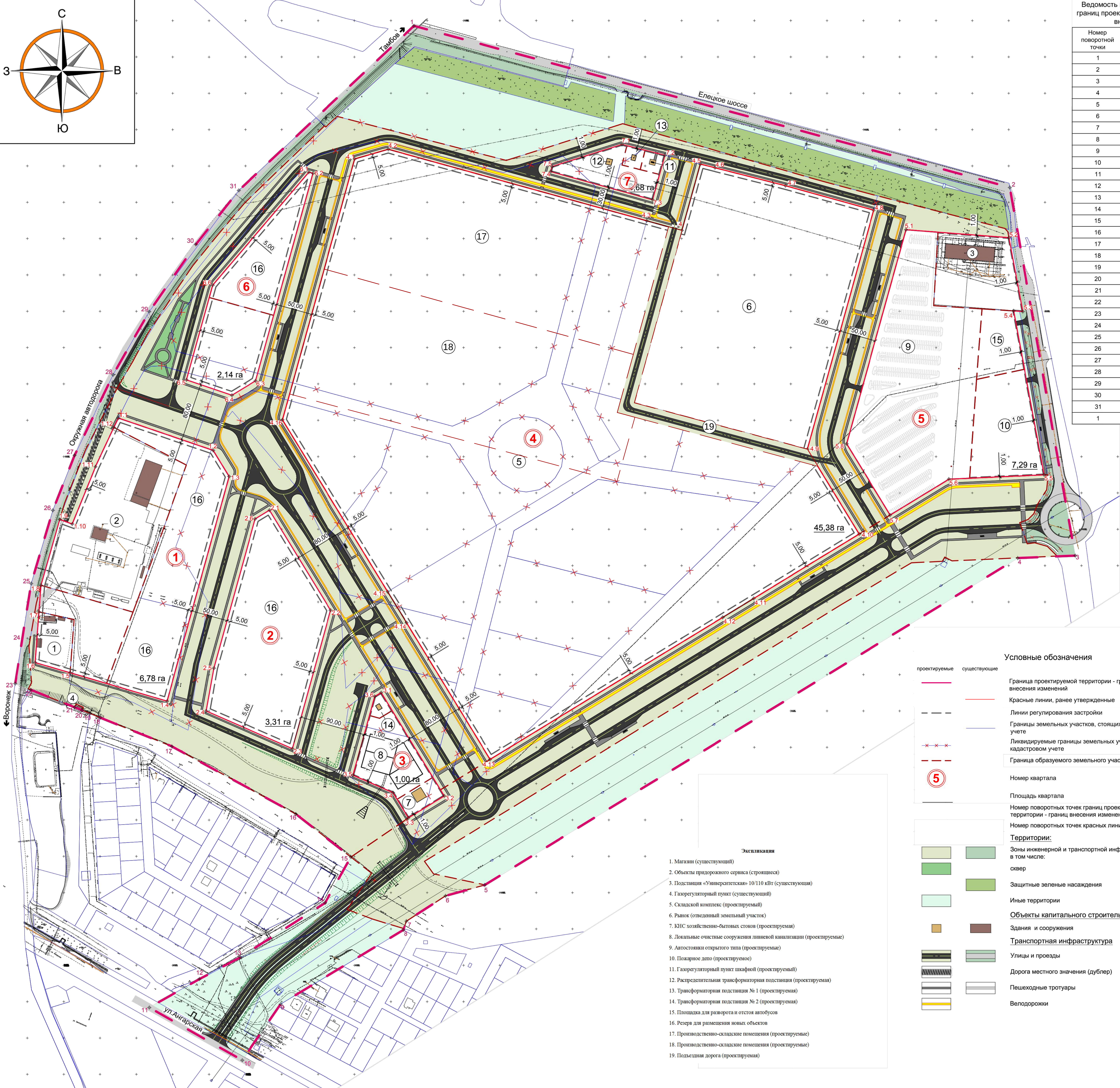
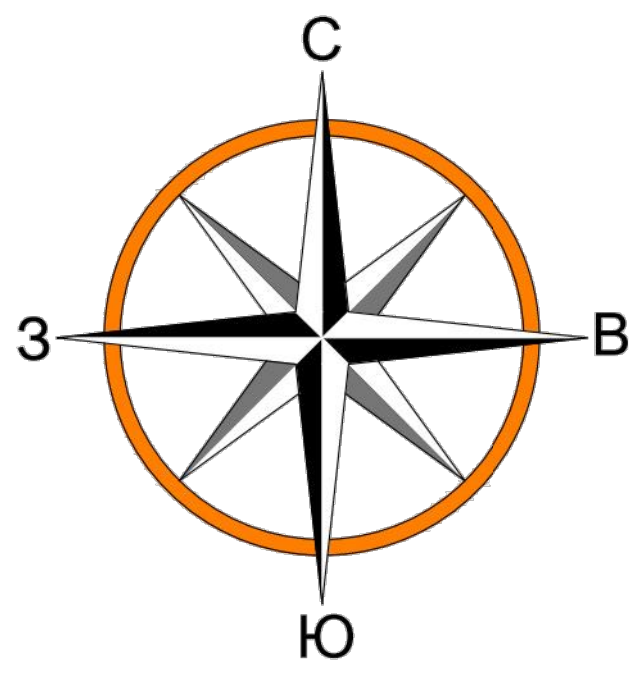


Условные обозначения	
проектируемые	существующие
Граница проектируемой территории - граница внесения изменений	
Красные линии, ранее утвержденные	
Линии регулирования застройки	
Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете	
Ликвидируемые границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете	
Граница образуемого земельного участка	
48:20:0010501	Номер кадастрового квартала
:97	Номер земельного участка, стоящего на кадастровом учете
	Номер квартала
45,38 га	Площадь квартала
<u>Территории</u>	
Общественно-деловая зона	
Коммунально-складская зона	
Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе	
сквер	
Защитные зеленые насаждения	
Иные территории	
<u>Объекты капитального строительства</u>	
Здания и сооружения	
<u>Транспортная инфраструктура</u>	
Улицы и проезды	
Дорога местного значения (дублер)	
Пешеходные тротуары	
Велодорожки	
Остановки общественного транспорта	
Перенос остановки общественного транспорта	
<u>Зоны с особыми условиями использования</u>	
Охранная зона ЛЭП 10-110 кВ (10-20 м)	
Охранная зона ЛЭП до 1 кВ (2 м)	
Охранная зона кабелей связи (2 м)	
Санитарный разрыв от газопровода среднего давления до зданий и сооружений (4 м)	
Санитарный разрыв от тепловых сетей до зданий и сооружений (5 м)	
Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов	

- | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------|----------|----------|-----------------|--|---|----------|-------|--------|--|-------|--|
| | | | | | 17-24-ПМ | | | | | | | |
| | | | | | Проект изменений в формулировки по планировке территории (проект планировки и проект межевания) земельного участка, общественного и коммунально-коммунального назначения в районе автомобильной дороги (Тракт Гольдберг) и Сельского шоссе в городе Пятигорске | | | | | | | |
| Изм. | Код изм. | Листы | № докум. | Подпись | Дата | | | | | | | |
| Разработка | | Казанова | | <i>Казанова</i> | 10.24 | | | | | | | |
| Проверка | | Турецко | | <i>Турецко</i> | 10.24 | | | | | | | |
| Нормоконтроль | | Маркина | | <i>Маркина</i> | 10.24 | | | | | | | |
| ГИП | | Турецко | | <i>Турецко</i> | 10.24 | | | | | | | |
| Граница существующих и планируемых элементов планировочной структуры | | | | | | <table border="1"> <tr> <td>Страница</td> <td>Листы</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td></td> <td>1,1,1</td> <td></td> </tr> </table> | Страница | Листы | Листов | | 1,1,1 | |
| Страница | Листы | Листов | | | | | | | | | | |
| | 1,1,1 | | | | | | | | | | | |
| И.П. 17-0000 | | | | | | 000 «Земтрест» | | | | | | |

Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) зоны делового, общественного и коммунально-складского назначения в районе автомобильной дороги Орел-Тамбов и Елецкого шоссе в городе Липецке

Чертеж красных линий
М 1:2000



Ведомость координат поворотных точек границ проектируемой территории - границ внесения изменений

Номер поворотной точки	X, м	Y, м
1	418042,71	1316731,80
2	417820,55	1317551,46
3	417313,76	1317641,30
4	417310,47	1317562,38
5	416860,62	1316829,29
6	416845,58	1316775,22
7	416810,75	1316721,32
8	416798,73	1316717,07
9	416696,59	1316548,46
10	416619,40	1316495,58
11	416691,91	1316367,69
12	416731,12	1316436,84
13	416760,95	1316492,84
14	416835,83	1316609,65
15	416898,93	1316645,15
16	416958,16	1316569,41
17	417051,33	1316398,73
18	417090,83	1316300,15
19	417096,53	1316285,93
20	417100,95	1316274,97
21	417105,02	1316264,83
22	417129,13	1316204,69
23	417137,72	1316183,06
24	417198,10	1316192,82
25	417275,35	1316205,29
26	417376,10	1316234,97
27	417451,83	1316264,89
28	417562,63	1316317,95
29	417649,50	1316367,51
30	417741,94	1316431,88
31	417816,30	1316490,87
1	418042,71	1316731,80

Координаты поворотных точек красных линий

Номер квартала	Номер поворотной точки	X, м	Y, м
1	1.1	417503,04	1316325,23
	1.2	417458,63	1316455,63
	1.3	417422,67	1316477,59
	1.4	417113,41	1316392,11
	1.5	417152,51	1316258,65
	1.6	417166,57	1316210,66
	1.7	417236,39	1316215,89
	1.8	417272,97	1316218,62
	1.9	417363,49	1316244,43
	1.10	417357,27	1316261,52
2	2.1	417376,33	1316533,16
	2.2	417238,62	1316617,29
	2.3	417048,07	1316564,62
	2.4	417099,95	1316445,99
	2.5	417158,96	1316456,57
3	3.1	417125,28	1316686,54
	3.2	416983,03	1316773,45
	3.3	416952,83	1316724,02
	3.4	416987,66	1316702,74
	3.5	417011,63	1316647,92
	3.6	417119,98	1316677,87
4	4.1	417859,61	1316650,25
	4.2	417872,90	1316696,32
	4.3	417774,55	1317052,11
	4.4	417761,23	1317100,30
	4.5	417852,56	1317125,55
	4.6	417847,51	1317145,71
	4.7	417822,84	1317242,67
	4.8	417789,17	1317364,30
	4.9	417460,08	1317273,02
	4.10	417343,48	1317344,25
5	5.1	417762,17	1317408,70
	5.2	417751,32	1317550,28
	5.3	417649,6	1317569,36
	5.4	417650,42	1317556,83
	5.5	417424,95	1317598,86
	5.6	417418,92	1317467,73
	5.7	417369,55	1317386,92
	5.8	417467,63	1317327,00
6	6.1	417841,44	1316587,26
	6.2	417839,87	1316592,92
	6.3	417554,23	1316513,96
	6.4	417534,35	1316481,42
	6.5	417555,65	1316418,90
	6.6	417685,92	1316454,91
7	7.1	417879,5	1317018,06
	7.2	417864,72	1317077,04
	7.3	417803,46	1317080,10
	7.4	417842,26	1316919,75
	7.5	417849,06	1316921,63

Условные обозначения

— проектируемые — существующие

— Граница проектируемой территории - граница внесения изменений

— Красные линии, ранее утвержденные

— Линии регулирования застройки

— Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете

— Ликвидируемые границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете

— Граница образуемого земельного участка

5

Номер квартала

Площадь квартала

Номер поворотных точек границ проектируемой территории - границ внесения изменений

Номер поворотных точек красных линий

Территории:

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе:

- сквер
- Защитные зеленые насаждения
- Иные территории

Объекты капитального строительства

Здания и сооружения

Транспортная инфраструктура

Улицы и проезды

Дорога местного значения (дублер)

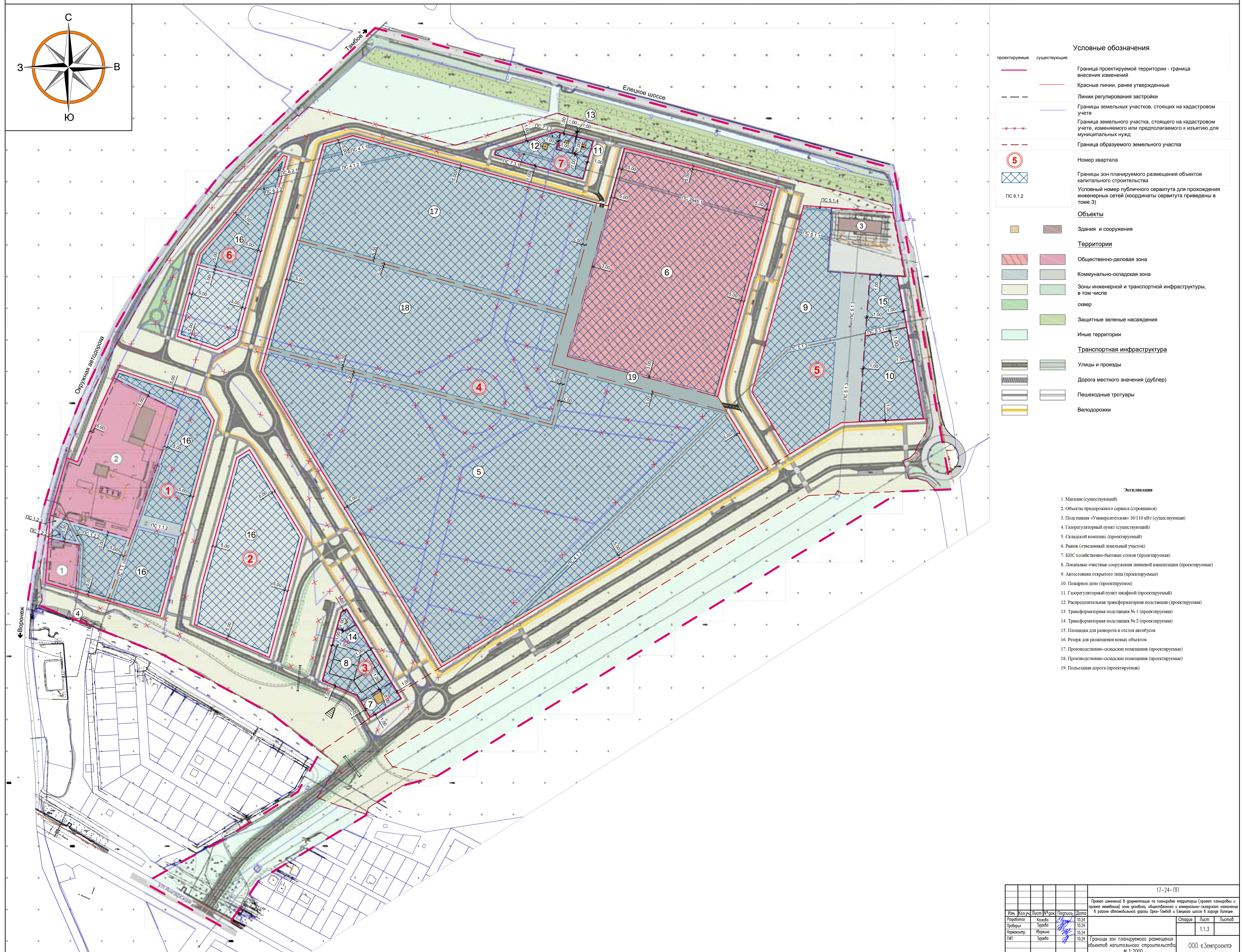
Пешеходные тротуары

Велодорожки

- Экспликация**
- Магазины (существующий)
 - Объекты придорожного сервиса (строится)
 - Подстанция «Универсальная» 10/110 кВ (существующая)
 - Газорегуляторный пункт (существующий)
 - Складской комплекс (проектируемый)
 - Рынок (отведенный земельный участок)
 - КНС хозяйственно-бытовых стоков (проектируемые)
 - Локальные очистные сооружения ливневой канализации (проектируемые)
 - Автостоянка открытого типа (проектируемые)
 - Площадка для разворота и отстоя автомобилей
 - Пожарное депо (проектируемое)
 - Газорегуляторный пункт шафной (проектируемый)
 - Распределительная трансформаторная подстанция (проектируемая)
 - Трансформаторная подстанция № 1 (проектируемая)
 - Трансформаторная подстанция № 2 (проектируемая)
 - Площадка для разворота и отстоя автомобилей
 - Резерв для размещения новых объектов
 - Противопожарно-складские помещения (проектируемые)
 - Противопожарно-складские помещения (проектируемые)
 - Польезная дорога (проектируемая)

17-24-ПП					
Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) зоны делового, общественного и коммунально-складского назначения в районе автомобильной дороги Орел-Тамбов и Елецкого шоссе в городе Липецке					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Получ.	Дата
Горюхов	Горюхов	Горюхов	Горюхов	Горюхов	10.24
Горюхов	Горюхов	Горюхов	Горюхов	Горюхов	10.24
Горюхов	Горюхов	Горюхов	Горюхов	Горюхов	10.24
Чертеж красных линий				1:1.2	
М 1:2000				ООО «Земпроект»	

M 1:2000

[illegible]