

Согласовано

Главный инженер проекта
ООО "ПК "АО1"

Д.В. Бадулин

Проект внесения изменений в документацию
по планировке территории (проект планировки и проект межевания)
в районе Октябрьского моста в городе Липецке (квартал №XVa)

Проектная документация

Том 4

Проект межевания территории. Материалы по обоснованию

024.2025-ПМТ.МО

Главный инженер проекта

Бадулин Д.В.

Состав проекта внесения изменений

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе Октябрьского моста в городе Липецке (квартал №XVa)	
Том 1	Проект планировки территории. Основная часть
Раздел I	Положение о характеристиках планируемого развития территории
Раздел II	Положение об очередности планируемого развития территории
Раздел III	Чертежи планировки территории
Том 2	Проект планировки территории. Материалы по обоснованию
Раздел I	Анализ территории подготовки проекта планировки территории
Раздел II	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства
Раздел III	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов
Раздел IV	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне
Раздел V	Перечень мероприятий по охране окружающей среды
Раздел VI	Обоснование очередности планируемого развития территории
Раздел VII	Основные технико-экономические показатели проекта
Раздел VIII	Чертежи планировки территории
Том 3	Проект межевания территории. Основная часть
Раздел I	Перечень и сведения об образуемых и сохраняемых земельных участках
Раздел II	Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях (включает ведомость координат концевых и поворотных точек, планируемых к установлению и (изменению красных линий)
Раздел III	Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания (утвержден проект межевания)
Раздел IV	Чертежи межевания территории
Том 4	Проект межевания территории. Материалы по обоснованию
Раздел I	Пояснительная записка
Раздел II	Чертежи межевания территории

Содержание:

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

Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект планировки

Внесение изменений в проект межевания территории осуществляется в целях:

- установления, изменения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- установления, изменения вида разрешенного использования земельного участка;
- изменения сведений о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащих перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, связанные с увеличением или уменьшением площади указанной территории более чем на 10 процентов;
- исправления технических ошибок (описок, опечаток, арифметических ошибок при расчетах и иных ошибок).

Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть

В разделе **общие положения**:

— абзац 3 изложить в следующей редакции:

«Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе Октябрьского моста в городе Липецке (квартал № XVa) выполнен с учетом ранее разработанных документов:

Проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Речная, Механизаторов, проспектом Победы и Октябрьским мостом в городе Липецке (шифр 1665 – ПП и ПМ, ООО «АПМ «Архмастер»), утвержденный постановлением № 2037 от 13.10.2017;

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания), предназначенный для размещения объектов парка экстремальных развлечений в районе Октябрьского моста в городе Липецке в части проекта межевания (шифр 104-20-ПМ, ООО «РД-Проект»), утвержденный приказом № 326 от 15.10.2021.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе Октябрьского моста в городе Липецке (квартал № XVa), утвержденной приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области № 240 от 06.09.2023.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) линейного объекта: «Реконструкция 2-го мостового перехода через реку Воронеж в городе Липецке», утвержденная приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области № 426 от 11.11.2024.»

— абзац 4 изложить в следующей редакции:

«Перечень нормативных правовых актов:

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025).

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025).

Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 24.12.2024) «Об утверждении

классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство Планировка и застройка городских и сельских поселений» с Изменениями № 1, № 2, № 3, № 4.

РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» от 01.07.1998.

Генеральный план городского округа города Липецк на период до 2042 года, утвержденный постановлением Правительства Липецкой области № 370 от 30.12.2022.

Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк, утвержденные постановлением администрации Липецкой области № 336 от 13.06.2024 (в редакции постановления Правительства Липецкой области № 172 от 04.04.2025).

Областные нормативы градостроительного проектирования Липецкой области, утвержденные приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области № 173 от 20.09.2016.

Местные нормативы градостроительного проектирования города Липецка, Приказ № 187 от 12.05.2025.

Закон Липецкой области от 22.12.2020 № 485-ОЗ «О нормативных правовых актах Липецкой области»;»

— в абзаце 6 внести следующие изменения:

1) предложение «Земельный участок №2 по адресу Липецкая обл., г Липецк, район Октябрьского моста, Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности.» изложить в следующей редакции: «Земельный участок № 1 по адресу Липецкая обл., г. Липецк, район Октябрьского моста. Образование земельного участка при перераспределении земель и земельного участка с КН 48:20:0043410:33. Общая площадь – 83166+/-100 м².»

2) предложение «Земельный участок №3 по адресу Липецкая обл., г Липецк, район Октябрьского моста, Образование земельного участка из земель неразграниченной государственной собственности.» изложить в следующей редакции: «Земельный участок №2 по адресу Липецкая обл., г. Липецк, район Октябрьского моста. Образование земельного участка из земель, находящихся в муниципальной собственности. Общая площадь – 29154+/-60 м².»

— дополнить абзацем 8 в следующей редакции:

«Вид разрешенного использования ранее учтенного и образуемых земельных участков, установлены в соответствии с ПЗЗ г. Липецка (Раздел III. Градостроительные регламенты. Подраздел 27. Зона отдыха (Р-5). Таблица 46. Проектом предусмотрено образование земельных участков в соответствии с основным видом разрешённого использования:

1. Пункт 3, таблицы 46. Оборудованные площадки для занятий спортом (код 5.1.4):

1.1 Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища).

1.2 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства:

а) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - Не подлежат установлению.

б) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м.

в) Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений – Не подлежат установлению.

г) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежат установлению.

д) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства - не подлежат установлению.

2. Пункт 6, таблицы 46. Туристическое обслуживание (код 5.2.1):

2.1 Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению; размещение детских лагерей.

2.2 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - не подлежат установлению.

б) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м.

в) Предельное количество этажей – 3.

г) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

д) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства - не подлежат установлению.

3. Пункт 12, таблицы 46. Общественное питание (код 4.6):

3.1 Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

3.2 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) Минимальные размеры земельного участка – 400 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.

б) Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.

в) Предельное количество этажей – 3.

г) Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %.

д) Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства - не подлежат установлению.»

— дополнить абзацем 9 следующего содержания:

«На территории квартала № XVa установлены следующие зоны особыми условиями использования:

- охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- приаэродромная территория;

- охранный зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);
- водоохранная зона;
- прибрежная защитная полоса;
- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
- зоны затопления и подтопления;»

— дополнить абзацем 10 следующего содержания:

«Квартал №XVa полностью входит в следующие зоны с особыми условиями использования:

1. Приаэродромная территория аэродрома «Липецк». Шестая подзона

2. Границы зон санитарной охраны третьего пояса для водозаборов:

№3, расположенного по адресу: г. Липецк, Лебедянское ш., владение 6;

№5, расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, влад. 3;

№7, расположенного по адресу: г. Липецк, ш. Чаплыгинское, влад. 2.

3. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катукова, владение 3 (третий пояс)»

Глава 3. Внесение изменений в графическую часть

Внесены изменения в следующий лист:

— лист 1. Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ территорий объектов культурного наследия. Чертеж границы зон с особыми условиями использования территорий. М 1:2000.

Чертеж границ существующих земельных участков.
Чертеж границ территории объектов культурного наследия
Чертеж границы зон с особыми условиями использования территорий
М 1:2000

Экспликация зданий и сооружений

Номер	Наименование	Примечание
1	Школа для обучения кантрайрингу и экстремально вождению	Ранее проектируемый
2	Площадка для обучения кантрайрингу и экстремально вождению	Ранее проектируемый
3	Прокат лыж	Существующий
4	Подъемник	Существующий
5	Лыжный спуск	Существующий
6	Веревочный городок	Ранее проектируемый
7	Контрольно-пропускной пункт (2 строения)	Ранее проектируемый
8	Спортивная база автодрома	Ранее проектируемый
9	Зона автостоянки	Проектируемый
14	Трасса мотокрасса	Проектируемый
16	Трасса велокрасса	Ранее проектируемый
17	Прогулочная зона	Ранее проектируемый
19	Учебная автомототрасса	Проектируемый
20	Вейк-парк (спортивный комплекс для катания на вейк-лыжах)	Существующий
26	Здание предстартовой подготовки спортсменов	Ранее проектируемый
31	Складом	Ранее проектируемый
35	Здание администрации	Проектируемый
36	Павильоны для отдыха	Проектируемый
38	Площадка для катания на скейтборде (2 зоны)	Ранее проектируемый
42	Площадки для занятия паркуром	Ранее проектируемый
43	Территория пляжа	Ранее проектируемый
50	Хозяйственная зона для обслуживания территории парка.	Ранее проектируемый
58	Спортивная база мотодрома	Ранее проектируемый
59	Учебно-тренировочный центр	Ранее проектируемый
60	Техническое здание по обслуживанию мототехники	Проектируемый
61	Выставочный центр	Проектируемый
62	Трибуна с подтрибунным пространством	Проектируемый
63	Техническое здание по обслуживанию автотехники	Проектируемый
64	Трибуна с подтрибунным пространством	Проектируемый

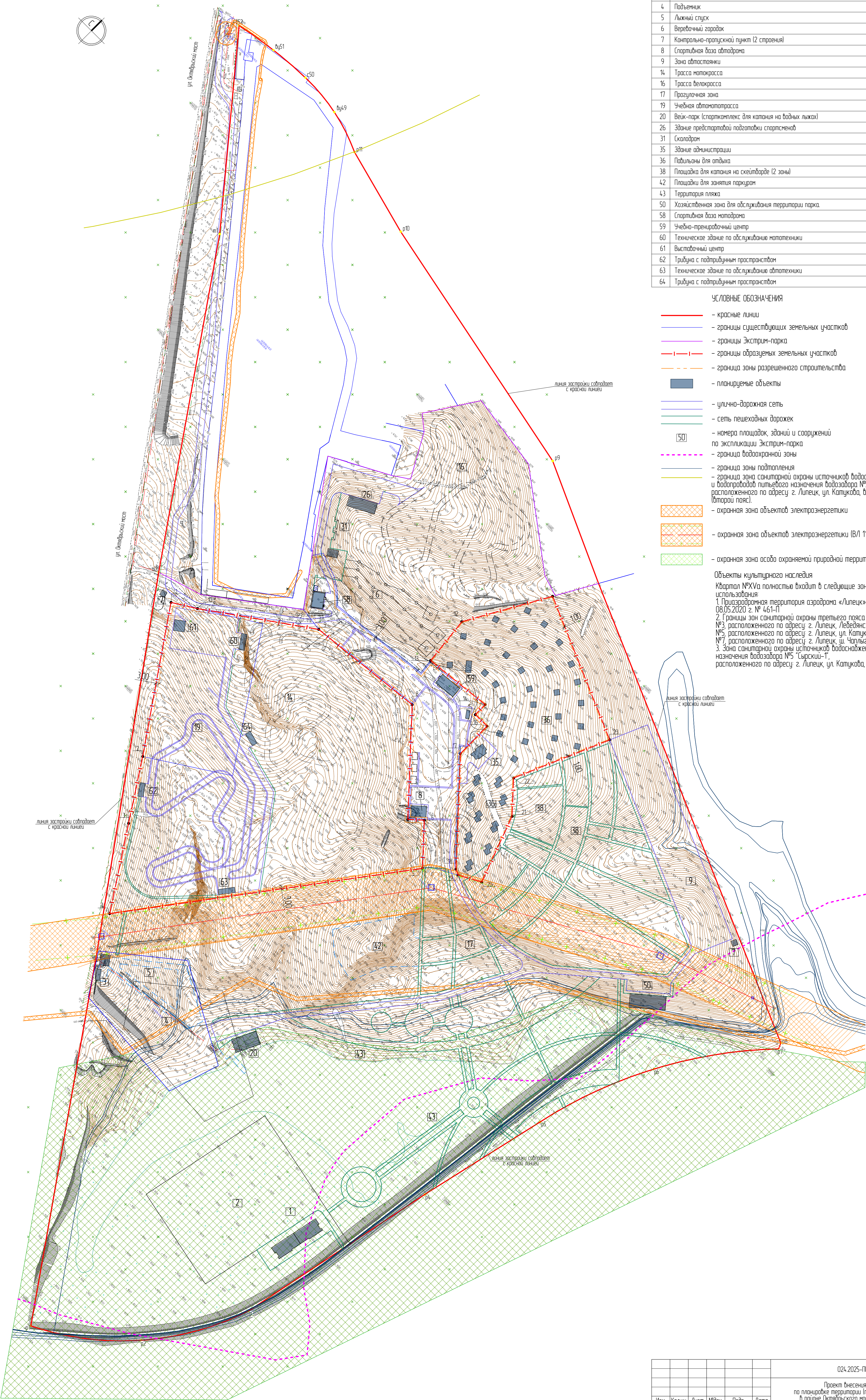
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- красные линии
- границы существующих земельных участков
- границы Экстрим-парка
- границы образуемых земельных участков
- граница зоны разрешенного строительства
- — планируемые объекты
- улично-дорожная сеть
- сеть пешеходных дорожек
- [50] — номера площадок, зданий и сооружений по экспликации Экстрим-парка
- - - граница водоохранной зоны
- граница зоны подтопления
- граница зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5, расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катюкова, владение 3 (второй пояс).
- ▨ — охранная зона объектов электроэнергетики
- ▨ — охранная зона объектов электроэнергетики (ВЛ 110 кВ)
- ▨ — охранная зона особо охраняемой природной территории

Объекты культурного наследия

Квартал №ХVа полностью входит в следующие зоны с особыми условиями использования:

- Приозаробная территория аэродрома «Липецк» согласно Приказа от 08.05.2020 г. № 461-П
- Границы зон санитарной охраны третьего пояса для водозабора: №3, расположенного по адресу: г. Липецк, Ледянянское ш., владение 6; №5, расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катюкова, влад. 3; №7, расположенного по адресу: г. Липецк, ш. Чкаловское, влад. 2
- Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора №5 (Сырский-1, расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катюкова, владение 3 (третий пояс)



					024.2025-ПМТ.М0		
					Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе Октябрьского моста в городе Липецке (квартал №ХVа)		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Стация	Лист
Разраб.	Григорьева	4	14.07.2025			П	1
Исполн.	Бабулин	14.07.2025					1
Гип	Бабулин	14.07.2025					

Чертеж границ существующих земельных участков.
Чертеж границ территории объектов культурного наследия.
Чертеж границы зон с особыми условиями использования территорий.
М 1:2000

А01 Проектная компания

Формат А1

Согласована	Взам. инж. №	Подп. и дата	Инж. № подл.