

ООО
Архитектурно-проектная мастерская
"АРХМАСТЕР"

Проект внесения изменений в проект планировки и проект
межевания территории квартала, ограниченного улицами
Плеханова, Зегеля, Интернациональная, Саперная
в городе Липецке

Проектная документация

Раздел 2 «Положение о характеристиках планируемого
развития территории и о межевании территории.
Пояснительная записка»

1861- ППиПМ.ПЗ 1

Том 2

2021 г.

ООО
Архитектурно-проектная мастерская
"АРХМАСТЕР"

Проект внесения изменений в проект планировки и проект
межевания территории квартала, ограниченного улицами
Плеханова, Зегеля, Интернациональная, Саперная
в городе Липецке

Проектная документация

Раздел 2 «Положение о характеристиках планируемого
развития территории и о межевании территории.
Пояснительная записка»

1861- ППиПМ.ПЗ 1

Том 2

Главный инженер проекта

Главный архитектор проекта



Чеботарев А.А.

Маркова Н. С.

2021 г.

.Состав проекта

№ То- ма	Обозначе- ние	Наименование	Примеч
Основная часть проекта планировки и проекта межевания			
1	1861к – ППиПМ.ГЧ 1	Раздел 1 «Проект планировки и межевания территории. Графическая часть»:	
		1. Чертеж красных линий (основной чертеж) М 1: 500;	Изм.
		2. Разбивочный чертеж красных линий М 1: 500;	Изм.
		3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1: 500;	Изм.
		4. Чертеж межевания территории М 1: 500;	Изм.
2	1861к – ППиПМ.ПЗ 1	Раздел 2 «Положение о характеристиках планируемого развития территории и о межевании территории. Пояснительная записка»,	Изм.
Материалы по обоснованию проекта			
3	1861к– ППиПМ.ГЧ 2	Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта планиров-ки и межеванию территории. Графическая часть»:	
		1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры тер-ритории 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	Изм.
		4. Схема организации движения транспорта и пешеходов М 1: 500;	Изм.
		5. Схема границ территорий объектов культурного насле-дия б/м;	Изм.
		6. Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1: 500;	Изм.
		7. Схема размещения инженерных сетей М 1:500	
		8. Схема вертикальной планировки и инженерной подго-товки территории М 1: 500;	
		9.Чертеж межевания территории М 1: 500;	Изм.
4	1861к– ППиПМ.ПЗ 2	Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планиров-ки и межеванию территории. Пояснительная записка»	Изм.
5		.Диск CD-R	Изм.

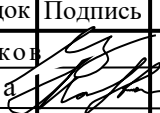
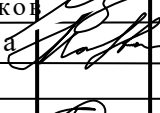
						1861 к - СП			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док	Подпись	Дата				
Выполнил	Кулаченков					Проект внесения изменений в «Проект планировки и проект меже- вания территории квартала, ограни- ченного улицами Плеханова, Зегеля, Интернациональная, Саперная в горо- де Липецке»	Стадия	Лист	Листов
Провер.	Маркова						П	1	1
Н.Контроль	Третьякова						ООО АПМ «Архмастер»		

Содержание:

1.ВВЕДЕНИЕ.....	3
2.РЕКВИЗИТЫ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ....	3
3.РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВАНИИ ТЕРРИТОРИИ С ПРИЛОЖЕНИЕМ КОПИИ.....	3
4.СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.....	4
4.1.Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства.....	4
4.2.Характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства (функциональное назначение; перечень зданий, строений и сооружений, входящих в состав объекта; планируемые этажность, объем, площадь застройки).....	5
4.3.Перечни искусственных сооружений, перечень инженерных коммуникаций, подлежащих переустройству.....	6
5.ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	6
5.1. Предельно допустимые минимальные и максимальные плотность и параметры застройки территории	6
5.2.Технико-экономические показатели развития систем инженерной и транспортной инфраструктур	7
5.3. Сведения о земельных участках, необходимых для размещения объектов капитального строительства с указанием площади земельных участков	9
5.4. Сведения о границах образуемых и изменяемых земельных участков 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	9
6.ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ КОНЦЕВЫХ И ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ, РАССТОЯНИЯ МЕЖДУ ТОЧКАМИ КРАСНЫХ ЛИНИЙ, УГЛЫ ПОВОРОТА И РАДИУС ИСКРИВЛЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ И ПРОЧИЕ РАЗМЕРЫ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ВЫНОС КРАСНЫХ ЛИНИЙ В НАТУРУ (НА МЕСТНОСТЬ)	10
7. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.....	10
8. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРУЮ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ	11
8.1.Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания.....	11
8.2.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования.....	11

						1861 к– ППиПМ.ПЗ 1			
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата				
Разраб.	Кулаченко					Проект внесения изменений в «Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Плеханова Зегеля, Интернациональная, Саперная в городе Липецке»	Стадия	Лист	Листов
Провер.	Маркова						П	1	29
							ООО «АПМ «Архмастер»		
Н.Контр.	Третьяков								

8.3.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, кото- рые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу об- щего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резер- вирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.....	11
8.4.Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соот- ветствии с проектом планировки территории.....	12
8.5.Перечень сервитутов.....	12
8.6. Обоснование принятых решений.....	12
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	14

						1861 к– ППиПМ.ПЗ 1			
Изм.	Колуч.	Лист	№док	Подпись	Дата				
Разраб.	Кулаченко					Проект внесения изменений в «Проект планировки и проект межевания территории квартала, ограниченного улицами Плеханова Зегеля, Интернациональная, Саперная в городе Липецке»	Стадия	Лист	Листов
Провер.	Маркова						П	1	29
							ООО «АПМ «Архмастер»		
Н.Контр.	Третьяков								

1. ВВЕДЕНИЕ

Внесение изменений в выполнено основании Приказа управления строительства и архитектуры Липецкой области от 11.06.2021 № 123 «О принятии решения о подготовке внесении изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) квартала, ограниченного улицами Плеханова, Зегеля, Интернациональная, Саперная в городе Липецке утвержденную постановлением администрации города Липецка от 21.05.2019г. №885.

Цели внесения изменений:

1. Обеспечение устойчивого развития территории с учетом реконструкции здания ЦУМа;
2. Внесение изменений в технико-экономические показатели планируемой реконструкции ЦУМа;
3. Уточнение нормативной базы;
4. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
5. Обеспечение территории современной инженерной инфраструктурой;
6. Обеспечение транспортного обслуживания территории, в соответствии с действующими нормативами;
7. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
8. Определения характеристик и очередности планируемого развития территории;

2. РЕКВИЗИТЫ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ.

- Генеральный план города Липецка (утвержден решением Липецкого городского Совета депутатов от 09.02.2016 №73).
- Правила землепользования и застройки города Липецка (утверждены постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021 №47).
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Липецка, утвержденные, решением сессии Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 218.

3. РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

- Приказа управления строительства и архитектуры Липецкой области от 11.06.2021 № 123 «О принятии решения о подготовке внесении изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) квартала, ограниченного улицами Плеханова, Зегеля, Интернациональная, Саперная в городе Липецке утвержденную постановлением администрации города Липецка от 21.05.2019г. (с приложением копии).

						1861 к – ППиПМ.ПЗ 1	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		3

4.СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.

Площадь территории проектирования составляет 5,5 га.

На планируемой территории расположены административные учреждения федерального подчинения, Спорткомплекс Липецкого государственного технического университета, предприятия торговли и общественного питания, жилая 5-ти этажная застройка, хозпостройки и инженерные сооружения. Промышленные предприятия на планируемой территории отсутствуют.

4.1.Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства.

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Значение объекта	Описание
1	Общественная застройка		
1.1	Реконструкция здания Центрального Универсального Магазина (ЦУМ) по адресу Липецкая область, г Липецк, пл Плеханова, д. 5 .	местное	Локальная планировка территории под реконструкцию здания ЦУМа
2	Электроснабжение		
2.1	Высоковольтные электролинии напряжением 6 и 10 кВ	местное	Строительство новых сетей не предусмотрено. Подключение объекта реконструкции осуществляется от существующих РП-12 и ТП-60
3	Теплоснабжение		
3.1	Внутриквартальные тепловые сети	местное	Подключение объекта реконструкции осуществляется в существующие тепловые камеры.
4	Газоснабжение		
4.1	Распределительные газопроводы низкого давления	местное	Существующие сети газоснабжения
5	Водоснабжение		
5.1	Водоводы	местное	Объекты водоснабжения представлены существующими объектами – водоводами. Подключение объекта реконструкции осуществляется в существующие сети. Предусматриваются

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Значение объекта	Описание
			мероприятия по защите существующих сетей на не нормативном расстоянии от стен существующего фундамента.
6	Водоотведение		
6.1	самотечные коллекторы	местное	Объекты водоотведения представлены существующими объектами – самотечные коллекторы. Подключение объекта реконструкции осуществляется в существующие сети
7	Связь		
7.1	АТС	местное	Увеличение емкости АТС по ул. Ленина
8	Инженерная подготовка территории		
8.1	Дождевая канализация	местное	Существующая поверхностная ливневая система. Сброс стоков в существующую ливневую канализацию
8.2	Вертикальная планировка	местное	Организация рельефа в существующих отметках
9	Мероприятия по повышению пожарной безопасности		Территория проекта планировки попадает в зону действия существующих подразделений пожарной охраны. Превентивные мероприятия

4.2. Характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства (функциональное назначение; перечень зданий, строений и сооружений, входящих в состав объекта; планируемые этажность, объем, площадь застройки).

Проектом планировки утвержденным постановлением администрации города Липецка от 21.05.2019г. № 885 предусматривается реконструкция здания Центрального универмага (ЦУМ) по адресу Площадь Плеханова, 5. Внесение изменений предполагается в технико-экономические показатели планируемой реконструкции ЦУМа:

Реконструкция заключается замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства (статья 1 ГрК РФ), изменения вместимости, пропускной способности, назначения помещений, качества инженерно-технического обеспечения (п.п. 13 и 14 Градостроительного кодекса РФ) **сносе надворных построек А1, А2, А3, Г (Д-гараж, Д1-склад сохраняются)** к зданию ЦУМа. На эксплуатируемой кровле цокольного этажа (крыльцо со стороны ул.

										Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	1861 к – ППиПМ.ПЗ 1				5

Зегеля) планируется замена плиточного покрытия и устройство парковки на **34** машино/мест.

Технико-экономические показатели объекта реконструкции

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			До реконструк ции	После реконструкции
	Площадь общая	м ²	14275,7*	15741,17
	Площадь застройки общая	м ²	6737,6*	6118,20
	Строительный объем в т.ч. подземной части	м ³	58404,0* 928,0	32523,0 19760,0
	Этажность		4	4
	Количество этажей (в т.ч. подземных)	шт	5 (1)	5 (1)
	Площадь участка	м ²	9027	9699
	Процент застройки	%	74,68	До 63,08**
	Площадь асфальтового покрытия	м ²	1860,0***	до 2370***
	Площадь плиточного покрытия	м ²	425,6***	до 923***
	Площадь озеленения	м ²	-	до 114****

-* по паспорту БТИ Строительный объем здания универсама 57473 + подвал 928+ пристройка «а» 3 = 58404 м³

-** - с учетом перспективного расширения участка

-*** - без учета площади покрытия эксплуатируемой кровли цокольного этажа

-**** - на покрытии эксплуатируемой кровли цокольного этажа

На территории проектирования планируется сеть местных проездов.

Общая протяженность сети внутренних проездов составляет – 0,7 км, проектом предусмотрено увеличение площади проездов внутри застройки до 2,37 тыс. кв. м.

Все технико-экономические показатели объекта уточняются на рабочей стадии проектирования.

4.3.Перечни искусственных сооружений, перечень инженерных коммуникаций, подлежащих переустройству.

Искусственные сооружения на территории проектирования отсутствуют.

Необходимость переустройства существующих инженерных коммуникаций определяется в рабочей стадии проектирования на реконструкцию существующих объектов капитального строительства.

5.ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1.Предельно допустимые минимальные и максимальные плот-

						1861 к – ППиПМ.ПЗ 1	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		6

ность и параметры застройки территории.

В соответствии с п.10. «Зона делового общественного и коммерческого назначения (О-1)», Таблица 14 ПЗЗ гор. Липецка Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2), относятся к основным видам разрешенного использования.

Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг: банковскую и страховую деятельность, общественное питание, гостиничное обслуживание, развлечения.

размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра

Вспомогательные виды разрешенного использования - Служебные гаражи (код 4.9)

Минимальные размеры земельного участка - 5000 кв. м.

Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 метра

Предельное количество этажей 5 этажей

Максимальный процент застройки в границах земельного участка 50%

Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.

Отдельно стоящие объекты, общей площадью не менее 100 кв. м

В соответствии с п.1. «Зона фасадной жилой застройки (Ж)», Таблица 1 ПЗЗ гор. Липецка Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5) относятся к основным видам использования.

Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;

благоустройство и озеленение;

размещение подземных гаражей и автостоянок;

обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;

размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома

Вспомогательные виды разрешенного использования - Хранение автотранспорта (код 2.7.1)

Минимальный размер земельного участка - 1500 кв. м.

Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 метров

Предельное количество этажей - 8 этажей

						1861 к – ППиПМ.ПЗ 1	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		7

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%
 Коэффициент застройки - 0,4,
 Коэффициент плотности застройки - 0,8.

Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.

Процент озеленения территории микрорайона (квартала) не менее 25%

Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке

5.2. Технико-экономические показатели развития систем транспортной и инженерной инфраструктур.

ТЭП транспортной инфраструктуры

№ пп	Наименование показателей	Ед. измер.	Количество
1	Мест хранения автомобилей всего	м/место	306
2	Общая протяженность внутриквартальных проездов	км	0,7
3	Общая площадь проездов, площадок, парковок	тыс. кв. м	29,44

При размещении парковочных мест в пределах охранных зон инженерных сетей при дальнейшем проектировании необходимо согласовать с ресурсоснабжающими организациями размещение парковочных мест в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов. Проектируемая территория обслуживается общественным транспортом – автобусными маршрутами.

Протяженность пешеходных подходов к остановкам общественного транспорта соответствует нормативной.

ТЭП инженерной инфраструктуры

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Электроснабжение			
1.1	Электрическая нагрузка	КВт	680	830
2	Газоснабжение			
2.1	Расход природного сетевого газа новыми объектами строительства	м³/месяц	н/д	н/д
3	Теплоснабжение			

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современ ное состояние	Расчетный срок
3.1	Максимальный тепловой поток на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение	Гкал/ч	3,556	3,6936
4	Водоснабжение			
4.1	Водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды	м³/сут.	173,3	185
5	Водоотведение			
5.1	Общее поступление хозяйственно-бытовых сточных вод	м³/сут.	173,3	185
6	Связь			
6.1	Охват населения телевизионным вещанием - всего	%	100	100
6.2	Обеспеченность телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 человек	н.д.	60

5.3.Сведения о земельных участках, необходимых для размещения объектов капитального строительства с указанием площади земельных участков

Проектом планировки предусматривается реконструкция здания ЦУМа в границах образуемого земельного участка ЗУ 1. площадью 9699 кв.м.

5.4.Сведения о границах образуемых и изменяемых земельных участков 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.

Сведения о координатах поворотных точек границ земельных участков представлены в местной системе координат, установленной для ведения ЕГРН.

1. Земельный участок ЗУ 1 по адресу: Липецкая область, г Липецк, пл Плеханова, д 5, площадью 9699 кв.м., вид разрешенного использования участка: «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)»

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м.

н1	204.72	-187.55	
н2	234.20	-156.69	
н3	229.70	-152.64	
н4	249.00	-131.00	
н5	249.49	-130.25	
н6	246.57	-125.85	
н7	242.91	-122.03	
н8	171.48	-59.48	
н9	166.36	-65.26	
н10	116.87	-121.04	
н11	110.93	-127.73	
н12	111.31	-128.12	
н13	116.20	-133.01	
н14	118.00	-135.00	
н15	130.39	-145.89	
н16	140.34	-154.63	
н17	141.18	-153.69	
н18	145.01	-156.91	
н19	144.46	-157.46	
н20	150.00	-163.00	
н21	145.50	-168.00	
н22	146.57	-168.92	
н23	160.50	-181.00	
н24	184.00	-177.00	
н25	187.00	-174.00	
н26	204.00	-187.00	
			9699

6.ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ КОНЦЕВЫХ И ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ, РАССТОЯНИЯ МЕЖДУ ТОЧКАМИ КРАСНЫХ ЛИНИЙ, УГЛЫ ПОВОРОТА И РАДИУС ИСКРИВЛЕНИЯ КРАСНЫХ ЛИНИЙ И ПРОЧИЕ РАЗМЕРЫ, ОБЕСПЕЧИВАЮЩИЕ ВЫНОС КРАСНЫХ ЛИНИЙ В НАТУРУ (НА МЕСТНОСТЬ).

Ведомость точек красных линий.

В данном проекте указаны угловые точки существующих красных линий. Вынос красных линий в натуру не предусматривается.

№ п/п	Координаты		Дирекционный угол			На точку	Меры ли- ний
	х	у	г	м	с		м
1	68.42	-362.45	48	8	15	2	265.50

2	245.60	-164.72	48	8	21	3	30.35
3	265.85	-142.12	138	47	22	4	30.49
4	242.91	-122.03	138	47	31	5	94.95
5	171.48	-59.48	228	25	21	6	244.94
6	8.93	-242.71	279	23	32	7	26.90
7	13.32	-269.25	300	35	30	1	108.27
1	68.42	-362.45					

7. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

На первую очередь предусматривается:

Реконструкция существующего здания ЦУМа, снос существующих пристроек и надворных построек на территории универмага:

- столярной мастерской (лит. А1)
- павильона (лит. А2)
- проходной (лит. А3)
- склад (лит. Е)
- навес (лит Г)
- беседка (лит. Г1)
- павильон (лит. Г2)
- навес (лит. Г3)
- благоустройство территории, озеленение и устройство парковки со стороны ул. Зегеля

На вторую очередь предусматривается:

- реконструкция с расширением внутриквартальных проездов с устройством дополнительных парковочных мест в жилой части квартала;
- благоустройство дворовой территории, реконструкция детских площадок, устройство площадки мусорных контейнеров;
- комплексное озеленение территории квартала.

8.МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРУЮ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ.

8.1.Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

Сведения о кадастровых участках получены на основании запроса в ФГИС ЕГРН от 09.11.2018г.

8.2.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования

Рабочий номер по	Адрес земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного	Вид разрешенного использования	Способ образования	Площадь земельного участка, кв.м.
------------------	--------------------------	--	--------------------------------	--------------------	-----------------------------------

						1861 к – ППиПМ.ПЗ 1		Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			11

схеме		участка	ния		Исход ного	Изменен ного
ЗУ 1	Липецкая область, г Липецк, пл Плехана, д 5	48:20:0013701:2 48:20:0000000: 24167	Объекты торговли (торговые центры, тор- гово-развле- кательные центры (комплексы) (код 4.2),	Перераспреде- ление земель и земельного участка 48:20:0013701:2,	9027	9699

8.3.Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Не предусматривается.

8.4.Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

№№ п/п	Виды разрешенного использования	
	земельных участков	Объектов капитального строительства
ЗУ 1	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2),	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг: банковскую и страховую деятельность, общественное питание, гостиничное обслуживание, развлечения, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра Вспомогательные виды разрешенного использования: Служебные гаражи (код 4.9)

8.5.Перечень сервитутов

Проектом планировки и межевания не предусматривается устройство новых линейных объектов в границах проектирования.

8.6.Обоснование принятых решений.

Проектом планировки и межевания обеспечивается устойчивое

						1861 к – ППиПМ.ПЗ 1	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		12

развитие территории с учетом реконструкции здания ЦУМа. Реконструируемое здание располагается в границах линий застройки, а земельный участок располагается в границах «красных» линий, установленных «Проектом планировки центральной части города Липецка» разработанный ОАО Проектный институт «Липецкгражданпроект» в 2010 г. Площадь застройки в проекте сокращается с 6741,4 кв.м. до 6118,2 кв.м. за счет сноса пристроек и надворных построек. Этажность здания не изменяется, что соответствует нормативной (не более 5-ти этажей). Количество приобъектных парковочных мест (306 м/место) по проекту соответствует нормативу СП 42.13330.2016 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений". Проектом предусматривается устройство приобъектного озеленения 114 кв. м. (ранее отсутствовало). Общая площадь озеленения квартала составляет , что соответствует нормативу (Для зоны «Ж» процент озеленения территории микрорайона (квартала) не менее 25%, для зоны «О-4» процент озеленения территории не менее 20%). Организация земельного участка обеспечивает пешеходный доступ в здание и транзитные пешеходные пути, транспортный доступ в здание и проезд спецтехники, размещение хозяйственной площадки и площадки мусорных контейнеров. Образуемый в случае участок площадью 9699 кв.м. будет иметь границы, совпадающие с существующей «красной» линией. Земельный участок ЗУ1 будет образован путем перераспределения земельного участка с кадастровым номером 48:20:0013701:2 (находящийся в частной собственности) и нераспределенного государственного фонда. Данное решение упорядочит линии градостроительного регулирования, исключит вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосицу, что соответствует положениям земельного законодательства.

Предполагается проведение процедуры по утверждению отклонений от предельно разрешенных параметров строительства:

- в части процента застройки – проектом предполагается сокращение существующих 73,11% до проектных 63,09%.

- в части минимальных отступов от границ земельного участка, с 3м. до 0 м со стороны Плехановского спуска и 2,1м. со стороны ул. Зегеля (утверждается фактический отступ стен цокольного этажа здания ЦУМа от границ кадастрового участка).

						1861 к – ППиПМ.ПЗ 1	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		13

ПРИЛОЖЕНИЯ

						1861 к – ППиПМ.ПЗ 1	Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата		14

1. Территория под сервитуты для инженерных сетей в границах образуемого земельного участка з.у. 1

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м
c13	249.01	-131.00	
c14	249.50	-130.25	
c15	246.58	-125.85	
c16	245.88	-125.12	
c17	245.74	-125.70	
c18	240.66	-120.56	
c19	240.94	-120.30	
c20	236.45	-116.37	
c21	236.20	-116.62	
c22	193.93	-79.57	
c23	194.14	-79.32	
c24	189.62	-75.35	
c25	189.41	-75.61	
c26	175.94	-63.78	
c27	170.79	-60.27	
c1	169.83	-61.35	
c2	175.15	-64.70	
c3	188.65	-76.56	
c4	177.06	-91.02	
c5	181.58	-94.98	
c6	193.16	-80.53	
c7	235.35	-117.47	
c8	222.24	-130.58	
c9	226.71	-134.50	
c10	239.81	-121.41	
c11	245.43	-127.09	
c12	244.53	-131.06	
c228	235.04	-141.80	
c229	236.43	-143.01	
c230	207.50	-176.04	
c231	205.92	-174.66	
c232	205.46	-175.21	
c233	199.66	-172.46	
c234	201.03	-171.09	
c235	181.13	-153.53	
c236	171.34	-164.71	
c237	160.63	-155.34	
c238	160.07	-156.00	
c239	148.32	-145.55	
c240	147.81	-146.13	
c30	127.88	-128.67	

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

1861 к – ППиПМ.ПЗ 1

Лист

15

c31	128.52	-127.93	
c32	124.91	-124.89	
c33	125.35	-124.39	
c34	119.76	-119.63	
c35	120.41	-118.87	
c36	120.01	-118.50	
c267	130.99	-106.32	
c266	137.69	-112.00	
c265	138.45	-111.13	
c264	131.80	-105.42	
c263	140.61	-95.46	
c262	147.24	-101.09	
c261	153.83	-93.57	
c260	146.70	-87.43	
c42	116.88	-121.04	
c38	110.94	-127.73	
c39	111.32	-128.12	
c40	116.21	-133.00	
c41	116.32	-133.12	
c28	117.32	-132.02	
c243	128.03	-141.46	
c244	126.95	-142.85	
c245	131.52	-146.87	
c246	132.64	-145.40	
c247	134.66	-147.14	
c248	137.62	-152.23	
c249	140.35	-154.63	
c250	140.70	-154.24	
c251	139.17	-151.00	
c252	156.41	-165.76	
c253	170.73	-172.79	
c191	164.71	-180.28	
c190	166.52	-179.98	
c254	171.12	-174.20	
c255	177.66	-176.08	
c186	184.01	-177.00	
c185	187.01	-174.00	
c184	199.17	-183.30	
c181	202.32	-185.71	
c180	204.01	-187.00	
c37	206.61	-182.89	
c29	210.21	-184.53	
c241	234.20	-156.67	
c242	229.71	-152.64	
c227	239.33	-141.85	
Площадь всего			2126

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

1861 к – ППиПМ.ПЗ 1

Лист

16

2. Территория под сервитуты для инженерных сетей в границах кадастрового участка з.у. 248:20:0013701:1 и на прилегающих землях нераспределенного государственного фонда

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м.
сервитут 1 контур1(внешний)			
c52	92.18	-270.86	
c53	87.21	-266.28	
c54	87.13	-265.10	
c55	83.89	-262.13	
c56	83.22	-262.32	
c57	73.73	-252.81	
c58	83.06	-243.83	
c59	82.14	-243.05	
c60	72.88	-251.96	
c61	58.24	-237.29	
c62	57.48	-238.23	
c63	72.01	-252.79	
c64	70.68	-254.08	
c89	78.91	-262.20	
c69	79.83	-263.53	
c70	81.07	-263.75	
c71	82.81	-263.61	
c72	85.53	-266.33	
c73	84.43	-267.57	
c74	85.87	-268.69	
c75	86.89	-267.62	
c76	91.18	-271.57	
Площадь			+105
сервитут 1 контур2(внутренний)			
c65	71.77	-254.69	
c66	72.86	-253.64	
c67	81.69	-262.49	
c68	79.31	-262.07	
Площадь			-17
сервитут 2			
c79	103.35	-235.95	
c80	99.38	-240.95	
c438	110.21	-250.56	
c437	107.02	-253.99	
c436	108.21	-255.11	
c435	107.43	-255.95	
c135	108.22	-256.65	
c78	116.40	-247.32	

Площадь			124
сервитут 3			
с81	91.90	-234.35	
с82	96.20	-229.72	
с83	91.67	-225.77	
с84	87.43	-230.34	
Площадь			38
сервитут 4			
с343	76.20	-212.04	
с88	72.21	-216.74	
с85	76.59	-220.73	
с86	80.55	-216.08	
с87	79.78	-215.41	
Площадь			36
сервитут 5			
с346	70.08	-212.12	
с345	72.03	-213.86	
с344	74.78	-210.74	
с94	75.21	-211.10	
с348	76.07	-210.10	
с347	73.73	-208.21	
Площадь			14
сервитут 6			
с349	60.25	-227.23	
с350	61.83	-223.59	
с351	60.70	-223.28	
с352	59.30	-226.38	
Площадь			4
сервитут 7			
с94	75.21	-211.10	
с87	79.78	-215.41	
с86	80.55	-216.08	
с95	80.96	-215.61	
с96	92.08	-225.34	
с83	91.67	-225.77	
с82	96.20	-229.72	
с97	96.60	-229.28	
с98	103.74	-235.46	
с79	103.35	-235.95	
с78	116.40	-247.32	
с133	121.40	-241.63	
с90	130.82	-230.11	
с91	127.69	-227.36	
с92	125.23	-227.01	
с93	88.85	-194.57	
с348	76.07	-210.10	

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

1861 к – ППиПМ.ПЗ 1

Лист

18

Площадь	1166
Площадь всего	1470

3. Территория под сервитуты для инженерных сетей в границах кадастрового участка з.у. 48:20:0013701:9

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м
c99	67,71	-313,26	
c100	70,08	-310,49	
c101	83,36	-324,51	
c102	84,16	-323,60	
c103	70,86	-309,57	
c104	71,97	-308,27	
c105	75,45	-311,31	
c106	78,11	-308,32	
c107	75,30	-305,86	
c108	79,16	-301,56	
c109	81,96	-303,94	
c110	97,61	-286,38	
c111	96,96	-285,76	
c112	101,26	-280,81	
c113	102,00	-281,44	
c114	106,07	-276,86	
c115	105,36	-276,20	
c116	111,49	-269,47	
c117	112,12	-270,07	
c118	116,15	-265,61	
c119	115,24	-264,76	
c120	116,15	-263,71	
c121	117,06	-264,52	
c122	120,73	-260,42	
c123	122,22	-261,74	
c124	125,64	-257,66	
c125	123,16	-255,66	
c126	124,61	-253,99	
c127	136,35	-263,95	
c128	137,14	-263,05	
c129	125,40	-253,08	
c130	126,05	-252,31	
c131	126,80	-252,97	
c132	130,23	-248,95	
c133	121,39	-241,63	
c77	113,40	-250,73	

c135	108,21	-256,65	
c136	101,50	-264,30	
c137	100,53	-264,99	
c138	95,12	-270,89	
c52	92,18	-270,87	
c76	91,17	-271,57	
c139	92,17	-272,78	
c140	86,53	-279,43	
c141	85,33	-278,49	
c142	84,27	-279,84	
c143	83,70	-279,40	
c144	75,30	-288,20	
c145	76,85	-289,65	
c146	80,69	-285,68	
c147	83,33	-287,99	
c148	81,61	-289,94	
c149	80,45	-289,18	
c150	78,80	-291,46	
c151	79,70	-292,30	
c152	68,50	-305,70	
c153	64,33	-310,26	
			1020

4. Территория под сервитуты для инженерных сетей в границах кадастрового участка з.у. 48:20:0013701:10

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м
Контур 1			
c132	130,23	-248,95	
c154	138,99	-238,65	
c155	141,19	-240,45	
c156	143,56	-237,66	
c157	145,27	-238,35	
c158	146,00	-236,54	
c159	143,61	-234,45	
c160	152,62	-224,42	
c161	151,43	-223,33	
c162	156,21	-217,85	
c163	157,47	-218,93	
c164	161,59	-214,31	
c165	160,30	-213,22	
c166	164,09	-208,75	
c167	165,45	-210,00	
c168	174,55	-199,81	

c169	173,02	-198,51	
c170	178,95	-192,10	
c171	180,37	-193,31	
c172	186,83	-186,03	
c173	182,57	-182,29	
c174	180,03	-185,04	
c175	176,64	-182,02	
c176	179,72	-180,91	
c177	190,47	-182,20	
c178	195,32	-185,80	
c179	202,05	-189,25	
c180	204,00	-187,00	
c181	202,31	-185,71	
c182	196,89	-184,50	
c183	191,08	-180,00	
c184	199,16	-183,30	
c185	187,00	-174,00	
c186	184,00	-177,00	
c186	184,00	-177,00	
c186	184,00	-177,00	
c187	181,45	-178,31	
c188	168,32	-181,69	
c189	164,96	-181,90	
c190	166,51	-179,98	
c191	164,70	-180,28	
c192	163,32	-182,01	
c193	162,08	-182,09	
c194	161,26	-180,87	
c195	160,50	-181,00	
c196	159,79	-181,74	
c197	159,51	-182,78	
c198	162,02	-183,60	
c199	155,90	-190,79	
c200	153,33	-188,43	
c201	152,10	-189,71	
c202	158,72	-195,86	
c203	157,32	-197,12	
c204	150,75	-191,10	
c205	149,50	-192,40	
c206	149,15	-195,06	
c207	154,33	-199,81	
c208	153,80	-200,28	
c209	149,07	-195,68	
c210	148,30	-201,50	
c211	148,76	-204,62	
c212	151,78	-206,67	

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

1861 к – ППиПМ.ПЗ 1

Лист

21

c213	144,21	-215,54	
c214	145,00	-217,30	
c215	135,60	-228,50	
c216	133,37	-228,18	
c217	131,34	-230,57	
c90	130,81	-230,11	
c133	121,39	-241,63	
			1313
Контур 2			
c218	158,01	-237,67	
c219	159,14	-238,72	
c220	165,70	-231,16	
c221	164,68	-230,23	15
Контур 3			
c222	185,10	-208,79	
c223	184,40	-208,17	
c224	185,20	-207,27	
c225	185,89	-207,88	
			1
Площадь всего			1329

5. Территория под сервитуты для инженерных сетей в границах кадастрового участка з.у. 48:20:0013701:13

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м
c439	213,53	-182,29	
c440	220,92	-188,93	
c441	222,57	-187,78	
c442	214,66	-180,93	
			19

6. Территория под сервитуты для инженерных сетей в границах кадастрового участка з.у. 48:20:0013701:7

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м
Контур 1			
c368	84,57	-279,46	
c369	75,61	-271,78	
c366	74,96	-272,43	

c142	84,27	-279,84	
			8
Контур 2			
c365	84,02	-268,02	
c73	84,42	-267,57	
c74	85,86	-268,69	
c338	85,38	-269,21	
			1
Площадь всего			9

7. Территория под сервитуты для инженерных сетей в границах кадастрового участка з.у. 48:20:0013701:16

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м
Контур 1			
c150	78,80	-291,46	
c151	79,70	-292,30	
c152	68,50	-305,70	
c357	67,33	-304,66	
			24
Контур 2			
c145	76,85	-289,65	
c363	75,30	-291,25	
c362	73,70	-289,87	
c144	75,30	-288,20	
			5
Контур 3			
c364	82,91	-280,23	
c367	74,56	-272,83	
c366	74,96	-272,43	
c143	83,70	-279,40	9
Контур 4			
c69	79,82	-263,53	
c370	78,16	-262,90	
c371	64,01	-250,36	
c372	52,87	-261,55	
c373	51,95	-260,72	
c374	63,96	-248,71	
c375	70,35	-254,38	
c64	70,67	-254,08	
c89	78,90	-262,20	
			46

Контур 5			
с62	57,47	-238,23	
с356	55,03	-235,79	
с352	59,29	-226,38	
с349	60,24	-227,24	
с355	56,47	-235,53	
с61	58,23	-237,29	
			15
Контур 6			
с380	38,49	-279,02	
с381	39,21	-278,17	
с382	34,75	-274,16	
с383	34,01	-275,04	
			7
Контур 7			
с376	47,46	-286,99	
с377	48,10	-286,21	
с378	43,60	-282,12	
с379	42,94	-282,98	
			6
Контур 8			
с358	65,31	-302,87	
с359	65,91	-302,16	
с360	63,81	-300,29	
с361	63,17	-300,96	
			3
Площадь всего			115

8. Территория под сервитуты для инженерных сетей в границах кадастрового участка з.у. 48:20:0013701:1

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м
Контур 1			
с80	100,65	-239,34	
с337	99,37	-240,95	
с438	110,20	-250,56	
с437	107,01	-253,99	
с436	108,20	-255,11	
с435	107,42	-255,95	
с135	108,21	-256,65	
с77	113,40	-250,73	
			48
Контур 2			

c81	93,33	-232,80	
c339	91,89	-234,35	
c340	87,42	-230,34	
c84	88,85	-228,80	
			13
Контур 3			
c343	76,19	-212,04	
c342	72,20	-216,74	
c341	76,58	-220,73	
c85	77,98	-219,09	
c88	77,20	-218,40	
c87	79,77	-215,41	
			32
Контур 4			
c346	70,07	-212,12	
c345	72,02	-213,86	
c344	74,77	-210,74	
c94	75,20	-211,10	
c348	76,06	-210,10	
c347	73,72	-208,21	
			14
Контур 5			
c349	60,24	-227,23	
c350	61,82	-223,59	
c351	60,69	-223,28	
c352	59,29	-226,38	
			4
Контур 6			
c58	80,95	-245,85	
c353	83,05	-243,83	
c354	82,13	-243,05	
c59	80,06	-245,04	
			3
Площадь всего			114

9. Территория под сервитуты для инженерных сетей в границах кадастрового участка з.у. 48:20:0013701:6

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м
Контур 1			
c277	90,05	-190,00	
c276	90,99	-188,94	
c275	93,65	-191,24	

c274	94,52	-190,25	
c273	95,42	-191,05	
c272	91,55	-195,58	
c271	117,63	-218,52	
c270	121,76	-214,00	
c269	129,16	-220,72	
c268	125,15	-225,13	
c91	127,68	-227,36	
c92	125,22	-227,01	
c93	88,84	-194,57	
c278	91,70	-191,10	
			137
Контур 2			
c196	159,79	-181,74	
c288	150,76	-174,18	
c287	144,90	-180,65	
c200	153,33	-188,43	
c201	152,10	-189,71	
c286	143,74	-181,93	
c285	143,22	-182,51	
c284	139,53	-179,00	
c283	139,76	-180,94	
c282	141,28	-182,35	
c281	140,08	-183,72	
c280	149,32	-192,22	
c279	150,55	-190,91	
c204	150,75	-191,10	
c205	149,50	-192,40	
c209	149,07	-195,68	
c210	148,30	-201,50	
c211	148,76	-204,62	
c319	146,72	-202,78	
c318	138,42	-211,29	
c317	134,43	-207,69	
c316	137,11	-204,73	
c315	136,77	-204,39	
c314	142,26	-198,76	
c313	140,02	-196,72	
c312	139,79	-193,91	
c311	134,93	-188,06	
c310	129,01	-183,90	
c309	122,68	-189,54	
c308	117,57	-187,24	
c307	113,53	-183,74	
c306	110,97	-186,52	
c305	106,94	-182,82	

c304	111,92	-177,84	
c303	115,58	-179,57	
c302	117,36	-177,66	
c301	121,47	-181,20	
c300	129,25	-172,72	
c299	130,15	-173,53	
c298	136,62	-179,37	
c297	139,84	-175,99	
c296	144,01	-179,84	
c295	149,84	-173,41	
c294	145,64	-169,90	
c293	146,50	-169,00	
c195	160,50	-181,00	
			550
Контур 3			
c328	102,82	-177,67	
c329	104,20	-178,72	
c330	119,27	-162,92	
c331	130,54	-170,88	
c332	139,00	-162,00	
c333	138,82	-161,74	
c334	140,96	-159,25	
c335	143,50	-164,16	
c336	142,52	-165,25	
c320	143,40	-166,06	
c321	144,94	-164,34	
c322	141,81	-158,27	
c323	142,31	-157,68	
c250	140,69	-154,24	
c249	140,34	-154,63	
c248	137,61	-152,23	
c324	140,38	-158,09	
c325	130,95	-168,19	
c326	119,01	-160,03	
c327	108,07	-171,61	
			122
Площадь всего			809

10. Территория под сервитуты для инженерных сетей в границах кадастрового участка з.у. 48:20:0013701:5

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м
Контур 1			

c384	15,65	-246,91	
c385	16,45	-247,59	
c386	20,44	-243,12	
c427	19,62	-242,42	
			6
Контур 2			
c388	29,06	-231,71	
c389	29,99	-232,37	
c390	30,79	-231,47	
c391	29,86	-230,80	
c388	29,06	-231,71	
			1
Контур 3			
c392	33,44	-226,74	
c393	34,32	-227,50	
c394	35,12	-226,60	
c395	34,23	-225,85	1
Контур 4			
c396	43,47	-215,37	
c397	44,86	-215,70	
c398	49,41	-210,61	
c399	42,84	-209,05	
c400	46,28	-212,18	15
Контур 5			
c408	41,93	-208,23	
c409	46,55	-202,90	
c401	51,96	-207,80	
c402	58,13	-201,02	
c403	52,40	-195,70	
c404	48,36	-198,43	
c405	47,04	-199,86	
c406	42,81	-205,68	
c407	41,52	-207,85	
			87
Площадь всего			110

11. Территория под сервитуты для инженерных сетей в границах кадастрового участка з.у. 48:20:0013701:3

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м
Контур 1			

c346	70,07	-212,12	
c347	73,72	-208,21	
c348	76,06	-210,10	
c278	91,70	-191,10	
c277	90,05	-190,00	
c410	89,48	-190,62	
c411	80,95	-183,26	
c412	80,70	-183,51	
c413	76,91	-180,19	
c414	75,63	-181,63	
c415	69,54	-176,29	
c403	52,40	-195,70	
c402	58,13	-201,02	
			735
Контур 2			
c416	84,22	-166,06	
c417	81,00	-163,30	
c418	76,02	-168,94	
			16
Контур 3			
c419	91,11	-163,63	
c420	96,64	-157,38	
c421	95,61	-156,44	
c422	88,48	-164,56	
			13
Площадь всего			764