

**ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ), ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ ГАГАРИНА, БАЛМОЧНЫХ,
ВАВИЛОВА В ГОРОДЕ ЛИПЕЦКЕ, В ЧАСТИ КВАРТАЛОВ № 2, № 5,
МИКРОРАЙОНА 1/2**

Раздел 1 «Проект планировки и межевания территории.

Графическая часть»

Директор ООО «Земпроект»

Д. Ш. Тудаева

Липецк, 2024

Проект изменений в документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Гагарина, Балмочных, Вавилова в городе Липецке, в части кварталов № 2, № 5, микрорайона 1/2

Раздел 1 «Проект планировки и межевания территории. Графическая часть»

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью СЗ «РЕМСТРОЙСЕРВИС ПАРУС»

Договор от 12.04.2023 № 39/23

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Земпроект»

Директор_____ Д.Ш. Тудаева

ГИП_____ И.А. Уваркина

Главный архитектор_____ В.Ю. Кузнецова

Архитектор_____ Е.В. Козлова

СОСТАВ ПРОЕКТА ИЗМЕНЕНИЙ

№	Наименование документа	Масштаб/ № листа
1	2	3
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ		
Раздел 1 «Проект планировки и межевания территории. Графическая часть»		
1.1	Чертеж красных линий (основной чертеж)	1:1000 / лист 1
1.2	Разбивочный чертеж красных линий	1:1000 / лист 2
1.3	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:1000 / лист 3
1.4	Чертеж межевания территории	1:1000 / лист 4
Раздел 2 «Положение о характеристиках планируемого развития территории и о межевании территории. (Пояснительная записка)»		
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории и о межевании территории. (Пояснительная записка)	б/м
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ)		
Раздел 3 «Материалы по обоснованию документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания). Графическая часть»		
Графическая часть		
3.1	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:1000 / лист 7
3.2	Схема организации движения транспорта и пешеходов	1:1000 / лист 8
3.3	Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:1000 / лист 9
3.4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000 / лист 10
3.5	Схема размещения инженерных сетей	1:1000 / лист 11
3.6	Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	1:1000 / лист 12.1
3.7	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах)	1:1000 / лист 14.1
3.8	Чертеж межевания территории (в составе материалов по обоснованию)	1:500 / лист 15
Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории для размещения объектов капитального строительства. Пояснительная записка»		
4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории для размещения объектов капитального строительства. Пояснительная записка	б/м

Содержание:

Введение.....	7
Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект планировки.....	9
Глава 2. Внесение изменений в графическую часть.....	10

Введение

Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Гагарина, Балмочных, Вавилова в городе Липецке, в части кварталов № 2, № 5, микрорайона 1/2 (далее – Проект изменений проекта планировки) выполняется на основании Договора от 12.04.2023 № 39/23 на выполнение работ по подготовке внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Гагарина, Балмочных, Вавилова в городе Липецке, в части кварталов № 2, № 5, микрорайона 1/2 (далее – Договор) с учетом Постановления Правительства РФ от 2 апреля 2022 года № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Проект изменений осуществляется в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Гагарина, Балмочных, Вавилова в городе Липецке, в части кварталов № 2, № 5, микрорайона 1/2 утвержденную Приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 10.03.2022 № 76 (с изменениями утвержденные Приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 08.12.2023 № 372 «Об утверждении проекта изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицами Гагарина, Балмочных, Вавилова в городе Липецке, в части микрорайона 1)».

Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Гагарина, Балмочных, Вавилова в городе Липецке, в части кварталов № 2, № 5, микрорайона 1/2 (далее – Проект изменений проекта планировки) разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

– Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее - ГрК РФ);

– Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ (далее – ВозК РФ);

– СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89 (далее СП 42.13330.2016);

– 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) (далее – ОНГП Липецкой области);

– Местные нормативы градостроительного проектирования г. Липецка, утверждены решением Липецкого городского Совет депутатов от 30.08.2016 № 218 (далее – МНГП г. Липецка);

– Генеральный план городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержден постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370 (далее – Генеральный план г. Липецка);

– Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк, утверждены постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021 № 47 (в ред. Постановления Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363) (далее – ПЗЗ г. Липецка);

– РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (принят Постановлением Госстроя РФ от 06.04.1998 № 18-30).

В настоящей градостроительной документации изменения приведены:
в графической части:

Раздел 1 «Проект планировки и межевания территории. Графическая часть»;

– Чертеж красных линий (основной чертеж), М 1:1000;

– Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1000;

– Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, М 1:1000;

– Чертеж межевания территории, М 1:1000;

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.

Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Гагарина, Балмочных, Вавилова в городе Липецке, в части кварталов №2, №5, микрорайона 1/2 (далее – Проект изменений проекта планировки) выполняется на основании Договора от 12.04.2023 № 39/23, п. 11, в части внесения изменений в документацию в границах земельных участков с кадастровыми номерами 48:20:0029701:17, 48:20:0029703:47, 48:20:0029701:13.

Цель подготовки проекта изменений:

- изменение параметров многоэтажного многоквартирного жилого дома по ул. Нестерова (увеличение этажности с 17 этажей до 25 этажей);
- изменение параметров многоквартирного жилого дома по ул. Тельмана (увеличение этажности с 10 этажей до 25 этажей, уменьшение количества секций с 5 до 2, изменение конфигурации и местоположения);
- изменение конфигурации и площади реконструируемого здания под автостоянку;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- обеспечение территории инженерной и транспортной инфраструктурой;
- определение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (зона многоэтажной жилой застройки, зона объектов хранения автотранспорта).

Глава 2. Внесение изменений в графическую часть.

В «Чертеж красных линий (основной чертеж), М 1:1000» внесены следующие изменения:

1. На земельном участке 48:20:0029701:17 внесены следующие изменения:

1) В качестве планируемой жилой застройки изменилось этажность многоквартирного дома с 17 до 25 этажей (номер экспликации 2.1);

2) Изменение зоны размещения объектов капитального строительства (далее – ОКС) (зона многоэтажной жилой застройки) с нанесением размера отступа границы зоны планируемого размещения ОКС с учетом минимальных отступов от границ земельных участков согласно Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк (далее – ПЗЗ).

2. На земельном участке 48:20:0029703:47 внесены следующие изменения:

1) Планируется реконструкция здания под автостоянку открытого типа с помещениями свободного назначения (номер экспликации 5.1);

2) Размещение многоквартирных жилых домов с административными помещениями и подземными парковками на 98 машино-мест, гараж-стоянку с эксплуатируемой кровлей на 56 машино-мест проектом не предусматривается;

3) Реконструируемое здание автостоянки подключаться к существующей ТП № 96, поэтому отсутствует необходимость в размещении проектируемой ТП;

4) Существующая красная линия пересекает границы земельного участка, в связи с этим требуется изменением границ существующей красной линии.

3. На земельном участке 48:20:0029701:13 внесены следующие изменения:

1) Многоквартирный жилой дом будет подключаться к существующей ТП № 96, поэтому отсутствует необходимость в размещении проектируемой ТП;

2) На объекте капитального строительства (номер экспликации 8.13) изменилась конфигурация, местоположение, количество секций с увеличением этажности в них (было 5 секций по 10 этажей, стало 2 секции по 25 этажей);

3) Существующая красная линия пересекает границы земельного участка, в связи с этим требуется изменением границ существующей красной линии.

4. В Таблице «Экспликация объектов» внесены изменения:

– строку 2.11 читать как:

2.1	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно - пристроенными объектами обслуживания и подземной автостоянкой по ул. Нестерова в городе Липецк
-----	--

–строку 2.4 читать как:

2.4	Автостоянка (закрытая) на 56 мест
-----	-----------------------------------

–строку 5.1 читать как:

5.1	Реконструкция здания под автостоянку открытого типа с помещениями свободного назначения, расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Балмочных С.Ф. стр. 15В
-----	---

–строку 5.2 читать как:

5.2	Трансформаторный пункт
-----	------------------------

–строку 5.3 читать как:

5.3	Существующий жилой дом с пристроенным административным зданием (Нестерова, 12)
-----	--

–строку 5.4 читать как:

5.4	Складское здание ОКУ "Управление капитального строительства Липецкой области"
-----	---

–строку 5.5 читать как:

5.5	Административное здание ГУ "Центр инновационных технологий и исследований в промышленности"
-----	---

–строку 8.13 читать как:

8.13	Жилой многоквартирный дом со встроенно - пристроенным помещением ДООУ по улице Тельмана
------	---

В «Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1000» внесены следующие изменения:

1. Изменение размеров линии регулирования застройки с фактическим местоположением объектов капитального строительства на земельном участке;
2. Изменение количества секций, этажности, конфигурации в многоквартирных жилых домах, в соответствии с «Чертеж красных линий (основной чертеж), М 1:1000».

В «Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, М 1:1000» внесены изменения:

– Изменены границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (зона многоэтажной жилой застройки, зона объектов хранения автотранспорта, зона объектов инженерной инфраструктуры) в связи с отсутствием необходимости размещения проектируемых ТП, изменением количества секций,

этажности и конфигурации многоквартирного жилого дом (ЗПР-8.4), увеличение количества этажей в многоквартирном жилом доме (ЗПР-2.1) в соответствии с «Чертеж красных линий (основной чертеж), М 1:1000» .

В «Чертеж межевания территории, М 1:1000» внесены следующие изменения:

1. Изменение границ и номеров поворотных точек (:ЗУ8), в связи с отсутствием проведения мероприятий по межеванию на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0029701:13

2. Изменение границ и номеров поворотных точек (:ЗУ53), в связи с отсутствием проведения мероприятий по межеванию на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0029701:13.

3. Изменение границ и номеров поворотных точек (:ЗУ54), в связи с отсутствием проведения мероприятий по межеванию на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0029703:47.

4. Таблицу «Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования» внесены изменения:

– Строку :ЗУ8 читать как:

:ЗУ8	2212	Раздел земельного участка 48:20:0029701:20	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
------	------	---	--------------------------------------

– Строку :ЗУ53 читать как:

:ЗУ53	5951	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков: 48:20:0029701:9 (площадью 190 кв. м.), 48:20:0029701:6 (площадью 468 кв. м.) и земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029701, 48:20:0029701, 48:20:0029705 (площадью 5293 кв. м.)	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
-------	------	---	--------------------------------------

– Строку :ЗУ54 читать как:

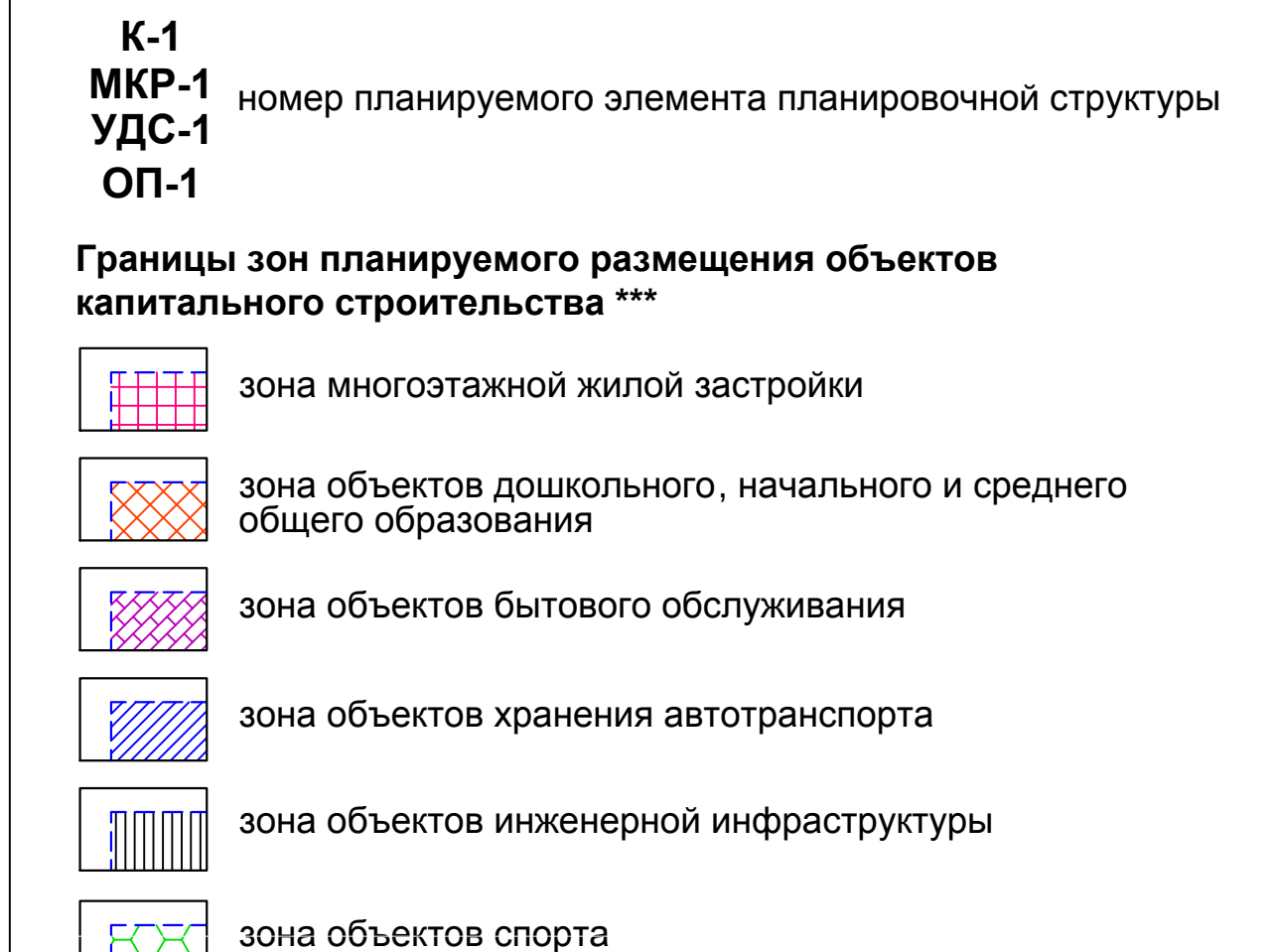
:ЗУ54	3075	Образование земельного участка путем перераспределения земельных участков: 48:20:0029703:50 (площадью 2453 кв. м.), 48:20:0029703:842 (площадью 622 кв. м.)	Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
-------	------	---	--------------------------------------

5. Добавить таблицу «Перечень и сведения о площади неизменяемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования» в следующем виде:

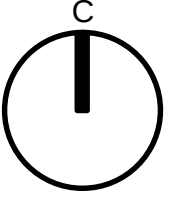
«Перечень и сведения о площади неизменяемых земельных участков, в том числе
возможные способы их образования

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м ²	Вид разрешенного использования земельного участка
1	2	4
48:20:0029701:13	9840	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
48:20:0029703:47	9145	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)

».



9.11	Индивидуальные гаражи
9.12	Коммунально-складские здания
9.13	Энергоблоск
9.14	Существующий жилой дом (Газарина, 104а)



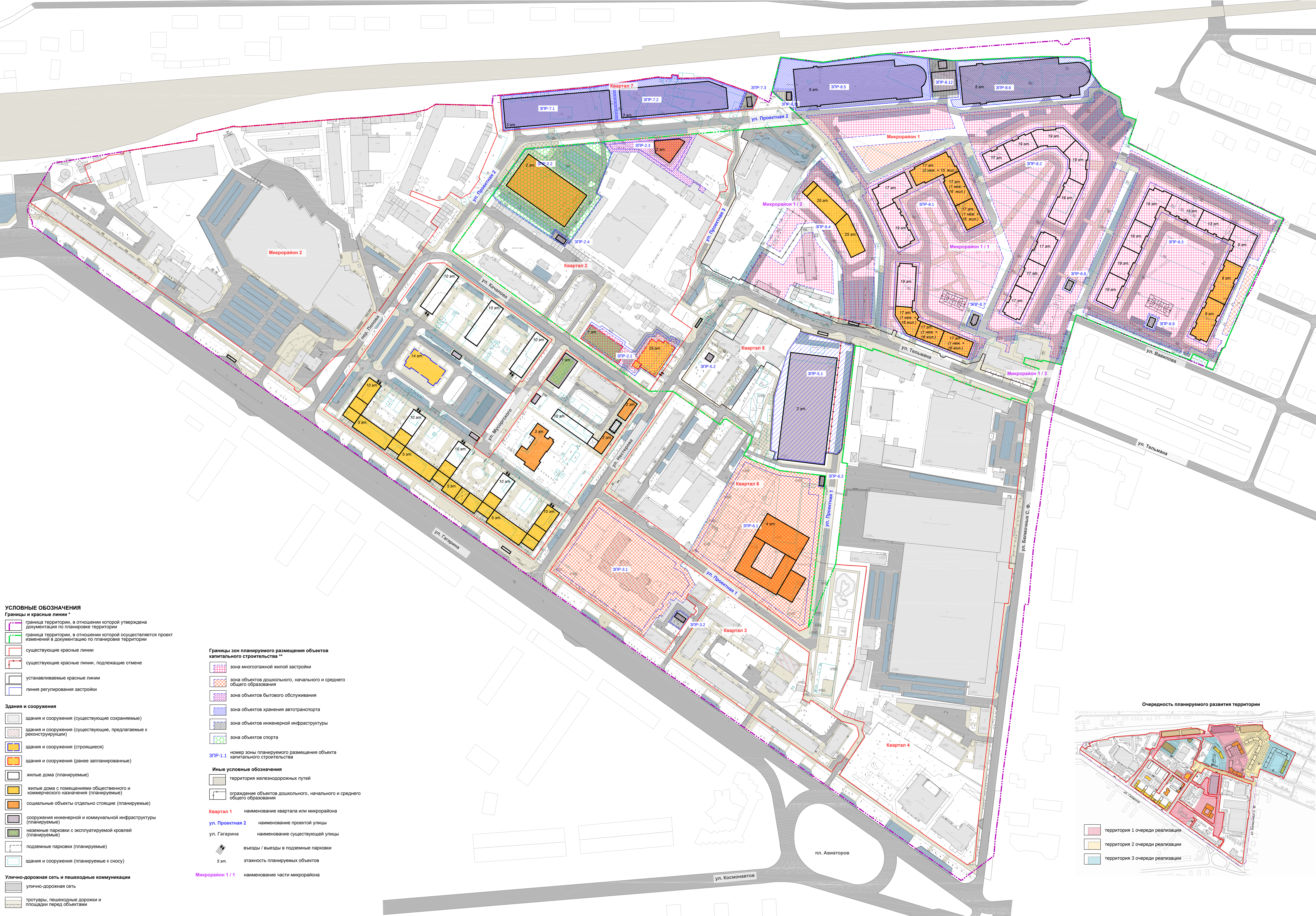
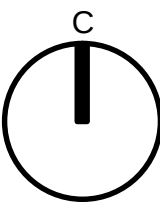
- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
Границы и красные линии *
- граница территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории
 - граница территории, в отношении которой осуществляется проект изменений в документацию по планировке территории
 - существующие красные линии
 - существующие красные линии, подлежащие отмене
 - устанавливаемые красные линии
 - линия регулирования застройки
 - граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
 - номер поворотной точки перелома красной линии **
 - граница существующего земельного участка, учтенного в Едином государственном реестре недвижимости
 - кп.7 номер существующей красной линии

- Здания и сооружения**
- здания и сооружения (существующие сохраняемые)
 - здания и сооружения (существующие, предлагаемые к реконструкции)
 - здания и сооружения (строящиеся)
 - здания и сооружения (ранее запланированные)
 - жилые дома (планируемые)
 - жилые дома с помещениями общественного и коммерческого назначения (планируемые)
 - социальные объекты отдельно стоящие (планируемые)
 - сооружения инженерной и коммунальной инфраструктуры (планируемые)
 - наземные парковки с эксплуатируемой кровлей (планируемые)
 - подземные парковки (планируемые)
 - здания и сооружения (планируемые к сносу)

- Улично-дорожная сеть и пешеходные коммуникации**
- улично-дорожная сеть
 - тротуары, пешеходные дорожки и площадки перед объектами
 - парковки
 - остановки общественного транспорта

- Иные условные обозначения**
- территория железнодорожных путей
 - ограждение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
- Квартал 1** наименование квартала или микрорайона
ул. Проектная 2 наименование проектной улицы
ул. Гагарина наименование существующей улицы
- въезды / выезды подземных парковок
 - этажность планируемых объектов
 - привязка линий регулирования застройки

				Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью СЗ «РЕМСТРОЙСЕРВИС» (ИПР/СЗ, Договор от 12.04.2023 № 30/23)			
				Проект изменений в Документацию по планировке территории (проект планировки и проект изменений территории), строительный раздел (генплан, благоустройство)			
				Внедрение в городское планирование, в части квартала № 2, № 5, микрорайона 1,2			
Изм.	Кол. р.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Статус	Лист
Архитектор	Колосов					П/ПМ	15
ГЛАВ	Колосов						
ГЛАВ	Уварова						
Инженер	Уварова						
				Генеральный директор филиала ООО «Земпроект»			
				Масштаб 1:1000			



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы и красные линии *

- граница территории, в отношении которой утверждена документация по планировке территории
- граница территории, в отношении которой осуществляется проект изменения в документацию по планировке территории
- существующие красные линии
- существующие красные линии, подлежащие отмене
- устанавливаемые красные линии
- линия регулирования застройки

Здания и сооружения

- здания и сооружения (существующие сохраняемые)
- здания и сооружения (существующие, предлагаемые к реконструкции)
- здания и сооружения (строящиеся)
- здания и сооружения (ранее запланированные)
- жилые дома (планируемые)
- жилые дома с помещениями общественного и коммерческого назначения (планируемые)
- социальные объекты отдельно стоящие (планируемые)
- сооружения инженерной и коммунальной инфраструктуры (планируемые)
- наземные парковки с эксплуатируемой кровлей (планируемые)
- подземные парковки (планируемые)
- здания и сооружения (планируемые к сносу)

Улично-дорожная сеть и пешеходные коммуникации

- улично-дорожная сеть
- тротуары, пешеходные дорожки и площадки перед объектами
- парковки
- остановки общественного транспорта

Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства **

- зона многоэтажной жилой застройки
- зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
- зона объектов бытового обслуживания
- зона объектов хранения автотранспорта
- зона объектов инженерной инфраструктуры
- зона объектов спорта

Иные условные обозначения

- территория железнодорожных путей
- ограждение объектов дошкольного, начального и среднего общего образования

Квартал 1 наименование квартала или микрорайона

ул. Проектная 2 наименование проектной улицы

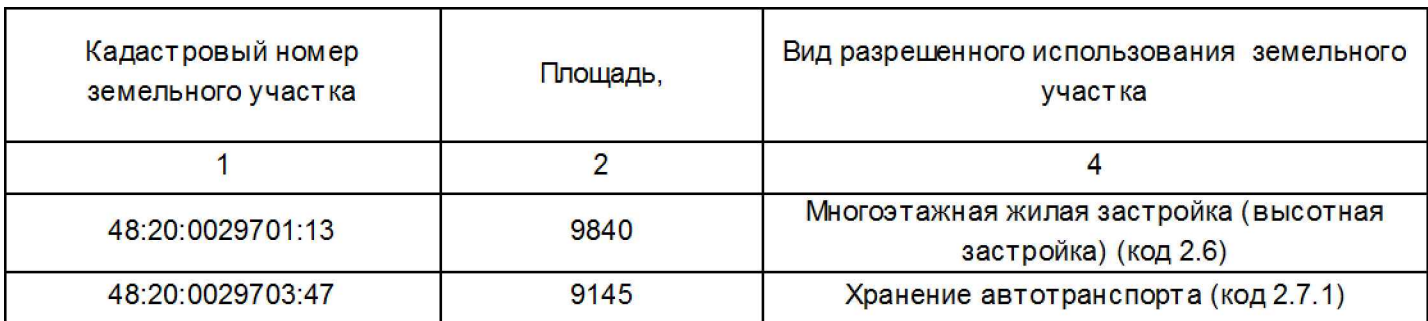
ул. Гагарина наименование существующей улицы

5 эт. въезды / выезды в подземные парковки

Микрорайон 1 / 1 наименование части микрорайона



				Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью СЗ «РЕМСТРОЙСЕРВИС» (ПАО «СЗ»), Договор от 12.04.2023 № 30/23			
				Проект изменений в Документацию по планировке территории: проект планировки и проект межевания территории, утвержденный решением Гагаринского городского поселения в порядке Плана, в части территории № 2, № 5, микрорайона 1/2			
Изм.	Кол. ил.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Разработчик	Содержание
Архитектор	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова
СД	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова
ГИП	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова
Инженер	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова	Иванова
				Чертёж: схема зон планируемого размещения объектов капитального строительства			
				Масштаб: 1:1000			
				Страница: 3			
				Лист: 15			
				Листов: 15			
				ООО "Земпроект"			

[illegible]

Заголовок: Область с ограниченной ответственностью «СЗ «ИРБИТРОЙДЕРМС ПАРУС». Договор от 12.04.2023 № 39/23.				
Проект изменений в Документацию на планировку территории (проект планировки территории, проект межевания территории), ограниченной участком ГИЗАРНО. Бельгия, ГИЗАРНО в границах территории, а части выкупной № 2-5, 5-пересечения 1-2.				
Изм.	Лист	Лист	Подпись	Дата
Архитектор	Коловас			
ПАП	Кузнецова			
САП	Удальцова			
Инженер	Удальцова			
Рядом 1 "Проект планировки и межевания территории. Границы-разрешенная часть"				
			Страница	Лист
			ППМ	4
Числовые материалы территории.				
Масштаб 1:2000				
ООО «Энвиронмент»				