



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Липецкая область

г. Липецк

Акционерное общество

«Проектный институт

«ЛИПЕЦКГРАЖДАНПРОЕКТ»



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.

13287-К

Том I

Проект планировки. Основная часть.

Заместитель директора по
производству

Т. В. Покидова

Главный инженер проекта

Т. В. Покидова

2023

Авторский коллектив:

Главный инженер проекта
Руководитель группы генпланов
Главный специалист архитектор
Руководитель группы ВК
Руководитель группы ОВ
Руководитель группы ЭС
Руководитель группы газоснабжения

Покидова Т.В.
Виноградов А. В.
Патракеева Е.В.
Белогурова М. Н.
Близнюкова Л.В.
Кулакова Г.С.
Попова Н.В.

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 2.1.1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:10000
	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 2.1.5. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	М 1:2000
	Лист 2.1.6. Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории	М 1:2000
	Лист 2.1.7. Сводная схема инженерных сетей	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
	Проект межевания. Материалы по обоснованию.	
Часть 3.3.	Графические материалы:	
.	Лист 3.3.1. Чертеж межевания территории (существующее положение)	М 1:2000

Содержание:

Введение.....	5
Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект планировки.....	5
Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть.....	6
Глава 3. Внесение изменений в графическую часть.....	14

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 утверждена приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области № 65 от 20.03.2023г.

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 выполнен в соответствии с техническим заданием на проектирование и договором № 71/23 от 06.12.2023 года, заключенным между АО «Липецкгражданпроект» и ООО «ВАЙЛДБЕРРИЗ».

Основанием для разработки проекта изменений в проект планировки и проект межевания является приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области № 49 от 20.02.2024 года.

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.

Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект планировки

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 выполняется в связи с необходимостью:

- укрупнения территории квартала № 4 за счет объединения его с 5 и 8 кварталами и включением в него части территории общего пользования (часть улично-дорожной сети). Установление границ зон планируемого размещения объектов делового, общественного и коммунально-складского назначения, иных объектов капитального строительства;

- замены нумерации квартала № 9 на квартал № 5, а также выделением в квартале № 5 территории за счет части автостоянок открытого типа для размещения площадки для разворота и межрейсового отстоя автобусов, обслуживающих муниципальные маршруты регулярных перевозок города Липецка, с заездом и выездом на улицу Хренникова напротив ТЦ «Леруа Мерлен».

Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть

Том I. Основная часть.

В разделе 2 **Положение о характеристиках планируемого развития территории:**

- в подразделе 2.2 **характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения** в тексте слова «до 20 га» заменить на слова «до 45,38 га»;
- в подразделе 3.2. **сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения объектов местного значения:**

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

- предложение «Проектом планировки предлагается размещение и выделение 9 кварталов (земельных участков) площадью от 1,0 га до 20 га» читать в редакции: «Проектом планировки предлагается размещение и выделение 7 кварталов (земельных участков) площадью от 1,0 га до 45,38 га».

- после подзаголовка «Проектом планировки предусмотрены:» до слов «Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных» текст читать в следующей редакции:

1-й квартал площадью - 6,78 га.

На территории расположены два земельных участка 48:20:0010501:1787 и 48:20:0010501:2839 для строительства магазина и объекта придорожного сервиса общей площадью 3,1688 га. Остальная часть территории площадью 3,6112 га, как резерв для размещения новых объектов (объекты дорожного сервиса, склады).

2-й квартал площадью - 3,31 га.

Резерв для размещения новых объектов (склады), существующий земельный участок 48:20:0010501:4972.

3-й квартал площадью - 1,0 га.

Резерв для размещения новых объектов, предполагается размещение КНС хозяйственно-бытовых стоков, локальных очистных сооружений ливневой канализации, ТП №2.

4-й квартал площадью - 45,38 га.

На территории расположен земельный участок 48:20:0010501:2945 для строительства рынка площадью 8,4379 га.

На остальной части территории предлагается размещение крупного складского комплекса – склада по хранению товаров народного потребления.

5-й квартал площадью - 7,29 га.

На территории расположен земельный участок 48:20:0010501:97 для существующей подстанции «Университетская» площадью 1,1118 га. Остальная

часть территории площадью 6,1882 га, как резерв для размещения новых объектов (автостоянки открытого типа, пожарное депо, площадка для разворота и отстоя автобусов).

6-й квартал площадью - 2,14 га.

На территории расположен земельный участок 48:20:0010501:4957 площадью 1,068 га для размещения склада. Остальная часть территории, как резерв для размещения новых объектов (объекты дорожного сервиса).

7-й квартал площадью - 0,68 га.

Резерв для размещения новых объектов (ТП №1, ГРПШ, РТП).

Итого общая площадь в границах красных линий составит – 66,57 га.

- в абзаце «Кроме уже строящихся: магазина и объекта придорожного сервиса, расположенных по окружной автодороге, проектируемого рынка в районе Елецкого шоссе, проектом планировки предлагается размещение крупного складского комплекса – склада по хранению товаров народного потребления. (площадь квартала – участка 20 га), инженерного квартала с размещением КНС хозяйственно - бытовой канализации и локальных очистных сооружений дождевой канализации, а также резервируются площадки для других объектов капитального строительства» слова «(площадь квартала – участка 20 га)» удалить.

- после вышеуказанного абзаца добавить текст следующего содержания: «Параметры объектов капитального строительства общественно-делового, коммунально-складского назначения принимать в соответствии с регламентами, указанными в правилах землепользования и застройки городского округа г. Липецка.

Мощности и параметры планируемых ОКС проектируемого складского комплекса, размещаемого в квартале № 4, принять следующие:

планируемая мощность складских помещений около 202230 кв. м;

количество парковочных мест всего до 925, из них: для еврофур – 186 мест; для легкового транспорта – 739 мест.

Расчет парковочных мест выполнен на основе усредненных расчетных коэффициентов, принятых для логистического комплекса площадью 100 000 кв.м. Парковочных мест для еврофур для склада 100 000 кв.м. – 108 шт., парковочных мест для легкового транспорта для склада 100 000 кв.м. – 430 шт.

При увеличении склада более 150 000 кв.м. применяется общий понижающий коэффициент – 0,85. Соответственно:

парковочных мест для еврофур для склада площадью 202 230 кв.м. равно: $((108/100000) \times 202\,230) \times 0,85 = 186$ шт.;

парковочных мест для легкового транспорта для склада площадью 202 230 кв.м. равно: $((430/100000) \times 202\,230) \times 0,85 = 739$ шт.

Общее количество парковочных мест – 925 шт ».

- после слов «Площадь территории в границах проектирования - 117 га», текст читать в следующей редакции:

Площадь общественно-деловой (коммунально-складской) застройки в красных линиях составит – 66,57 га;

Количество кварталов - 7;

Площадь кварталов – 66,57 га

Площадь улично-дорожной сети - 35,41 га;

Площадь защитных зеленых насаждений - 2,93 га;

Площадь иных территорий - 12,09 га;

Плотность застройки – 60 %.

В пункте **3.2.5 Обеспечение территории объектами транспортной инфраструктуры:**

- 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	3,505
Итого:		5,679
Площадь асфальтового покрытия, (кв.км.)		
Главные улицы проектируемые		0,041
Улицы проектируемые		0,030
Итого:		0,071

- в подзаголовке **Сооружения и устройства для хранения и парковки транспортных средств** предложение: «Дополнительно проектом планировки в квартале № 9 предусматривается размещение автопарковки открытого типа ориентировочно на 985 машино-мест, из них 99 мест для людей с инвалидностью, в том числе 19 мест для передвигающихся на креслах-колясках (в соответствии с п.5.2.1 СП 59.13330.2020)» читать в следующей редакции: «Дополнительно проектом планировки в квартале № 5 предусматривается размещение автопарковки открытого типа ориентировочно на 895 машино-мест, из них 90 мест для людей с инвалидностью, в том числе 18 мест для передвигающихся на креслах-колясках (в соответствии с п.5.2.1 СП 59.13330.2020)».

В пункте **3.2.6 Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры** в подзаголовке **Электроснабжение** в последний абзац текста добавить предложение:

«Для освещения пешеходных дорожек планируется установка торшеров, питающая сеть к которым выполняется кабелем в земле».

В разделе **4. Положения об очередности планируемого развития территории** в подразделе **4.1. этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения** слова «9 кварталов» заменить на слова «7 кварталов», слова «в квартале № 5» заменить на слова «в квартале № 4».

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

- предложение «Уточненная площадь проектируемой территории в установленных границах проекта планировки составляет **117** га» читать в следующей редакции: «Уточненная площадь проектируемой территории в установленных границах проекта планировки составляет **117** га, границы проекта изменений совпадают с ранее утвержденными границами проекта 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	2	3
1	418042,71	1316731,8
2	417820,55	1317551,46
3	417313,76	1317641,3
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	416619,4	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

Номер точки	X,м	Y,м
1	2	3
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	417198,1	1316192,82
25	417275,35	1316205,29
26	417376,1	1316234,97
27	417451,83	1316264,89
28	417562,63	1316317,95
29	417649,5	1316367,51
30	417741,94	1316431,88
31	417816,3	1316490,87
1	418042,71	1316731,8

- таблицу «Координаты поворотных точек «красных» линий» читать в следующей редакции:

Координаты поворотных точек «красных» линий

Таблица 3

Номер квартала	Номер точки красной линии	X,м	Y,м
1	2	3	4
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
	1.11	417436	1316293,58
	1.12	417490,25	1316318,91
2	2.1	417376,33	1316533,16
	2.2	417238,62	1316617,29
	2.3	417048,07	1316564,62

Номер кварта ла	Номер точки красной линии	X,м	Y,м
1	2	3	4
	2.4	417099,95	1316445,99
	2.5	417158,96	1316456,57
	2.6	417364,21	1316513,31
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	417872,9	1316696,32
	4.3	417774,55	1317052,11
	4.4	417761,23	1317100,3
	4.5	417852,56	1317125,55
	4.6	417847,51	1317145,71
	4.7	417822,84	1317242,67
	4.8	417789,17	1317364,3
	4.9	417460,08	1317273,02
	4.10	417343,48	1317344,25
	4.11	417254,84	1317199,17
	4.12	417228,78	1317156,5
	4.13	417033,27	1316836,5
	4.14	417221,37	1316721,58
	4.15	417264,03	1316695,52
	4.16	417500,57	1316551
5	5.1	417762,17	1317408,7
	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
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	1316418,9
	6.6	417685,92	1316454,91

Номер квартала	Номер точки красной линии	X,м	Y,м
1	2	3	4
7	7.1	417879,5	1317018,06
	7.2	417864,72	1317077,04
	7.3	417803,46	1317060,1
	7.4	417842,26	1316919,75
	7.5	417849,06	1316921,63

- добавить таблицу «Координаты поворотных точек отменяемых «красных» линий»:

Координаты поворотных точек отменяемых «красных» линий

Таблица 3.1

Номер точки красной линии	X,м	Y,м
1	2	3
4.1	417221,37	1316721,58
4.2	417416,87	1317041,59
4.3	417228,78	1317156,5
5.3	417774,55	1317052,11
5.4	417516,43	1316980,76
5.5	417459,54	1317015,52
5.6	417264,03	1316695,52
8.7	417254,84	1317199,17
8.8	417524	1317034,73
8.1	417852,56	1317125,55

Примечание: Номера поворотных точек отменяемых «красных» линий – в редакции проекта планировки, утвержденного приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области № 65 от 20.03.2023г.

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
1	2	3	4	5
	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

№ п/п	Наименование показателей	Един. измер.	Современное состояние	Проектное предложение
1	2	3	4	5
	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
2	Транспортная инфраструктура			
2.1	Общая протяженность улично-дорожной сети	км	-	5,679
2.2	Площадь проезжей части уличной сети	кв. км	-	0,071
3	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
3.1	Водоснабжение			
3.1.1	Водопотребление - всего,	м³/сут.	-	950,0
	в том числе:			
	на хозяйственно-бытовые нужды/полив	-/-	-	950,0
3.1.2	Производительность водозаборных сооружений,	м³/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,	м³/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

№ п/п	Наименование показателей	Един. измер.	Современное состояние	Проектное предложение
1	2	3	4	5
	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 однострансформаторная 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
3.5.2	Протяженность газопровода высокого 1 категории (P≤1.2 МПа) давления	км	-	0,6
3.5.3	Протяженность газопровода среднего (P≤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

В связи с внесенными изменениями заменены 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.