



Утвержден
приказом Министерства
строительства и архитектуры
Липецкой области от
_____ 2024 г. № _____
И.о. министра – главного
архитектора области

**Проект изменений в проект планировки и проект
межевания территории жилого района, ограниченного
улицами Речная, Механизаторов, проспектом Победы и
Октябрьским мостом в городе Липецке,
в районе улиц Буденного, Индустриальная и
проспекта Победы (квартал II)**

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

327-24-ППиПМ-2



Россия, Липецкая область. г. Липецк
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«РАЗВИТИЕ-ЛИПЕЦК»

СРО-И-036-18-122012 №453 от 01.06.2017 г.

**Проект изменений в проект планировки и проект
межевания территории жилого района, ограниченного
улицами Речная, Механизаторов, проспектом Победы и
Октябрьским мостом в городе Липецке,
в районе улиц Буденного, Индустриальная и
проспекта Победы (квартал II)**

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

327-24-ППиПМ-2

Исполнительный директор

Главный инженер проекта



А.А. Сотников

А.А. Шкуркин

Состав проекта изменений в проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Речная, Механизаторов, проспектом Победы и Октябрьским мостом в городе Липецке, в районе улиц Буденного, Индустриальная и проспекта Победы (квартал II)

Обозначение	Наименование	Примечание
327-24-ППиПМ-1	Раздел 1 «Проект планировки и межевания территории. Графическая часть»	
327-24-ППиПМ-2	Раздел 2 «Положение о характеристиках планируемого развития территории и о межевании территории. Пояснительная записка»	
327-24-ППиПМ-3	Раздел 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории. Графическая часть»	
327-24-ППиПМ-4	Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории для размещения объектов капитального строительства. Пояснительная записка»	

ОГЛАВЛЕНИЕ

Стр.

Оглавление	4
Общие положения.....	5
Глава 1. Внесение изменений в Раздел 2 «Положение о характеристиках планируемого развития территории и о межевании территории. Пояснительная записка».....	7

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект изменений в проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Речная, Механизаторов, проспектом Победы и Октябрьским мостом в городе Липецке, в районе улиц Буденного, Индустриальная и проспекта Победы (квартал II), выполнен в соответствии с требованиями ст. ст. 41, 43 Градостроительного кодекса РФ.

Внесение изменений осуществляется в целях:

- изменения красных линий;
- установления границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства – магазина;
- установления местоположения границ образуемых земельных участков.

Проект изменений разработан в соответствии со следующей нормативной правовой документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями) (далее – ГрК РФ);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (ЗК РФ) (с изменениями и дополнениями);
- Закон Липецкой области от 22 декабря 2020 г. №485-ОЗ «О нормативных правовых актах Липецкой области» (с изменениями и дополнениями);
- Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 7.0.97-2016 «Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов» (утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 8 декабря 2016 г. №2004-ст) (с изменениями и дополнениями);
- Постановление Правительства РФ от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении

документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения»;

- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральный закон от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Свод правил СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения». Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. №1033/пр) (с изменениями и дополнениями);

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 г. №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории» (с изменениями и дополнениями);

- Постановление Правительства РФ от 31 марта 2017 г. №402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении

изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. №20» (с изменениями и дополнениями);

- Решение Липецкого городского Совета депутатов от 30 августа 2016 г. №218 «О Местных нормативах градостроительного проектирования города Липецка» (далее – МНГП).

Разработка проекта осуществлена на основании действующей градостроительной документации:

- Постановление Правительства Липецкой области от 30 декабря 2022 г. №370 «Об утверждении Генерального плана городского округа город Липецк на период до 2042 года»;

- Постановление Правительства Липецкой области от 13 июня 2024 г. №336 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области» (далее – ПЗиЗ);

- Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26 декабря 2022 г. №568 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории жилого района, ограниченного улицами Речная, Механизаторов, проспектом Победы и Октябрьским мостом в городе Липецке, в районе улиц Буденного, Индустриальная и проспекта Победы (квартал II)».

Глава 1. Внесение изменений в Раздел 2 «Положение о характеристиках планируемого развития территории и о межевании территории. Пояснительная записка»

1. В пункте 4 «Сведения об объектах капитального строительства и их краткая характеристика» в сведениях о II квартале добавить четвертым абзацем текст следующего содержания:

«Проектом планируется размещение магазина (объекта торговли) в границах земельного участка по ул. Индустриальная, 160 а.»

2. В подпункте 4.1. «Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства» таблицу изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Значение объекта	Описание
1	2	3	4
1	Жилищный фонд		
1.1	Многоэтажные многоквартирные жилые дома (этажность 9 этажей и выше)	местное	Освоение территории жилого района, под застройку многоквартирными жилыми домами с объектами социальной инфраструктуры. Ориентировочный объем нового жилищного строительства - 31,7 тыс.м2.
2	Объекты общественно-делового назначения		
2.1	Магазин	местное	Строительство магазина ориентировочной общей площадью 444 кв.м
3	Электроснабжение		
3.1	Электролинии напряжением 0,4 кВ	местное	Укладка электролиний напряжением 0,4 кВ, на участках нового строительства.
4	Теплоснабжение		
4.1	Внутриквартальные тепловые сети	местное	Строительство новых внутриквартальных тепловых сетей для покрытия тепловой нагрузки новой застройки
5	Газоснабжение		
5.1	Распределительные газопроводы среднего и низкого давления	местное	Демонтаж участков распределительных газопроводов низкого давления, попадающих в зоны новой многоэтажной жилой застройки.
5.2	Подземный газопровод низкого давления	местное	Реконструкция надземного (воздушного) газопровода низкого давления в районе земельного участка по ул. Индустриальная, 160 а
6	Водоснабжение		
6.1	Водоводы	местное	Строительство новых водоводов в красных линиях проездов для новой застройки и новых насосных станций.
7	Водоотведение		
7.1	Самотечные коллекторы	местное	Строительство самотечных коллекторов в красных линиях проездов для новой многоквартирной застройки.
8	Связь		
8.1	АТС	местное	
8.2	Распределительные шкафы	местное	Установка распределительных шкафов в местах многоэтажного строительства
9	Инженерная подготовка территории		
9.1	Дождевая канализация		Водоотвод дождевых и талых вод осуществляется на рельеф
9.2	Вертикальная планировка	местное	Организация рельефа, подсыпка, террасирование на площади около 1 га

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Значение объекта	Описание
1	2	3	4
10	Мероприятия по повышению пожарной безопасности		Территория жилой застройки проекта планировки попадает в зону действия существующих подразделений пожарной охраны. Превентивные мероприятия

».

3. В подпункте 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)» таблицу изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Наименование объекта	Этажность	Общая площадь, кв.м	Общая площадь квартир, кв.м	Площадь участка, кв.м
1	2	3	4	5	6
Объекты жилого назначения					
1.	Многоквартирное жилое здание со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, пр-кт Победы	23-24-23	определяется на стадии проекта	23707,91	5475
2.	Многоквартирное жилое здание со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, пр-кт Победы	25	определяется на стадии проекта	7990,8	2702
Объекты торгового назначения					
3.	Магазин	1	444	-	944

».

4. В конце подпункта 5.1. «Предельно допустимые минимальные и максимальные плотность и параметры застройки территории» добавить текст следующего содержания:

«В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области, утвержденными постановлением Правительства Липецкой области от 13 июня 2024 г., образуемый земельный участок для строительства магазина расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», для которой вид разрешенного использования

земельного участка «Магазины (код 4.4)» является условно разрешенным, в связи с чем необходимо получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Градостроительными регламентами для вида разрешенного использования земельного участка «Магазины (код 4.4)» установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальный размер земельного участка – 400 кв.м;
- максимальный размер земельного участка не подлежит установлению;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м;
- предельное количество этажей: 3 этажа;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка: 50%.»

5. В конце подпункта 5.4. «Технико-экономические показатели планируемых систем инженерной и транспортной инфраструктур, предусмотренных в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах проектирования» добавить текст следующего содержания:

«ТЭП транспортной инфраструктуры планируемого к размещению магазина

В соответствии с табл.17 МНГП, норма расчета приобъектной стоянки магазина составляет 5-10 машино-мест на 100 кв.м торговой площади.

Ориентировочная торговая площадь магазина составляет 100 кв.м, приобъектная стоянка рассчитана на 7 машино-мест, в т.ч. 2 машино-места для МГН (в т.ч. 1 машино-место специализированное).

В границах земельного участка с условным кадастровым номером: ЗУЗ, расположен существующий индивидуальный жилой дом, с имеющимися технологическими присоединениями к системам инженерной инфраструктуре, с объемами ресурсов достаточных для функционирования планируемого к размещению магазина.

Предварительные и ориентировочные ТЭП систем инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемого к размещению магазина (приняты по объектам-аналогам).

Наименование технико-экономического показателя	Ед. изм.	Величина
1	2	3
Водоснабжение	м ³ /сут	2,5
Водоотведение	м ³ /сут	2,5
Электрическая мощность	кВт	75
Расход тепла	ккал/ч	242312

В настоящее время территория для размещения магазина не охвачена централизованной системой водоотведения. При отсутствии возможности подключения к централизованным сетям канализации устройство автономной системы канализации обязательно для общественных зданий, в которых предусмотрено устройство внутреннего хозяйственно-питьевого водопровода, подающего воду хотя бы к одной водоразборной точке, прибору или оборудованию.

Обеспечение проектируемого магазина необходимой инженерной инфраструктурой возможно посредством его подключения к существующим инженерным сетям подлежащего сносу индивидуального жилого дома, расположенного в границах соответствующего земельного участка.

Учитывая, что точки присоединения проектируемых инженерных сетей планируемого к размещению магазина будут предоставлены застройщику на этапе выдачи соответствующих технических условий, трассировка проектируемых сетей подлежит уточнению при разработке проектной документации на объекты капитального строительства.»

6. В подпункте 5.5. «Технико-экономические показатели планируемых к размещению объектов капитального строительства» таблицу изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
1	2	3	4
1	Количество проектируемых многоквартирных жилых домов	ед.	2

2	Этажность	ед.	23-25
3	Площадь квартир	кв.м	31698,71
4	Общая площадь зданий	кв.м	42614
5	Количество квартир в проектируемых жилых домах, в том числе:	ед.	617
6	Средняя жилищная обеспеченность	кв.м/чел.	37,4
7	Площадь застройки жилых домов с подземной автостоянкой	кв.м	6390
8	Коэффициент застройки		0,62
9	Коэффициент плотности застройки		4,16
10	Магазин		
10.1	Площадь земельного участка	кв.м	944
10.2	Площадь застройки в границах земельного участка	кв.м	444
10.3	Количество этажей	этаж	1
10.4	Торговая площадь здания магазина	кв.м	100
10.6	Процент застройки в границах земельного участка	%	47

».

7. В подпункте 5.6. «Сведения о земельных участках, необходимых для размещения объектов капитального строительства с указанием площади земельных участков» добавить второй абзац следующего содержания:

«Магазин по ул. Индустриальная, 160 а планируется к размещению на земельном участке площадью 944 кв.м.»

8. В подпункте 5.7. «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»:

а) первый абзац со словами «Образуемые и изменяемые участки в границах проектирования отсутствуют» удалить;

б) ведомость координат земельного участка ЗУ1 изложить в следующей редакции:

«

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	2	3
н1	415783.91	1321917.39
н2	415790.31	1321910.66

н3	415791.53	1321909.31
н4	415805.40	1321922.13
н5	415813.06	1321928.47
н6	415818.59	1321921.65
н7	415830.66	1321938.84
н8	415829.34	1321939.99
н9	415832.24	1321943.85
н10	415839.27	1321954.48
н11	415815.28	1321981.17
н12	415808.60	1321987.43
н13	415795.91	1321967.88
н14	415770.49	1321935.54
н1	415783.91	1321917.39

».

в) ведомость координат земельного участка ЗУ2 изложить в следующей редакции:

«

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	2	3
н10	415839.27	1321954.48
н15	415840.77	1321956.76
н16	415842.51	1321958.57
н17	415842.16	1321958.90
н18	415855.20	1321973.75
н19	415873.13	1321995.75
н20	415882.12	1322006.76
н21	415898.24	1322020.71
н22	415908.71	1322034.55
н23	415915.15	1322045.02
н24	415873.19	1322074.12
н25	415863.54	1322072.04
н26	415822.38	1322008.65
н27	415829.07	1322003.68
н28	415842.32	1321993.77
н29	415834.13	1321984.19
н30	415827.84	1321989.20
н31	415825.42	1321990.91
н32	415822.82	1321992.77
н33	415820.89	1321994.14
н34	415815.54	1321998.12
н12	415808.60	1321987.43
н11	415815.28	1321981.17
н10	415839.27	1321954.48

».

г) добавить в конце пункта текст следующего содержания:

«Ведомость координат образуемого земельного участка ЗУ3

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	2	3
н35	415768.94	1321888.42
н36	415772.22	1321891.45
н3	415791.53	1321909.31
н2	415790.31	1321910.66
н1	415783.91	1321917.39
н14	415770.49	1321935.54
н37	415753.36	1321913.75
н38	415750.88	1321910.59
н35	415768.94	1321888.42

Перечень координат характерных (концевых или поворотных) точек границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания (утвержден проект межевания), приведен в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-48). Значения координат приведены в метрах с округлением до 0,01 метра в указанной системе координат. Координаты характерных точек определены методом спутниковых геодезических измерений (определений).»

9. В конце пункта 6. «Ведомость координат концевых и поворотных точек красных линий» добавить текст следующего содержания:

«Обоснование изменения красных линий: в соответствии с Генеральным планом г. Липецка и проектом планировки, квартал Iб и квартал II разделяет основной проезд, минимальная ширина красных линий для которого установлена МНГП в размере 10-11,5 м. В результате установления красных линий ширина красных линий для проезда составит 11,5 м (от т.2 до т.3).

Ведомость координат характерных точек устанавливаемых красных линий

№ характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
т1	415836.89	1321813.34
т2	415833.06	1321809.74
т3	415750.88	1321910.59

№ характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
и8	415753.36	1321913.75

Ведомость координат характерных точек существующих красных линий, подлежащих отмене

№ характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
т1	415836.89	1321813.34
и8	415753.36	1321913.75

Перечень координат характерных точек красных линий приведен в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-48). Значения координат приведены в метрах с округлением до 0,01 метра в указанной системе координат. Координаты характерных точек определены методом спутниковых геодезических измерений (определений).»

10. В конце пункта 7 «Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры» добавить текст следующего содержания:

«Развитие территории квартала планируется в т.ч. за счет строительства магазина по ул. Индустриальная, 160 а, этапы проектирования и строительства которого приведены в таблице.

Этапы проектирования и строительства магазина (предположительно)

Этап	Ед. изм.	Срок
1	2	3
Проектирование	год	2025-2026
Начало строительства	год	2025-2026
Ввод в эксплуатацию	год	2025-2027

Для функционирования планируемого к размещению магазина необходимо его обеспечение коммунальной и транспортной инфраструктурой, строительство которых не включено в программы комплексного развития систем коммунальной и транспортной инфраструктуры в связи с их функциональным назначением.

Этапы проектирования и строительства объектов транспортной и инженерной инфраструктуры совпадают с этапами проектирования и строительства магазина.

Трассы прохождения проектируемых инженерных сетей, точки их присоединения к существующим сетям будут определены на этапе разработки проектной документации, после выдачи застройщику технических условий.»

11. В подпункте 8.2. «Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования»:

а) первый абзац со словами «Образуемые участки в границах проектирования отсутствуют» удалить;

б) перечень земельных участков изложить в следующей редакции:

«

№ зем. уч-ка по проекту	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Площадь участка, кв.м	Кадастровые номера земельных участков, из которых образуется земельный участок	Способ образования земельного участка
1	2	3	4	5
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	2702	48:20:0043402:20, 48:20:0043402:21, 48:20:0043402:22, земли	Путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в соответствии со ст.39.28 ЗК РФ

ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	5475	48:20:0043402:33, 48:20:0043402:32, 48:20:0043402:31, 48:20:0043402:10, 48:20:0043402:2, 48:20:0043402:41, 48:20:0043402:4, 48:20:0043402:7, земли	Путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в соответствии со ст.39.28 ЗК РФ
ЗУ3	Магазины (код 4.4)	944	48:20:0043402:19, земли	Путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в соответствии со ст.39.28 ЗК РФ
Участок :ЗУ3 образуется путем перераспределения части земельного участка с кадастровым номером 48:20:0043402:19 площадью 742 м ² и земель площадью 202 м ²				

».

12. Добавить пункт 9 следующего содержания:

«9. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ВЕДЕТСЯ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА ИЗМЕНЕНИЙ В ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ

Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта изменений в проект планировки и проект межевания

№ характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
т1	415836.89	1321813.34
т2	415833.06	1321809.74
т3	415750.88	1321910.59
и8	415753.36	1321913.75
и9	415795.91	1321967.88
и10	415863.54	1322072.04
и11	415873.19	1322074.12
пр35	415998.45	1321987.25
пр35н	415922.33	1321891.60
пр36н	415836.89	1321813.34

Перечень координат характерных (концевых или поворотных) точек границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания (утвержден проект межевания), приведен в системе координат, используемой для ведения

Единого государственного реестра недвижимости (МСК-48). Значения координат приведены в метрах с округлением до 0,01 метра в указанной системе координат. Координаты характерных точек определены методом спутниковых геодезических измерений (определений).».