



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 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки
территории для размещения объектов капитального
строительства. Пояснительная записка»**

327-24-ППиПМ-4



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 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки
территории для размещения объектов капитального
строительства. Пояснительная записка»**

327-24-ППиПМ-4

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. Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории для размещения объектов капитального строительства. 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 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории для размещения объектов капитального строительства. Пояснительная записка»

1. В конце подпункта 2.1. «Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования и ранее выполненной документации по планировке 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.»

2. В конце подпункта 2.2. «Анализ существующего использования территории, состояния объектов нежилого назначения, объектов культурного наследия» добавить текст следующего содержания:

«В соответствии со сведениями, предоставленными управлением по охране объектов культурного наследия Липецкой области в письме от 12.12.2024 №ОКН-20241204-21888768599-3 (см. Приложение 5), в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта изменений, отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия (в т.ч. археологического).

Территория расположена вне зон охраны/защитных зон объектов культурного наследия; вне границ территорий объектов культурного наследия, границ территорий выявленных объектов культурного наследия; вне границ территорий исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации.

Режим использования земельного участка не устанавливается, в связи с отсутствием объектов культурного наследия (в т. ч. археологического).

Историко-культурные исследования проводились в непосредственной близости от испрашиваемого участка в 2013 году.

Проведение государственной историко-культурной экспертизы не требуется.

В соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия.

Исполнитель работ в течение трёх рабочих дней со дня их обнаружения обязан направить заявление в письменной форме об указанных объектах в управление.»

3. В конце подпункта 3.1. «Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов» 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%.»

4. В конце подпункта 3.4. «Обоснование очередности планируемого развития территории» 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.»

5. В подпункте 3.5. «Предложения по развитию транспортной и инженерной инфраструктуры»:

а) перед абзацем с текстом «Для многоквартирной застройки требуется:» 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). »

б) в конце подпункта добавить текст следующего содержания:

«Магазин

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 конце подпункта 3.7. «Расчет для объектов социальной сферы, расчет ТБО» добавить текст следующего содержания:

«В соответствии с Нормативами накопления твердых коммунальных отходов, утвержденными приказом управления экологии и природных ресурсов Липецкой области от 28 октября 2019 г. №378, норматив накопления твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) для продовольственных магазинов, супермаркетов (универмагов) составляет 1,5 м³ в год на 1 м² общей площади.

Годовой объем накопления ТКО для планируемого к размещению магазина составит: $472 \text{ м}^2 \times 1,5 \text{ м}^3 / \text{м}^2 = 708 \text{ м}^3$.»

7. В Приложениях добавить Приложение 5:

Управление по охране объектов культурного наследия Липецкой области

Кому: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАЗВИТИЕ-
ЛИПЕЦК"

ИНН 4802004021

ОГРН 1164827065622

Уполномоченное лицо: СОТНИКОВА
НАТАЛЬЯ БОРИСОВНА

Контактные данные:

398059, обл. Липецкая, г. Липецк, ул.

Октябрьская, д. 32, помещ. 3

тел. +7(915)5502755

эл.почта: lipetsk.razvitie@mail.ru

ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ

**сведений о наличии или отсутствии объектов культурного наследия и выявленных
объектах культурного наследия на землях, подлежащих воздействию земляных,
строительных, мелиоративных, хозяйственных работ**

от 12.12.2024 № ОКН-20241204-21888768599-3

По результатам рассмотрения заявления на предоставление государственной услуги «Предоставление сведений о наличии или отсутствии объектов культурного наследия, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и выявленных объектах культурного наследия на землях, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ» от 02.12.2024 №4884623145 и прилагаемых к нему документов в отношении земельного(ых) участка (ов):

Наименование объекта: Проект изменений в проект планировки и проект межевания территории жилого района, ограниченного улицами Речная, Механизаторов, проспектом Победы и Октябрьским мостом, расположенного в Октябрьском округе города Липецка, описание местоположения земельного участка: В границах разработки проекта изменений расположены в т.ч. земельные участки с кадастровыми номерами 48:20:0043402:66, 48:20:0043402:183, 48:20:0043402:71, 48:20:0043402:72, 48:20:0043402:26, 48:20:0043402:19, 48:20:0043402:20, 48:20:0043402:21, 48:20:0043402:22, 48:20:0043402:33, 48:20:0043402:32, 48:20:0043402:23, 48:20:0043402:10, 48:20:0043402:7, 48:20:0043402:2, 48:20:0043402:31, площадь: 3,2 га сообщаем следующее:

1. Сведения о наличии на земельном участке объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленных объектах культурного наследия, либо объектах, обладающих признаками объекта культурного

наследия: На вышеуказанном земельном участке отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия (в т.ч. археологического).

2. Сведения о расположении земельного участка в границах защитных зон, в границах территорий объектов культурного наследия, в границах территорий выявленных объектов культурного наследия, в границах зон охраны объектов культурного наследия, в границах территорий исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации: Испрашиваемый земельный участок расположен: 1) вне зон охраны/защитных зон объектов культурного наследия; 2) вне границ территорий объектов культурного наследия, границ территорий выявленных объектов культурного наследия; 3) вне границ территории исторических поселений, имеющих особое значение для истории и культуры Российской Федерации.

3. Описание режимов использования земельного участка: Режим использования земельного участка не устанавливается, в связи с отсутствием объектов культурного наследия (в т. ч. археологического).

4. Информация о наличии сведений о проведенных историко-культурных исследованиях: Историко-культурные исследования проводились в непосредственной близости от испрашиваемого участка в 2013 году.

5. Информация о необходимости проведения государственной историко-культурной экспертизы: Проведение государственной историко-культурной экспертизы не требуется. Дополнительная информация: Информировуем Вас, что в соответствии со статьей 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» земляные, строительные, хозяйственные и иные работы должны быть немедленно приостановлены исполнителем работ в случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия. Исполнитель работ в течение трёх рабочих дней со дня их обнаружения обязан направить заявление в письменной форме об указанных объектах в управление

Главный консультант

Саввина Людмила Александровна
12.12.2024

