

ИП Кулаченков А.В.

СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков Черноземья»

СРО-П-015-11082009 от 07. 02. 2013г.

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ  
ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ НЕДЕЛИНА, КОМСОМОЛЬСКАЯ, КООПЕРА-  
ТИВНАЯ, КОТОВСКОГО В ГОРОДЕ ЛИПЕЦКЕ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 3.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

03-22/Ю-РП-ПМ-1

ИП Кулаченков А.В.

СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков Черноземья»

СРО-П-015-11082009 от 07. 02. 2013г.

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ  
ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) КВАРТАЛА,  
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ НЕДЕЛИНА, КОМСОМОЛЬСКАЯ, КООПЕРА-  
ТИВНАЯ, КОТОВСКОГО В ГОРОДЕ ЛИПЕЦКЕ

ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 3.

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

03-22/Ю-РП-ПМ-1

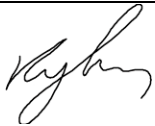
Индивидуальный  
предприниматель



Кулаченков А.В.

Липецк 2025

## Состав авторского коллектива

| Должность     | Подпись                                                                           | Ф.И.О.          |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Директор      |  | Кулаченков А.В. |
| Архитектор    |  | Маркова Н.С.    |
| Нормоконтроль |  | Третьякова О.В. |

## Состав проекта изменений

| Обозначение                   | Наименование                                                                                                                                                                                                                                                                | Примечание |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. |                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |
| Раздел 1                      | Раздел 1. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ                                                                                                                                                                                                                                                    |            |
|                               | Текстовая часть                                                                                                                                                                                                                                                             |            |
|                               | Графическая часть                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
| 1                             | Чертеж красных линий. М 1:500                                                                                                                                                                                                                                               |            |
| 2                             | Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000.                                                                                                                                                                                                                                 |            |
| 3                             | Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500                                                                                                                                                                                      |            |
| Раздел 2                      | Раздел 2. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ                                                                                                                                                                                                                                          |            |
|                               | Текстовая часть                                                                                                                                                                                                                                                             |            |
|                               | Графическая часть                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
| 1                             | Фрагмент карты планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры. Б/м                                                                                   |            |
| 2                             | Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:500                                                                                                                                                                          |            |
| 3                             | 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 1:500 |            |
| 4                             | Схема размещения инженерных сетей. М 1:500                                                                                                                                                                                                                                  |            |
| 5                             | Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций. М 1:500                                                                                                                     |            |
| 6                             | Схема границ территорий объектов культурного наследия. б/м                                                                                                                                                                                                                  |            |
| 7                             | Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории. б/м.                                                                                                                                                                                  |            |
| 8                             | Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500                                                                                                                                                                                      |            |
| 9                             | Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Поперечные профили улично-дорожной сети. М 1:500                                                                                                                                       |            |
| ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.  |                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |
| Раздел 3                      | Раздел 3. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ                                                                                                                                                                                                                                                    |            |
|                               | Текстовая часть                                                                                                                                                                                                                                                             |            |
|                               | Графическая часть                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
| 1                             | Чертеж межевания территории. М 1:500                                                                                                                                                                                                                                        |            |
| Раздел 4                      | Раздел 4. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ                                                                                                                                                                                                                                          |            |
|                               | Текстовая часть                                                                                                                                                                                                                                                             |            |
|                               | Графическая часть                                                                                                                                                                                                                                                           |            |
| 1                             | Чертеж границ существующих земельных участков. М 1:500                                                                                                                                                                                                                      |            |
| 2                             | Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий. М 1:500                                                                                                                                                                                                     |            |
| 3                             | Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства М 1:500                                                                                                                                                                                              |            |

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Введение.....                                                   | 6  |
| Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект межевания..... | 7  |
| Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть.....              | 9  |
| Глава 3. Внесение изменений в графическую часть.....            | 10 |
| ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....                                      | 11 |

## **Введение.**

Проект внесения изменений осуществляется в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке, утвержденную Приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 02.05.2023 № 113, учетом изменений утвержденных Приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 15.08.2024 № 323.

Внесение изменений выполняется в целях уточнения параметров здания «Завершение строительства объекта незавершенного строительства - поликлиники на 500 посещений в смену с дневным стационаром областного онкологического центра», размещения объекта капитального строительства «газовая котельная» и исключения из проекта мероприятий по межеванию земельного участка с условным номером :ЗУ1 площадью 7952 м<sup>2</sup> с видом разрешенного использования «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)».

Проект изменений разработан в соответствии со следующей нормативной правовой документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГК РФ);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – ЗК 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);
- 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);
- Постановление Правительства Липецкой области от 04.04.2025 № 172 "О внесении изменений в постановление Правительства Липецкой области от 13 июня 2024 года № 336 "Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области";
- Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области, утверждены постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336 (далее ПЗЗ города 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);

– Проект планировки центральной части города Липецка, утверждённый распоряжением администрации города Липецка от 28.12.2009 № 448-р «Об утверждении проекта планировки центральной части города Липецка».

Проект изменений разработан на материалах топографических изысканий, выполненных в январе 2022 года ООО «Радиус-НТ». В соответствии с письмом ООО "Радиус НТ" от 31.12.2024 № 7 Технический отчет по результатам инженерно геодезических изысканий для подготовки проектной документации №. 03-22/Ю-РП-НГДИ 2022г. по объекту: «Завершение строительства объекта незавершенного строительства поликлиники на 500 посещений в смену с дневным стационаром областного онкологического центра по адресу: г. Липецк, ул. Неделина 15 г» являлся актуальным по состоянию на 30.12.2024г.

В настоящей градостроительной документации изменения приведены:  
в текстовой части:

Том 1. Проект межевания территории. Раздел 3. Основная часть;

в графической части:

Лист «Чертеж межевания территории, М 1:500».

## **Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект межевания.**

Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке (далее – Проект изменений проекта планировки) осуществляется с целью уточнения параметров завершения строительства поликлиники на 500 посещений в смену с дневным стационаром областного онкологического центра. В проекте изменений отражено внеплощадочное благоустройство, размещение парковок. В связи с постановкой на кадастровый учет земельного участка 48:20:0045604:3334 площадью 444 м<sup>2</sup>, с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» отсутствует необходимость в проведении мероприятий по межеванию земельных участков с условным номером :ЗУ1.

На земельном участке 48:20:0045604:3334 планируется размещение газовой котельной для теплоснабжения здания «Завершение строительства объекта незавершенного строительства - поликлиники на 500 посещений в смену с дневным стационаром областного онкологического центра».

Благоустройство за границами участка выполняется на землях, выделенных Постановлением администрации города Липецка от 19.08.2022 № 1893.

Граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства отображается в проекте внесения изменений в соответствии:

– Разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, утвержденным Приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 03.02.2022 № 33.

– Разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, утвержденным Приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 18.09.2024 № 382.

Процент застройки (54%) отображается в проекте внесения изменений в соответствии с Разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, утвержденным Приказом Министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 28.02.2025 № 74.

Планируемое количество этажей (13 этажей, предельное количество этажей – 8) отображается в проекте внесения изменений в соответствии с Разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, утвержденным Приказом Министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 28.02.2025 № 74.

Объемно-планировочные решения и технико-экономические показатели приняты в соответствии с техническим заданием ООО «Инвест-Л» на основании решения инвестора.

Решения по межеванию отражены в проекте изменений в соответствии с исходно-разрешительной документацией:

- Решение № 46 от 28.07.2022 о согласовании площадки ТКО
- Соглашение от 09.09.2022 о сервитуте 36 кв.м.
- Соглашение от 11.12.2024 о сервитуте 16 кв.м. (устройство выезда).
- Соглашение от 11.12.2024 о сервитуте 106 кв.м. (устройство выезда).
- ТУ на отведение поверхностных вод № 1773 от 11.02.2025.
- ТУ РОССЕТИ № 20807260 от 18.01.2024.
- ТУ водоснабжение № 41 от 25.01.2024 взамен ТУ № 270 от 09.11.2021.
- Постановление от 19.08.2022 № 1893 об использовании земель под благоустройство.
- Соглашение о внесении изменений в договор аренды земельного участка № 715-2021-ЛО-С от 21.07.2021.
- Дополнительное соглашение №6 от 25.09.2023 к договору о подключении к централизованной системе водоотведения.
- Дополнительное соглашение №7 от 20.02.2024 к договору о подключении к централизованной системе водоотведения.
- Дополнительное соглашение №8 от 19.12.2024 к договору о подключении к централизованной системе водоотведения.
- Соглашение от 29.08.2024 о сервитуте 533 кв.м. для пожарного проезда.
- Договор № 01-00-08-0003715 от 30.12.2021 о подключении к сети газораспределения с приложениями и дополнительными соглашениями.
- Решение о согласовании границ охранных зон объекта электросетевого хозяйства № Л1-31-130/25 от 18.03.2025 ВЕРХНЕ-ДОНСКОГО УПРАВЛЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ЭКОЛОГИЧЕСКОМУ, ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМУ И АТОМНОМУ НАДЗОРУ.

– Охранная зона объекта электросетевого хозяйства «ТРАНСФОРМАТОРНАЯ ПОДСТАНЦИЯ 2Х2500/КВА 10/0.4 ДЛЯ ЗАВЕРШЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА НЕЗАВЕРШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА-ПОЛИКЛИНИКА НА 500 ПОСЕЩЕНИЙ В СМЕНУ С ДНЕВНЫМ СТАЦИОНАРОМ ОБЛАСТНОГО ОНКОЛОГИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ПО АДРЕСУ: ЛИПЕЦКАЯ ОБЛАСТЬ Г. ЛИПЕЦК УЛ. Неделина 15.Г, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 48:20:0045604:36».

Предусмотрен демонтаж существующей канализации Ø 200 мм от ввода в здание до границ участка.

## **Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть.**

В Том 2. «Проект межевания территории. Раздел 3. Основная часть» внести следующие изменения:

1. Пункт 1. «Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования» внести следующие изменения:

абзац 2 изложить в следующей редакции:

«В связи с постановкой на кадастровый учет земельного участка 48:20:0045604:3334 площадью 444 м<sup>2</sup>, с видом разрешенного использования «Коммунальное обслуживание» отсутствует необходимость в проведении мероприятий по межеванию земельных участков с условным номером :ЗУ1.»;

абзац 3 и таблицу 1 «Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков в границах разработки объекта» исключить;

ранее добавленный абзац 9 исключить.

2. Пункт 2. «Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории» абзац 1 изложить в следующей редакции:

«В соответствии с ПЗЗ городского округа город Липецка, для земельного участка 48:20:0045604:3334 предусмотрен основной вид разрешенного использования земельного участка – «Коммунальное обслуживание (код 3.1).»

3. В пункт 4. «Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости» внести следующие изменения:

таблицу 2 «Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка» исключить.

### **Глава 3. Внесение изменений в графическую часть.**

В лист 1 «Чертеж межевания территории М 1:500» внести следующие изменения:

исключить таблицу «Экспликация изменяемых земельных участков»;

исключить таблицу «Экспликация образуемых земельных участков в границах разработки проекта планировки»;

таблицу «Экспликация сохраняемых земельных участков» изложить в следующей редакции:

#### **«Экспликация сохраняемых земельных участков**

| Кадастровый номер земельного участка | Вид разрешенного использования                                           | Площадь земельного участка<br>м <sup>2</sup> |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 48:20:0045604:36                     | здравоохранение                                                          | 7508                                         |
| 48:20:0045604:3334                   | коммунальное обслуживание                                                | 444                                          |
| 48:20:0045604:74                     | для насосной станции                                                     | 3156                                         |
| 48:20:0045604:76                     | амбулаторно-поликлиническое обслуживание                                 | 1309                                         |
| 48:20:0045604:16                     | для домовладения                                                         | 961                                          |
| 48:20:0045604:41                     | административные здания, помещения                                       | 748                                          |
| 48:20:0045604:43                     | для индивидуального жилого дома                                          | 430                                          |
| 48:20:0045604:44                     | для индивидуального жилого дома с хозяйственными постройками             | 367                                          |
| 48:20:0045604:42                     | для индивидуального жилого дома                                          | 555                                          |
| 48:20:0045604:73                     | для индивидуального жилого дома усадебного типа и хозяйственных построек | 862                                          |
| 48:20:0045604:40                     | для домовладения                                                         | 649                                          |
| 48:20:0045604:39                     | для индивидуального жилого дома усадебного типа и хозяйственных построек | 519                                          |
| 48:20:0045604:38                     | для индивидуального домовладения                                         | 557                                          |
| 48:20:0045604:37                     | для индивидуального домовладения                                         | 408                                          |

».

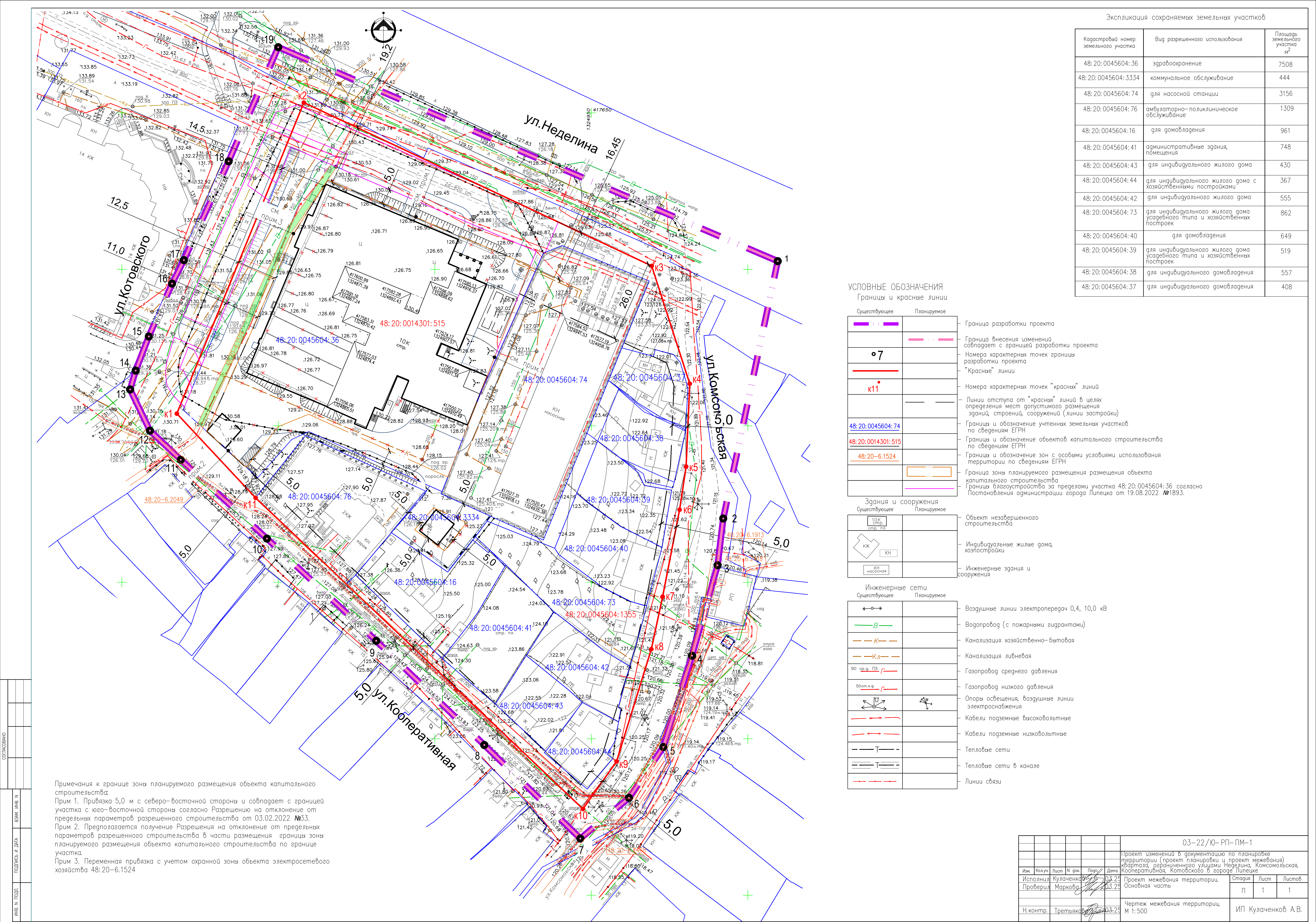
в чертеже и в условных обозначениях исключить позиции:

«- Границы изменяемых кадастровых участков»;

«- Граница образуемого земельного участка»;

«- Номера характерных точек границы образуемого земельного участка».

## ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ



| Экспликация сохраняемых земельных участков |                                                                          |                               |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Кадастровый номер земельного участка       | Вид разрешенного использования                                           | Площадь земельного участка м² |
| 48:20:0045604:36                           | здравоохранение                                                          | 7508                          |
| 48:20:0045604:3334                         | коммунальное обслуживание                                                | 444                           |
| 48:20:0045604:74                           | для насосной станции                                                     | 3156                          |
| 48:20:0045604:76                           | амбулаторно-поликлиническое обслуживание                                 | 1309                          |
| 48:20:0045604:16                           | для домовладения                                                         | 961                           |
| 48:20:0045604:41                           | административные здания, помещения                                       | 748                           |
| 48:20:0045604:43                           | для индивидуального жилого дома                                          | 430                           |
| 48:20:0045604:44                           | для индивидуального жилого дома с хозяйственными постройками             | 367                           |
| 48:20:0045604:42                           | для индивидуального жилого дома                                          | 555                           |
| 48:20:0045604:73                           | для индивидуального жилого дома усадебного типа и хозяйственных построек | 862                           |
| 48:20:0045604:40                           | для домовладения                                                         | 649                           |
| 48:20:0045604:39                           | для индивидуального жилого дома усадебного типа и хозяйственных построек | 519                           |
| 48:20:0045604:38                           | для индивидуального домовладения                                         | 557                           |
| 48:20:0045604:37                           | для индивидуального домовладения                                         | 408                           |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ  
Границы и красные линии

| Существующее | Планируемое |                                                                                                                                        |
|--------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|              |             | Граница разработки проекта                                                                                                             |
|              |             | Граница внесения изменений, совпадает с границей разработки проекта                                                                    |
|              |             | Номера характерных точек границы разработки проекта                                                                                    |
|              |             | "Красные" линии                                                                                                                        |
|              |             | Номера характерных точек "красных" линий                                                                                               |
|              |             | Линии отступа от "красных" линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии застройки)        |
|              |             | Границы и обозначение учтенных земельных участков по сведениям ЕГРН                                                                    |
|              |             | Границы и обозначение объектов капитального строительства по сведениям ЕГРН                                                            |
|              |             | Границы и обозначение зон с особыми условиями использования территории по сведениям ЕГРН                                               |
|              |             | Граница зоны планируемого размещения размещения объекта капитального строительства                                                     |
|              |             | Граница благоустройства за пределами участка 48:20:0045604:36 согласно Постановления администрации города Липецка от 19.08.2022 №1893. |

Здания и сооружения

| Существующее | Планируемое |                                           |
|--------------|-------------|-------------------------------------------|
|              |             | Объект незавершенного строительства       |
|              |             | Индивидуальные жилые дома, хозяйпостройки |
|              |             | Инженерные здания и сооружения            |

Инженерные сети

| Существующее | Планируемое |                                                     |
|--------------|-------------|-----------------------------------------------------|
|              |             | Воздушные линии электропередач 0,4, 10,0 кВ         |
|              |             | Водопровод (с пожарными гидрантами)                 |
|              |             | Канализация хозяйственно-бытовая                    |
|              |             | Канализация ливневая                                |
|              |             | Газопровод среднего даблнения                       |
|              |             | Газопровод низкого даблнения                        |
|              |             | Опоры освещения, воздушные линии электропонаблнения |
|              |             | Кабли подземные высоковольтные                      |
|              |             | Кабли подземные низковольтные                       |
|              |             | Тепловые сети                                       |
|              |             | Тепловые сети в канале                              |
|              |             | Линии связи                                         |

Примечания к границе зоны планируемого размещения объекта капитального строительства:  
Прим 1. Привязка 5,0 м с северо-восточной стороны и совпадает с границей участка с юго-восточной стороны согласно Разрешению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства от 03.02.2022 №33.  
Прим 2. Предполагается получение Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части размещения границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства по границе участка.  
Прим 3. Переменная привязка с учетом охранной зоны объекта электросетевого хозяйства 48:20-6.1524

|           |           |       |         |       |       |                                                                                                                                                                                                     |        |      |                   |
|-----------|-----------|-------|---------|-------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|-------------------|
|           |           |       |         |       |       | 03-22/Ю-РП-ПМ-1                                                                                                                                                                                     |        |      |                   |
|           |           |       |         |       |       | Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке |        |      |                   |
| Изм.      | Колуч.    | Лист  | М. док. | Подп. | Дата  | Проект межевания территории.<br>Основная часть                                                                                                                                                      | Стадия | Лист | Листов            |
| Исполнил  | Кулаченко | 03.25 |         |       | 03.25 |                                                                                                                                                                                                     | П      | 1    | 1                 |
| Проверил  | Маркова   | 03.25 |         |       | 03.25 | Чертеж межевания территории,<br>М 1:500                                                                                                                                                             |        |      | ИП Кулаченко А.В. |
| Н. контр. | Третьяков | 03.25 |         |       | 03.25 |                                                                                                                                                                                                     |        |      |                   |