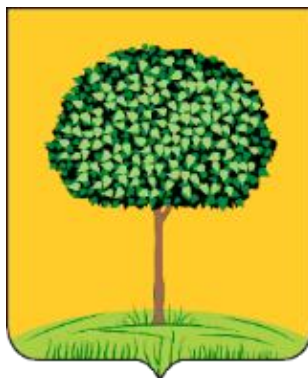




ООО «Архивариус»
Челябинская обл., г. Магнитогорск, пр. Metallургов, д. 12
archivar.ru



**Проект изменений в проект планировки и проект
межевания микрорайона «Университетский» в городе
Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.**

Том II

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Материалы по обоснованию проекта планировки

Текстовая часть «Пояснительная записка»

Шифр: А-113.1633-24 ППТ.МОП.ПЗ

Заказчик: Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Липецка

Директор ООО «Архивариус»



К.Н. Гребенщиков

Магнитогорск – Липецк, 2026 г.

Состав проекта изменений

№	Наименование	Шифр	Масштаб
Проект планировки территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Том I ППТ.ОЧП.ПЗ	б/м
2	Чертеж: Красные линии; разбивочный чертеж красных линий; границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства	ППТ.ОЧП-1	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
3	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Том II ППТ.МОП.ПЗ	б/м
4	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	ППТ.МОП-1	1:5 000
5	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	ППТ.МОП-2	1:1 000
6	Схема границ территорий объектов культурного наследия Схема границ зон с особыми условиями использования территории	ППТ.МОП-3	1:1 000
7	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	ППТ.МОП-4	1:1 000
8	Вариант планировочного решения застройки территории	ППТ.МОП-5	1:1 000
9	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки территории и инженерной защиты территории	ППТ.МОП-6	1:1 000
	Иные материалы для обоснования положений о планировке территории:		
10	Схема инженерного обеспечения территории	ППТ.МОП-7	1:1 000
11	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	ППТ.МОП-8	1:1 000
12	Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций	ППТ.МОП-9	1:1 000
Проект межевания территории			
<i>Основная часть проекта</i>			
13	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Том III ПМТ.ОЧП.ПЗ	б/м
14	Чертеж межевания территории. Этап 1	ПМТ.ОЧП-1	1:1 000
<i>Материалы по обоснованию проекта</i>			
15	Текстовая часть «Пояснительная записка»	Том IV ПМТ.МОП.ПЗ	б/м
16	Чертеж: Границы существующих земельных участков; границы зон с особыми условиями использования территорий; местоположение существующих объектов капитального строительства; границы особо охраняемых природных территорий; границы территорий объектов культурного наследия; границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	ПМТ.МОП-1	1:1 000
Результаты инженерных изысканий			
17	Результаты инженерно-геодезических изысканий (Приложение №26)	173-24-ИГДИ	

Содержание

Введение.....	4
Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект планировки.	7
Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть.....	7

Введение

Подготовка проекта изменений в проект планировки микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И. (далее – Проект изменений в проект планировки), выполнена на основании письма департамента градостроительства и архитектуры администрации города Липецка о корректировке проекта в рамках гарантийных обязательств в рамках муниципального контракта от 25.09.2024 №12.

Проект изменений в проект планировки осуществляется в документацию по планировке территории (Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.), утвержденную приказом министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 30.04.2025 № 170 «О внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 561 "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона "Университетский" в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.».

Проект изменений проекта планировки разработан в соответствии со следующей нормативно-правовой документацией:

- Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
- Земельным Кодексом РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
- Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ».
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера».
- Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- Федеральным законом от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности».
- Федеральным законом от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве».
- Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».
- Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
- Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- Федеральным законом от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации».
- Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».
- Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».
- Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
- СП 531.1325800.2024 «Градостроительство. Модели городской среды. Общие положения».
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (зарегистрировано в Минюсте РФ 25.01.2008 № 10995) (в редакции от 28.02.2022).
- Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
- Приказом Министерства информационных технологий и связи Российской Федерации от 24.03.2008 № 34 «Об утверждении перечня типовых программно-технических решений в сфере региональной информатизации».
- Приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 28.03.2002 № П/256 «О введении местных систем координат».

- Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде».

- Приказом Минстроя России от 25.04.2017 № 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории».

- Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3–13(3), 15, 15.1, 15.2 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в едином государственном реестре недвижимости».

- Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий».

- Постановлением Правительства РФ от 31.03.2017 № 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 года № 20».

- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

- Местными нормативами градостроительного проектирования городского округа город Липецк Липецкой области, утвержденные приказом министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 12.05.2025 № 187 (далее – МНГП);

- Приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 03.08.2022 № 264 «О внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20 сентября 2016 года № 173 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования Липецкой области» (далее – ОНГП);

- Правилами землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области, утвержденными постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336 (с изменениями) (далее – ПЗЗ);

- Генеральным планом городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержденным постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370 (далее – ГП);

- Действующим законодательством в области архитектурной деятельности и градостроительства, строительными и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-48);

2) с использованием цифрового топографического плана М 1:500, соответствующего действительному состоянию местности на момент разработки проекта (инженерно-геодезические изыскания выполнены в 2024 году ООО «Архивариус»).

При подготовке Проекта изменений в проект планировки использовались материалы документации по планировке территории: Проект изменений в проект планировки осуществляется в документацию по планировке территории (Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Бемянского А.Д. и Замятина Е.И.), утвержденной приказом министерства строительства и

Проект изменений в проект планировки и проект межевания микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Беянского А.Д. и Замятина Е.И.

архитектуры Липецкой области от 30.04.2025 № 170 «О внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 561 "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона "Университетский" в городе Липецке, в районе улиц Беянского А.Д. и Замятина Е.И.», разработанный ООО «Архивариус» по заказу Департамент градостроительства и архитектуры администрации города Липецка в 2024 году.

Настоящей градостроительной документации изменения приведены:

в текстовой части: Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

В соответствии с ч. 21 ст. 45 ГрК РФ внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утвержденным частям.

Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект планировки.

Проект изменений в проект планировки микрорайона «Университетский», в районе улиц А.Д. Белянского и Е.И. Замятина выполнен на основании Муниципального контракта от 23.09.2024 № 12 и осуществляется применительно к территории, расположенной в границах земельного участка с кадастровым номером 48:20:0014701:8915.

Подготовка Проекта изменений в проект планировки осуществляется в целях:

а) изменения границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства учебно-образовательного назначения с учетом соблюдения противопожарного расстояния между земельным участком с кадастровым номером 48:20:0014701:8915 с видом разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» и существующей автомобильной газозаправочной станцией, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0014701:25.

В соответствии со ст.71 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» противопожарные расстояния между автозаправочной станцией, работающей на газу, а именно от оборудования, в котором присутствует топливо или его пары, определяются до границ земельных участков общеобразовательных организаций. Согласно п. Е3 табл. Е1 СП 156.13130.2014 «Станции автомобильные заправочные. Требования пожарной безопасности» минимальное расстояние составляет 100 м.

Проектом предусматривается изменения границ зон планируемого размещения объекта капитального строительства учебно-образовательного назначения с учетом схемы планировочной организации земельного участка (шифр 074-24-ПЗУ), предоставленной ЗАО «Горпроект».

б) изменения характеристик планируемого развития территории (в том числе плотности и параметров застройки территории).

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания.

Глава 2. Внесение изменений в текстовую часть.

Изменения вносятся в материалы по обоснованию проекта планировки территории (текстовая часть).

1) в часть 3 «Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов» внесены следующие изменения:

а) заменить абзацы «Размер земельного участка общеобразовательной организации определен на основании таблицы 4 статьи 4 главы 2 МНПП (утвержден решением Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 218) и приложения Д СП 42.13330.2016 (Изменения №3 от 10.07.2022): при вместимости учреждения от 1100 до 1500 мест требуется 24 м² на одного учащегося:

$1\,225 \text{ мест} \times 24 \text{ м}^2 / \text{место} = 29\,400 \text{ м}^2$, в проекте образован земельный участок, площадью 45 006 м²» абзацами:

«Размер земельного участка общеобразовательной организации определен на основании приложения Д СП 42.13330.2016 (с изменениями): при вместимости учреждения от 1100 до 1500 мест требуется 24 м² на одного учащегося:

$1\,225 \text{ мест} \times 24 \text{ м}^2 / \text{место} = 29\,400 \text{ м}^2$, в проекте образован земельный участок, площадью 34 303 м²».

б) Дополнить абзацем следующего содержания:

«Местоположение и основные характеристики (протяженность, проектная мощность и проч.) объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемого объекта капитального строительства учебно-образовательного назначения, подлежит уточнению при подготовке проектной и рабочей документации.»

2) в часть 4 «Предложения по развитию систем транспортного обслуживания территории» внести следующие изменения:

а) таблицу 7.1 изложить в следующей редакции:

«Таблица 7.1

Расчет потребности в парковочных местах для общеобразовательных организаций

№ п/п	Объект	Емкость	Расчетная единица	Число м/мест на расчетную единицу	Необходимое кол-во м/мест	Предусмотрено проектом
Проектируемая застройка						
1	Общеобразовательная организация	-	-	-	-	
	Парковочные места для автомобилей работающих	120	100 работающих их	5	6*	10*

* в том числе не менее одного увеличенного места для МГН.

».

б) дополнить таблицей 7.2 следующего содержания:

«Таблица 7.2

Расчет мест для кратковременной остановки автотранспорта родителей, привозящих детей в школу

№ п/п	Объект	Емкость	Расчетная единица	Число м/мест на расчетную единицу	Необходимое кол-во м/мест	Предусмотрено проектом
Проектируемая застройка						
1	Общеобразовательная организация	-	-	-	-	
	Места кратковременной остановки для посадки-высадки детей	1 225	100 мест	1	12	12*

* в том числе не менее одного увеличенного места для МГН.

».

в) дополнить абзацами следующего содержания:

«В соответствии с п. 4.6.2 СП 251.1325800.2016 на собственной территории общеобразовательной организации предусматривается размещение мест для кратковременного хранения велосипедов и средств индивидуальной мобильности.

Расчетное требуемое количество мест для хранения (стоянки) велосипедов принято в соответствии с таблицей 3 МНГП и приведено в таблице 7.3.

Таблица 7.3

Расчет мест для хранения (стоянки) велосипедов

№ п/п	Объект	Емкость	% от количества персонала и единовременных посетителей	Необходимое кол-во мест	Предусмотрено проектом
Проектируемая застройка					
1	Общеобразовательная организация	-	-	-	
	Для велосипедов персонала	120	10	12	12
	Для велосипедов учащихся старше 14 лет	450	10	45	45
	Всего:			57	57

3) в часть 12 «Основные показатели проекта» внести следующие изменения:

а) в пункте 12.1 «Перечень основных технико-экономических показателей, предельных параметров разрешенного строительства на территории участка» цифры «5,35» заменить цифрами на «2,28»;

б) подпункт 12.1.1 изложить в следующей редакции:

«12.1.1 Перечень основных технико-экономических показателей, предельных параметров разрешенного строительства на территории в границах проектирования»

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2026 год	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Территория в границах утвержденного проекта планировки территории – всего	га	7,62	7,62
1.1.1	Территория в границах внесения изменений в проект планировки территории	га	4,50	4,50
1.2	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе:	-"	6,48	4,91
	- социального назначения (общеобразовательная школа)	-"	4,50	3,43
	- спортивного назначения (стадион ЛГТУ)	-"	1,98	1,48
	Земельные участки (территории) общего пользования	-"	1,14	2,71
1.3	Коэффициент застройки (в границах земельного участка планируемого объекта образования)	К _з	-	0,20
1.4	Коэффициент плотности застройки (в границах земельного участка планируемого объекта образования)	К _{плз}	-	0,71
2	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения			
2.1	Общеобразовательные школы	мест	-	1 225
3	Транспортная инфраструктура			
3.1	Протяженность улично-дорожной сети, в том числе:	км	-	0,65
3.1.1	Проезды	-"	-	0,65
3.2	Парковочные места для автомобилей работающих	м/м	-	10
3.3	Мест для хранения (стоянки) велосипедов	м/м	-	57
3.4	Места кратковременной остановки для посадки-высадки детей	мест	-	12
4	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
4.1	Водоснабжение:			
	Водопотребление	м ³ /сут	-	19,60
	Протяженность сетей	км	-	0,88
4.2	Водоотведение:			
	Водоотведение	м ³ /сут	-	19,60
	Протяженность сетей самотечной канализации	км	-	0,40
4.3	Электроснабжение:			
	Электропотребление	кВт	-	320,0
	Протяженность кабельной линии электропередачи напряжением 0,4 кВ	км	-	1,55
4.4	Теплоснабжение:			
	Теплопотребление	Гкал/час	-	1,8452
	Протяженность сетей	км	-	0,19
4.5	Сети связи:			
	Протяженность сетей	км	-	0,32
4.6	Количество твердых бытовых отходов	м ³ /год	-	698,25
4.7	Количество поверхностного стока	м ³ /сут	-	44,78
	Протяженность сетей закрытой ливневой канализации	км	-	0,49
	Протяженность сетей закрытого водоотводного лотка	-"	-	0,52
	Протяженность дренажной системы водоотведения	-"	-	0,36

Сравнительный анализ развития территории

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Данные утвержденной документации*	Проектное решение
1	Территория земельного участка 48:20:0014701:8915			
1.1	Корректировка технико-экономических показателей планируемого объекта образования	мест	1 225	1 225

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Данные утвержденной документации*	Проектное решение
1.2	Корректировка границ земельного участка	кв. м	45 006	34 302
Территория земельного участка 48:20:0014701:8913				
2.1	Корректировка границ земельного участка	кв. м	19 840	14 809
3	Земельные участки (территории) общего пользования			
3.1	Образованные земельных участков при разделе земельного участка 48:20:0014701:8915	кв. м	-	22 052
3.2	Образованные земельного участка при разделе земельного участка 48:20:0014701:8913	кв. м	-	5 034

* Проект планировки и проект межевания микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И., утвержденный приказом министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 30.04.2025 № 170 «О внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 561 "Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона "Университетский" в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.».

4) часть «Приложения» дополнить строками следующего содержания:

«

Приложение №26	Результаты инженерно-геодезических изысканий
Приложение №27	Письмо департамента градостроительства и архитектуры администрации города Липецка о корректировке проекта в рамках гарантийных обязательств в рамках муниципального контракта от 25.09.2024 №12

».



Администрация города
Липецка
**Департамент градостроительства
и архитектуры**

Театральная пл., д.1, г.Липецк, 398019

Телефон: +7 (4742) 23-97-98

E-mail: mail@dergrad48.ru

28.01.2026 № 473-19-01-08

На _____ от _____

Директору ООО
«Архивариус»
Гребенщикову К.Н.
Левшуновой Е.С. (для сведения)

secretary@archivar.ru

г. Магнитогорск,
пр. Metallургов, 12, 455000

Уважаемый Кирилл Николаевич!

Направляем в Ваш адрес поступившее обращение ЗАО «Горпроект» от 19.12.2025 № 303 по вопросу выявленной необходимости корректировки границ земельного участка согласно проекту изменений в проект планировки и проект межевания микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И. в городе Липецке, утвержденной приказом министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 30.04.2025 № 170, выполненного в рамках муниципального контракта от 25.09.2024 № 12, с учетом соблюдения противопожарных разрывов для проведения мероприятий по корректировке проекта в рамках гарантийных обязательств в кратчайшие сроки.

Приложения: на 3 л. в 1 экз.

Заместитель главы
администрации города
Липецка – председатель
департамента

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4E41F5A55DF37BBD37003779A033143D

Владелец: Сурмий Светлана Игоревна

Действителен с 12.11.2024 по 05.02.2026

С.И. Сурмий

Мочалова Виктория Андреевна
Ушкова Анна Игоревна
+7(4742) 239-341

».