



## УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

### ПРИКАЗ

02 мая 2023г.

г. Липецк

№ 113

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке

В соответствии со статьями 8.2, 41-43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с подпунктом «д» пункта 5 статьи 2 Закона Липецкой области от 26.12.2014 № 357-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Липецкой области и органами государственной власти Липецкой области», пунктом 2 постановления Правительства Липецкой области от 04.08.2022 № 67 «Об осуществлении органами государственной власти Липецкой области перераспределенных полномочий», пунктом 4 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию», протокола общественных обсуждений от 24.04.2023 № 1 и заключения о результатах общественных обсуждений от 24.04.2023,

#### ПРИКАЗЫВАЮ:

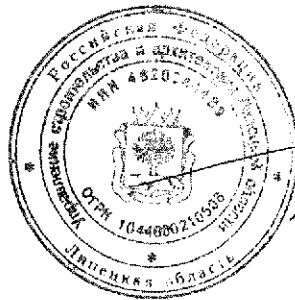
1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке, согласно приложению.
2. Управлению строительства и архитектуры Липецкой области в течение семи дней со дня утверждения приказа направить в администрацию города

Липецка утвержденную документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке, для размещения на официальном сайте городского округа в сети «Интернет».

3. Управлению строительства и архитектуры Липецкой области обеспечить опубликование и размещение в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Липецкой области, иной официальной информации, настоящего приказа на официальном сайте управления строительства и архитектуры Липецкой области в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

Начальник управления –  
главный архитектор области



А.П. Болгов

## **Основная часть проекта планировки территории.**

### **Общие сведения**

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке», выполнена в соответствии с требованиями ст. 41 – 43 и 45 Градостроительного кодекса РФ.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в следующих целях:

- обеспечение устойчивого развития территории;
- выделение элементов планировочной структуры, территорий общего пользования;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- обеспечение территории современной инженерной инфраструктурой;
- обеспечение транспортного обслуживания территории, в соответствии с действующими нормативами;
- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков для размещения существующих многоквартирных и индивидуальных жилых домов;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории посредством повышения степени ее благоустройства;
- отображение границ территорий объектов культурного наследия (в случае наличия);
- отображение границ зон с особыми условиями использования территории.

Разработка документации по планировке территории осуществлена в соответствии с требованиями действующего законодательства и нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

- СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (утв. Приказом Министерства строительства жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) от 30.12.2016 № 1033/пр);

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

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства 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»;

- Приказ Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793»;

При разработке документации были использованы следующие данные:

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Липецка, утвержденные решением Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 г. № 218;

- Генеральный план муниципального образования «Городской округ город Липецк», утвержденный решением Липецкого городского Совета депутатов от 09.02.2016 г. № 73 (в редакции постановления Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370);

- Правила землепользования и застройки городского округа город Липецка, утвержденные постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021 г. № 47 (в редакции постановления Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363);

- 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»;

- Материалы инженерных изысканий;

- топографическая основа масштаба 1:500, выполненные ООО «Радиус-НТ» в 2022 году;

- кадастровый план территории, кадастровые выписки о земельных участках Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по Липецкой области.).

**1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Целью проекта планировки территории, ограниченного улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке предусмотреть следующие планировочные и прочие решения:

- Установление границ земельного участка в аренду для размещения газовой котельной с целью теплоснабжения здания «Завершение строительства объекта незавершенного строительства - поликлиники на 500 посещений в смену с дневным стационаром областного онкологического центра», расположенной в границах кадастрового квартала 48:20:0045604.

Территория, ограниченная улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке расположена в центральной части города на левом берегу реки Воронеж. Административно, планируемые границы относятся к Октябрьскому округу города Липецка. Границы представлены трапециевидной формы. Ориентировочно, размер границ в ширину составляет 193 м, в длину составляет 162 м.

Площадь границы разработки проекта планировки территории квартала, ограниченные улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке составляет 3 га.

Планируемые решения установки газовой котельной предусмотрены в юго-восточной части границ разработки проекта планировки.

Рельеф участка спокойный, слабо выражен. На участке максимальная высота составила 135.06 м, минимальная 118.47 м. Понижение рельефа направлено к южным границам участка.

Границы территории проектирования ограничены: с севера - ул. Неделина, с восточной - ул. Комсомольская, с южной – ул. Кооперативная, с западной - ул. Котовского. По существующим данным по ул. Котовского расположена малоэтажная жилая застройка объекты вспомогательного назначения.

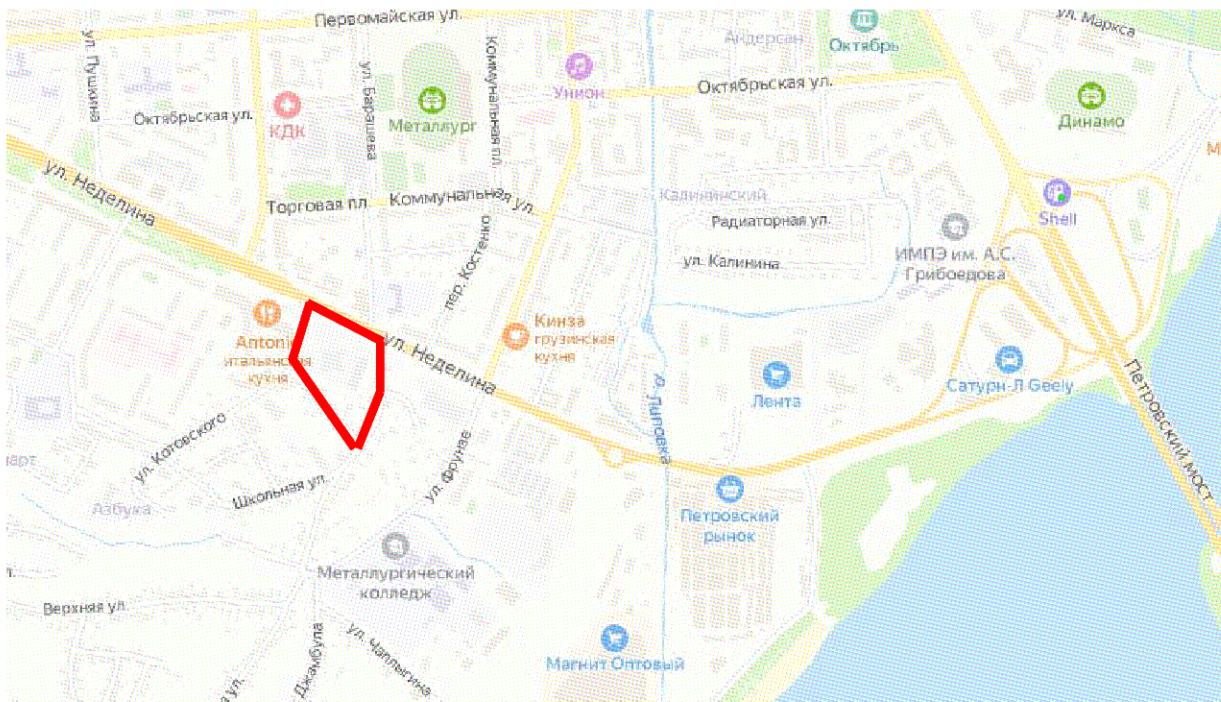


Рисунок 1. Размещение территории на плане города Липецка

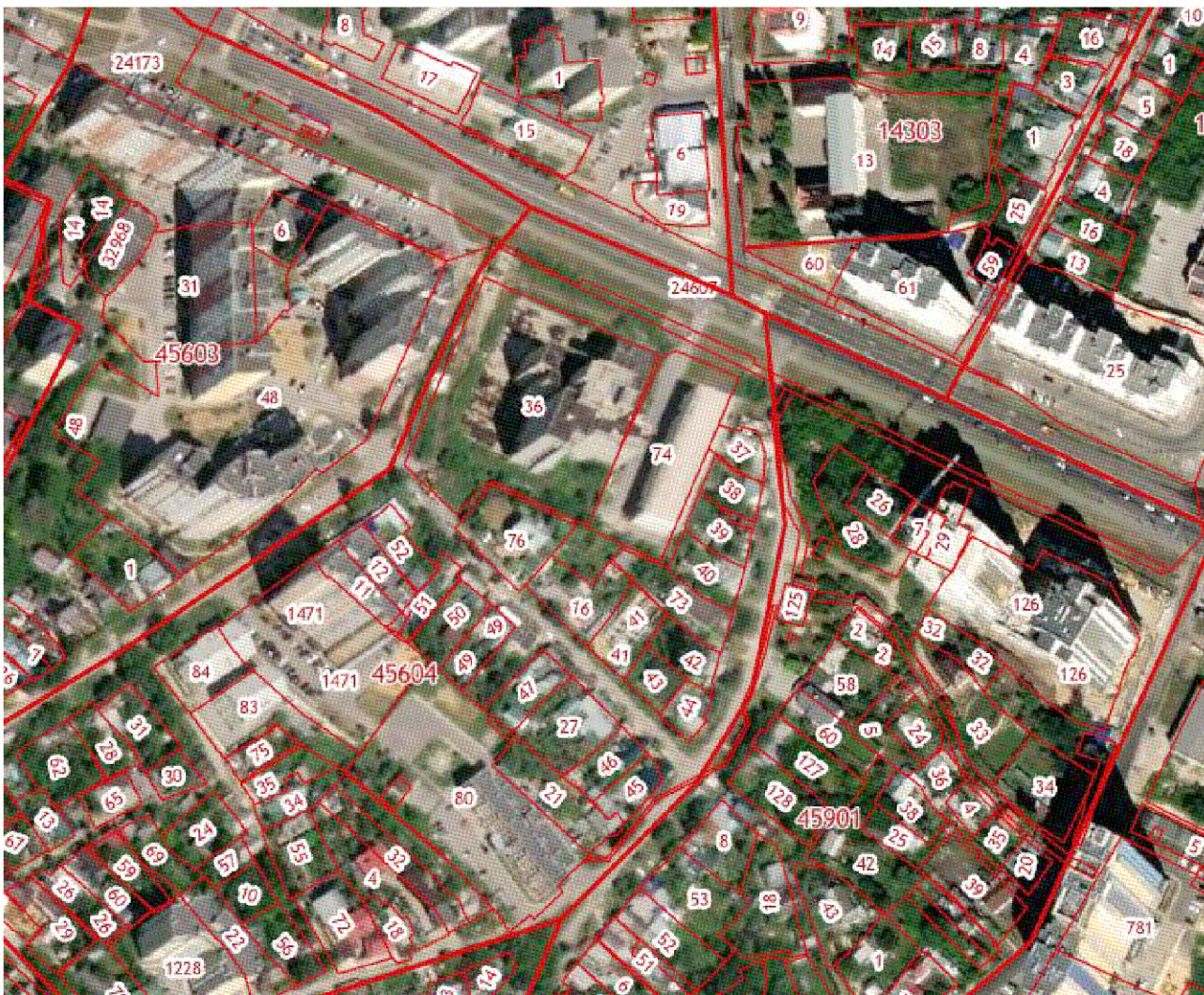


Рисунок.2. Выкопировка с публичной кадастровой карты

В центральной части границы территории разработки проекта планировки расположено капитальное здание (10 эт.) на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0045604:36 (вид разрешенного использования – здравоохранение. Поликлиника на 500 посещений в смену с дневным стационаром областного онкологического центра).

Границы сформированных земельных участков представлены на публичной кадастровой карте с подосновой в виде космоснимка, которая позволяет оценить современное использование территории. Рассматриваемая территория находится в 3 кадастровых кварталах, а именно: 48:20:0045603, 48:20:0045604, 48:20:0045901.

По данным проекта планировки территории центральной части города Липецка, утвержденным распоряжением администрации города Липецка от 28.12.2009 № 448-р установлены красные линии (данные представлены в графической части проекта). Проектом планировки территории квартала, ограниченного улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке предусмотрены изменения границ красных линий.

### Перечень координат характерных точек красных линий

Таблица 1

№ точки	X	Y
1	2	3
1К	417553.90	1324817.58
2К	417653.29	1324858.15
3К	417601.10	1324969.29
4К	417563.46	1324981.45
5К	417536.99	1324980.29
6К	417523.19	1324978.20
7К	417495.42	1324972.79
8К	417478.64	1324969.17
9К	417442.76	1324958.07
10К	417427.56	1324947.33
11К	417526.99	1324842.74

Красные линии квартала являются границей следующих территориальных элементов: территориальный элемент, расположенный в пределах квартала, который предназначен для размещения объектов капитального строительства - зданий различного назначения; территориальный элемент за пределами квартала - как правило, улично-дорожная сеть или озелененная территория общего пользования, имеющая неспланированный характер.

В связи с тем, что размерность кварталов зависит обычно от частоты прохождения улично-дорожной сети, то красные линии как основной инструмент планирования определяют размер и границы кварталов и ширину (профиль) улично-дорожной сети в зависимости от ее функционального назначения.

В границах зоны планируемого размещения объекта отсутствуют объекты образования, культуры и досуга, и физической культуры.

**Перечень координат характерных точек границ разработки проекта  
планировки**

Таблица 2

<b>№ точки</b>	<b>X</b>	<b>Y</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	417671.00	1324849.98
2	417602.62	1325009.56
3	417520.39	1324992.15
4	417505.44	1324990.34
5	417476.55	1324982.19
6	417447.37	1324973.00
7	417431.13	1324962.03
8	417418.12	1324946.51
9	417448.01	1324915.80
10	417481.30	1324881.28
11	417513.96	1324846.37
12	417539.15	1324818.84
13	417548.45	1324808.99
14	417561.62	1324802.66
15	417567.65	1324804.43
16	417578.55	1324808.62
17	417595.45	1324816.05
18	417602.95	1324819.84
19	417634.53	1324834.13
20	417671.00	1324849.98



**2. 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**

Проектом предлагается следующие этапы развития территории:

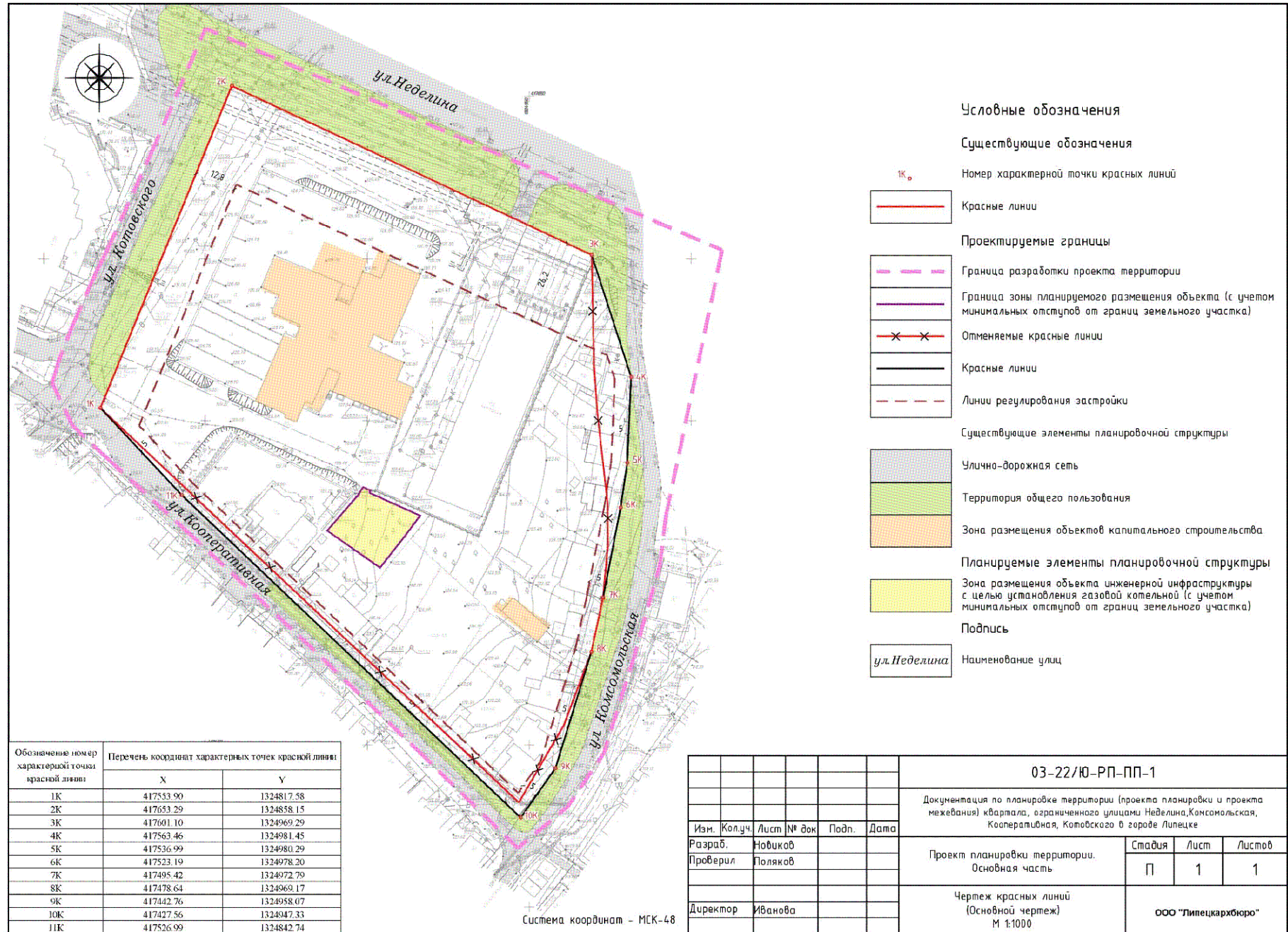
1. Формирование земельного участка в документации по планировке и межеванию территории.
2. Утверждение документации по планировке территории.
3. Постановка земельного участка на кадастровый учет.
4. Строительные работы (с учетом планируемого завершения строительства объекта незавершенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0045604:36).

После завершения строительных работ проектом предусматривается озеленение внутриквартальной территории.

При реализации мероприятий проекта планировки территории должны обеспечиваться условия сохранения качества пользования общественными территориями, комфорт пешеходных и транспортных перемещений.

Реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения не предусмотрено.

# Чертеж красных линий (Основной чертеж), М 1:1000



# 1. Основная часть проекта межевания территории.

## Общие сведения

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке», выполнена в соответствии с требованиями ст. 41 – 43 и 45 Градостроительного кодекса РФ.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в следующих целях:

- обеспечение устойчивого развития территории;
- выделение элементов планировочной структуры, территорий общего пользования;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- обеспечение территории современной инженерной инфраструктурой;
- обеспечение транспортного обслуживания территории, в соответствии с действующими нормативами;
- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков для размещения существующих многоквартирных и индивидуальных жилых домов;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории посредством повышения степени ее благоустройства;
- отображение границ территорий объектов культурного наследия (в случае наличия);
- отображение границ зон с особыми условиями использования территории.

Разработка документации по планировке территории осуществлена в соответствии с требованиями действующего законодательства и нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (утв. Приказом Министерства строительства жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) от 30.12.2016 № 1033/пр);

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

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства 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»;

- Приказ Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793»;

При разработке документации были использованы следующие данные:

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Липецка, утвержденные решением Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 г. № 218;

- Генеральный план муниципального образования «Городской округ город Липецк», утвержденный решением Липецкого городского Совета депутатов от 09.02.2016 г. № 73 (в редакции постановления Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370);

- Правила землепользования и застройки городского округа город Липецка, утвержденные постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021 г. № 47 (в редакции постановления Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363);

- 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»;

- Материалы инженерных изысканий;

- топографическая основа масштаба 1:500, выполненные ООО «Радиус-НТ» в 2022 году;

- кадастровый план территории, кадастровые выписки о земельных участках Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по Липецкой области.).

## 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

При разработке проекта межевания за основу приняты проектные границы под зону планируемого размещения линейного объекта.

Под зону планируемого размещения объекта предусмотрено образование из земель «Государственная собственность на которые не разграничена».

### Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков в границах разработки объекта

Таблица 1

Условный номер образуемого земельного участка	Кадастровые номера земельных участков, из которых образуются земельные участки	Площадь образуемых земельных участков	Способы образования земельных участков	Сведения об отнесении (неотнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования	Перечень кадастровых номеров существующих земельных участков, на которых линейный объект может быть размещен на условиях сервитута, публичного сервитута, их адреса или описание местоположения
:ЗУ1	–	444	Образование зем. уч. из земель гос. собственности на которые не разграничена	Не относится к территории общего пользования	–

Категория земель в границах территории проектирования – земли населенного пункта.

В границах территории проектирования расположены существующие элементы планировочной структуры, которые отражены в графической части проекта межевания территории (Чертеж межевания территории).

По данным проекта планировки территории центральной части города Липецка, утвержденным распоряжением администрации города Липецка от 28.12.2009 № 448-р установлены красные линии (данные представлены в графической части проекта).

Проектом планировки территории квартала, ограниченного улицами Неделина, Комсомольская, Кооперативная, Котовского в городе Липецке предусмотрены изменения границ красных линий.

Красные линии квартала являются границей следующих территориальных элементов: территориальный элемент, расположенный в пределах квартала, который предназначен для размещения объектов капитального строительства - зданий различного назначения; территориальный элемент за пределами квартала - как правило, улично-дорожная сеть или озелененная территория общего пользования, имеющая неспланированный характер.

## **2. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории**

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Липецка, для образуемого земельного участка предусмотрен основной вид разрешенного использования земельного участка - Коммунальное обслуживание (код 3.1).

## **3. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков)**

В соответствии с данными письма Управления лесного хозяйства Липецкой области № 32-1067И32-1470 от 12.07.2022, защитные леса, городские леса и границы лесопарковых зеленых поясов, как и земли лесного фонда, отсутствуют.

В границах проекта межевания территории, в связи с отсутствием лесов, целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков), не предусмотрено.

**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**

**Перечень координат характерных точек образуемого земельного участка**

Таблица 2

Обозначение (кадастровый номер) испрашиваемого зем. участка или части зем.участка	Площадь зем. участка или части зем. участка, кв.м	Координаты поворотных точек испрашиваемых зем. участков или частей зем. участков		
		№ точки	X	Y
1	2	3	4	5
:ЗУ1	444	1	417515.88	1324886.12
		2	417527.45	1324896.18
		3	417530.75	1324898.35
		4	417528.97	1324902.30
		4	417528.97	1324902.30
		5	417528.26	1324901.99
		6	417521.10	1324917.82
		7	417519.54	1324916.70
		8	417514.55	1324912.96
		9	417513.48	1324912.16
10	417503.26	1324904.11		

# Чертеж межевания территории. М1:1000

