



**УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

19 апреля 2023г.

г. Липецк

№ 102

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Студеновской 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 10.04.2023 № 1 и заключения о результатах общественных обсуждений от 10.04.2023,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Студеновской в городе Липецке, согласно приложению.

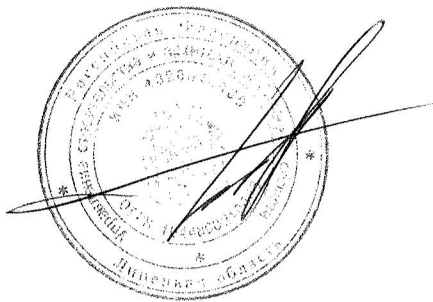
2. Управлению строительства и архитектуры Липецкой области в течение семи дней со дня утверждения приказа направить в администрацию города Липецка утвержденную документацию по планировке территории (проект

планировки и проект межевания) в районе ул. Студеновской 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.

1. ВВЕДЕНИЕ

Проектная документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Студеновской в г. Липецке выполнена на основании решения заказчика.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Состав проекта определен техническим заданием в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Цели разработки проекта:

1. Обеспечение устойчивого развития территории с учетом реконструкции с расширением (одноэтажная пристройка и навес) здания гостиницы по адресу Студеновская, д. 123;

2. Выделение элементов планировочной структуры, территорий общего пользования;

3. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;

4. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

5. Обеспечение территории современной инженерной инфраструктурой;

6. Обеспечение транспортного обслуживания территории, в соответствии с действующими нормативами;

7. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

8. Определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. РЕКВИЗИТЫ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ.

- Генеральный план города Липецка (утвержден постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370).

- Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк (в ред. постановления Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363).

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

- Областные нормативы градостроительного проектирования в липецкой области (в ред. приказа управления строительства и архитектуры Липецкой области от 03.08.2022 № 264);

- Проект планировки территории (инженерное оборудование и благоустройство) в границах ул. Студеновская в городе Липецке, утвержденный постановлением администрации города Липецка от 23.04.2018 № 626.

3. РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

- Решение заказчика.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА.

Площадь территории проектирования составляет 0,677 га.

На планируемой территории расположено здание гостиницы «BISHOTEL» с гостевой парковкой, ШРП, ТП по ул. Студеновская, д. 123, инженерные коммуникации.

Объекты федерального значения и промышленные предприятия на планируемой территории отсутствуют.

4.1. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства.

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Значение объекта	Описание
1	Общественная застройка		
1.1	Реконструкция здания гостиницы по адресу Липецкая область, г Липецк, ул. Студеновская, д.123	местное	Локальная планировка территории под реконструкцию с расширением здания гостиницы (см. таблицу ТЭП) Ориентировочная площадь здания после реконструкции – 4638 м ² .
2	Электроснабжение		
2.1	Существующие кабельные линии напряжением 0,4 кВ	местное	Подключение объекта реконструкции осуществляется от существующей ТП. Энергоснабжение на основании договора № 22230 от 12.12. 2019г. , с 01.01.2020 – 31.12.2020г. с НОВИТЭН Уровень напряжения СН(1-20кВт); Максимальная мощность 300 кВт. Перенос линии электроснабжения в границах обслуживания и эксплуатационной ответственности Заказчика
3	Теплоснабжение		
3.1	Внутриквартальные тепловые сети	местное	Подключение объекта реконструкции к внутриквартальным тепловым сетям не планируется.

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Значение объекта	Описание
4	Газоснабжение		
4.1	Распределительные газопроводы низкого давления	местное	Существующие сети газоснабжения. Долгосрочный договор поставки газа МРГ, №29-5-31852, от 29. 11. 2019г. Годовой объем поставки газа 2019г-0.0132 млн. м3., 2020г-0.061 млн. м3.
5	Водоснабжение		
5.1	Водоводы	местное	<p>Объекты водоснабжения представлены существующими объектами – водоводами. Подключение объекта реконструкции осуществляется в существующие сети Ø 100 мм.</p> <p>Частичный демонтаж существующих сетей в границах планируемой реконструкции с расширением здания. согласно договора реализации инвестиционного проекта с АО «ЛГЭК»)</p> <p>- Договор холодного водоснабжения ЛГЭК №168156 от 11.12.19г, 01.01.20-31.12.20г. Гарантированный объем подачи холодной воды - 19609 м3 в месяц. - 235308 м3 в год.</p>
6	Водоотведение		
6.1	самотечные коллекторы	местное	Объекты водоотведения представлены существующими объектами – самотечный коллектор Ø 160мм в существующую КНС. мероприятия по защите сети напорной канализации выполняются согласно СП 45.13330.2017
7	Связь		
7.1	АТС	местное	
8	Инженерная подготовка территории		
8.1	Дождевая канализация	местное	Существующая поверхностная ливневая система
8.2	Вертикальная планировка	местное	Организация рельефа в существующих отметках
9	Мероприятия по повышению пожарной безопасности		<p>Территория проекта планировки попадает в зону действия существующих подразделений пожарной охраны, расположенных на расстоянии 3,22 км. В соответствии с Генеральным планом города Липецка – предлагается строительство дополнительной подстанции пожарной части на территории завода «Свободный Сокол».</p> <p>Превентивные мероприятия.</p>

4.2. Характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства (функциональное назначение; перечень зданий, строений и сооружений, входящих в состав объекта; планируемые этажность, объем, площадь застройки).

Проектом планировки предусматривается реконструкция с расширением здания гостиницы «BISHOTEL» по ул. Студеновская, 123 с сохранением функции объекта.

Предусматривается увеличение площади застройки объекта от 800,2 кв.м. до 1208 кв.м. за счет реконструкции входной группы здания гостиницы и устройства навеса. Реконструкция предполагает изменение планировки, увеличение числа и площади общественных помещений и помещений дополнительного обслуживания, и увеличение количества номеров. Все изменения планируются с целью повышения категории здания гостиницы до «четыре звезды». Этажность здания не изменяется, что составляет 8 этажей.

На отдельном от здания гостиницы участке планируется размещение гаража (автостоянки закрытого типа) на 2 машино/места для ответственного хранения. Гараж предусматривается как самостоятельное административное подразделение.

Технико-экономические показатели объекта реконструкции «Гостиница «BISHOTEL» по ул. Студеновская, 123».

Таблица 2.1

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			До реконструкции	После реконструкции
1	Площадь полезная	м ²	4136,9	4380
2	Площадь общая	м ²	4393,8	4638
3	Площадь застройки	м ²	820,2	1228
	в том числе под инженерными сооружениями (ТП)	м ²	20,0	20,0
4	Строительный объем	м ³	17982,0	19850,0
5	Количество этажей	шт	8	8
6	Расчетное число мест в гостинице	чел.	119	183
7	Количество номеров		76	116
8	Количество парковочных мест	шт	13	19
9	Площадь участка	м ²	1872,0	2457
10	Процент застройки	%	43,81	49,98
11	Площадь тротуаров, проездов, парковок	м ²	973,8	1081
	Площадь озеленения	м ²	78	148

Технико-экономические показатели объекта «Гараж для собственных нужд по ул. Студеновская, 123».

Таблица 2.2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			До реконструкции	После реконструкции
2	Площадь общая	м ²	-	45
3	Площадь застройки	м ²	-	48
4	Строительный объем	м ³	-	153,6
5	Количество этажей	шт	-	1
6	Расчетное число мест хранения	авто	-	2

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	
			До реконструкции	После реконструкции
9	Площадь участка	м ²	681	96
10	Процент застройки	%	-	50
11	Площадь тротуаров, проездов, парковок	м ²	-	42
	Площадь озеленения	м ²	-	6

На территории проектирования сохраняется существующая сеть местных проездов.

Общая протяженность сети внутренних существующих проездов составляет – 0,2 км.

4.3. Перечни искусственных сооружений, перечень инженерных коммуникаций, подлежащих переустройству.

Искусственные сооружения на территории проектирования отсутствуют.

Необходимость переустройства существующих инженерных коммуникаций определяется в рабочей стадии проектирования на реконструкцию существующего объекта капитального строительства.

5.ХАРАКТЕРИСТИКА ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ ПРИ РАЗМЕЩЕНИИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

5.1. Предельно допустимые минимальные и максимальные плотность и параметры застройки территории.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Липецка (последняя редакция) для Зоны градостроительного регулирования О-1 «Зона делового общественного и коммерческого назначения» пр. 10, табл. 15, п.1.11 Гостиничное обслуживание (код 4.7) и п. 1.19. Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2) относятся к основным видам разрешенного использования.

п 1.11 Гостиничное обслуживание (код 4.7)

Размещение гостиниц.

Вспомогательные виды разрешенного использования - Не подлежат установлению.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка -50%

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 метра.

Предельное количество этажей - 5

Обязательное согласование архитектурно - градостроительного облика объекта.

Ограничения использования земельных участков и объектов ОКС не подлежат установлению.

п. 1.19. Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2)

Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации

В вспомогательные виды разрешенного использования - не подлежат установлению

Минимальные размеры земельного участка - не подлежат установлению

Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 1 метр

Предельное количество этажей - 1 этаж

Максимальный процент застройки в границах земельного участка -50%

Иные параметры - не подлежат установлению

Ограничения использования земельных участков и объектов ОКС не подлежат установлению.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства применительно к существующему зданию осуществляется в соответствии с положениями п.5 Раздела I ПЗЗ г. Липецка по заявлению заказчика.

Фактические показатели обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактические показатели территориальной доступности объектов в границах проектирования для населения сохраняются.

5.2. Техничко-экономические показатели развития систем транспортной и инженерной инфраструктур.

Согласно РНГП Липецкой области Расчетные показатели потребности в приобъектных автостоянках (парковки) Таблица 3.8 расчет стоянок автомобилей осуществлялся в соответствии с СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования».

В соответствии с п.5.3 (СП 257.1325800.2020) наличие и вместимость стоянок автомобилей и экскурсионных автобусов для гостиниц принимают по заданию на проектирование.

ТЭП транспортной инфраструктуры

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измер.	Количество
1	Мест хранения автомобилей всего	м/мест	19/2
2	Общая протяженность внутриквартальных проездов	км	0,2
3	Общая площадь проездов, площадок, парковок	тыс. кв. м	1,2

Расчет стоянок автомобилей для гостиницы осуществлялся в соответствии с МНГП города Липецка Статья 14. Нормы расчета приобъектных стоянок автомобилей Таблица 17 (на расчетную единицу в 100 мест в гостинице - 10-15 машино/мест):

183: 100 x 10 = 19 машино/мест.

- для инвалидов предусматривается 2 (10%) парковочных места.

- в закрытом гараже предусмотрено 2 машино/места.

Проектируемая территория обслуживается общественным транспортом – автобусными маршрутами.

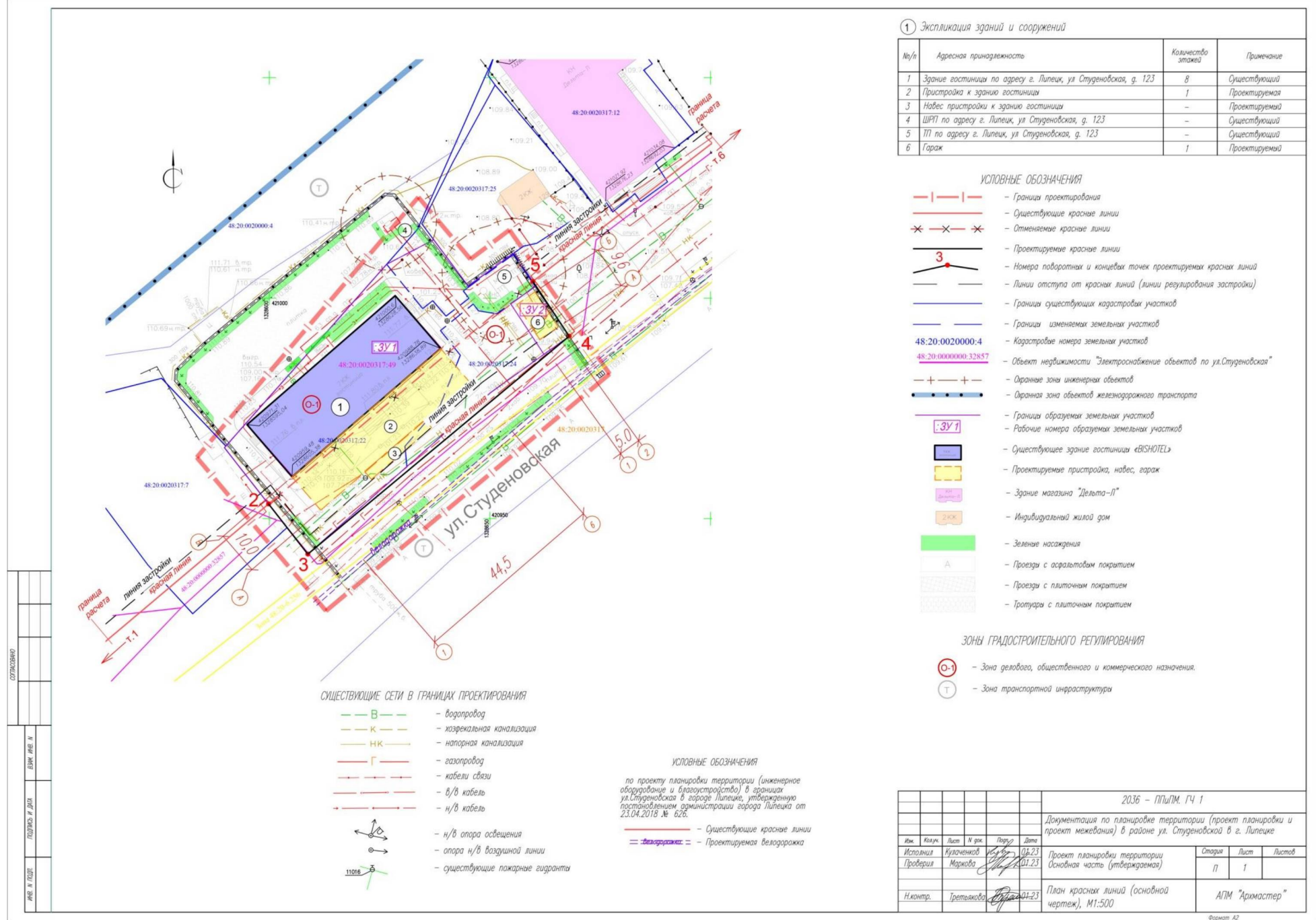
Протяженность пешеходных подходов к остановкам общественного транспорта соответствует нормативной.

ТЭП инженерной инфраструктуры.

Таблица 4

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Электроснабжение			
1.1	Электрическая нагрузка	КВт	300	300
2	Газоснабжение			
2.1	Расход природного сетевого газа новыми объектами строительства	м ³ /месяц	0.061 млн. м ³ .	0.061 млн. м ³ .
3	Теплоснабжение			
3.1	Максимальный тепловой поток на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение	Гкал/ч	н/д	н/д
4	Водоснабжение			
4.1	Водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды	м ³ /сут.	660	660
5	Водоотведение			
5.1	Общее поступление хозяйственно-бытовых сточных вод	м ³ /сут.	660	660
6	Связь			
6.1	Охват населения телевизионным вещанием - всего	%	100	100
6.2	Обеспеченность телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 человек	н.д.	60

1. Чертеж красных линий, М 1:500



1) Экспликация зданий и сооружений

№/п	Адресная принадлежность	Количество этажей	Примечание
1	Здание гостиницы по адресу г. Липецк, ул. Студеновская, д. 123	8	Существующий
2	Пристройка к зданию гостиницы	1	Проектируемая
3	Навес пристройки к зданию гостиницы	-	Проектируемый
4	ЦирП по адресу г. Липецк, ул. Студеновская, д. 123	-	Существующий
5	Пл по адресу г. Липецк, ул. Студеновская, д. 123	-	Существующий
6	Гараж	1	Проектируемый

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Границы проектирования
- Существующие красные линии
- Отменяемые красные линии
- Проектируемые красные линии
- Номера поворотов и конечных точек проектируемых красных линий
- Линии отступа от красных линий (линии регулирования застройки)
- Границы существующих кадастровых участков
- Границы изменяемых земельных участков
- Кадастровые номера земельных участков
- Объект недвижимости "Электроснабжение объектов по ул. Студеновская"
- Охраняемые зоны инженерных объектов
- Охраняемая зона объектов железнодорожного транспорта
- Границы образуемых земельных участков
- Рабочие номера образуемых земельных участков
- Существующее здание гостиницы «VISHOTEL»
- Проектируемые пристройка, навес, гараж
- Здание магазина "Дельта-П"
- Индивидуальный жилой дом
- Зеление насаждения
- Проезды с асфальтовым покрытием
- Проезды с плиточным покрытием
- Трогуары с плиточным покрытием

ЗОНЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

- Зона делового, общественного и коммерческого назначения.
- Зона транспортной инфраструктуры

СУЩЕСТВУЮЩИЕ СЕТИ В ГРАНИЦАХ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

- водопровод
- хозяйственная канализация
- напорная канализация
- газопровод
- кабели связи
- в/в кабель
- н/в кабель
- н/в опора освещения
- опора н/в воздушной линии
- существующие пожарные гидранты

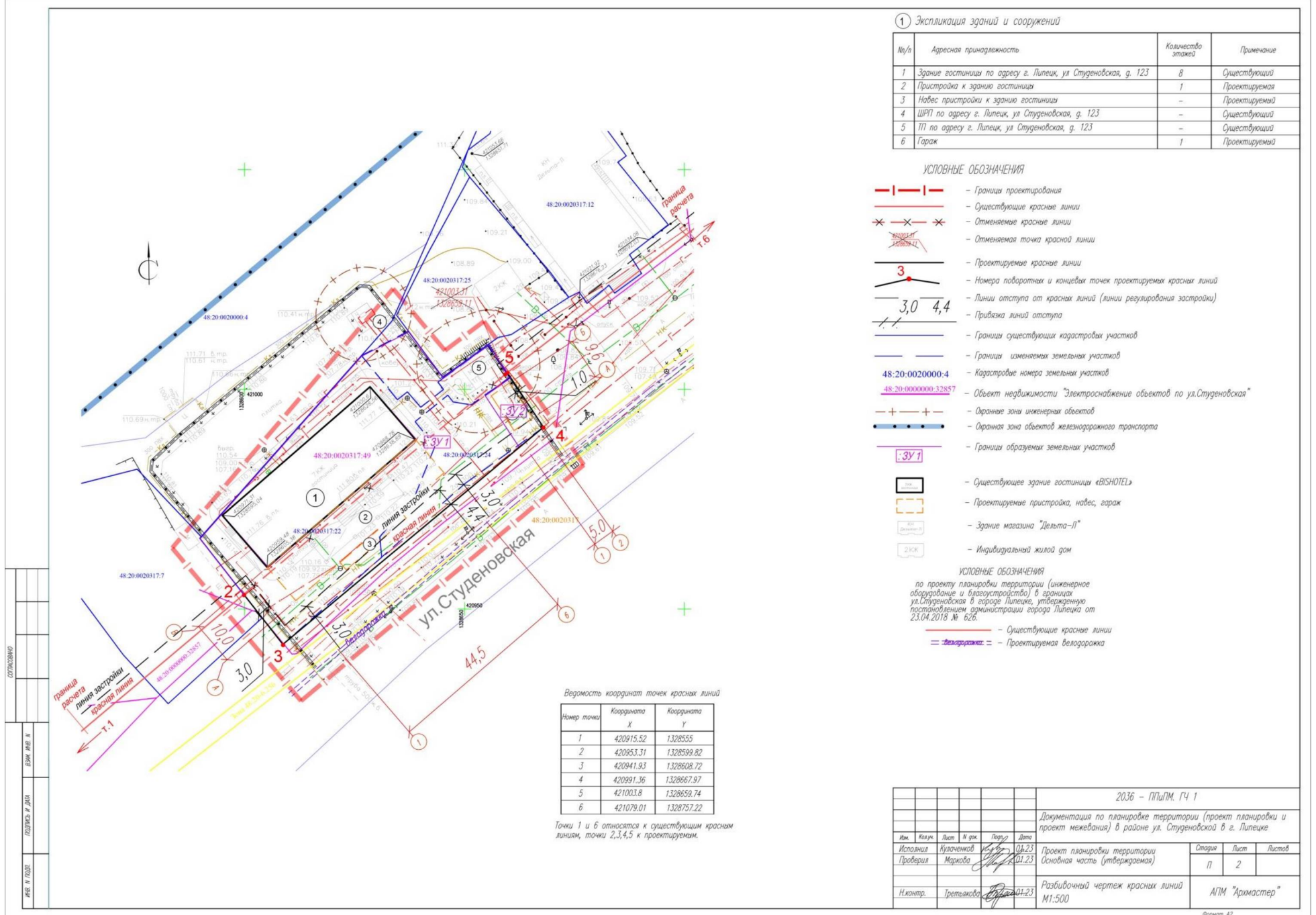
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

по проекту планировки территории (инженерное оборудование и благоустройство) в границах ул. Студеновская в городе Липецке, утвержденную постановлением администрации города Липецка от 23.04.2018 № 626.

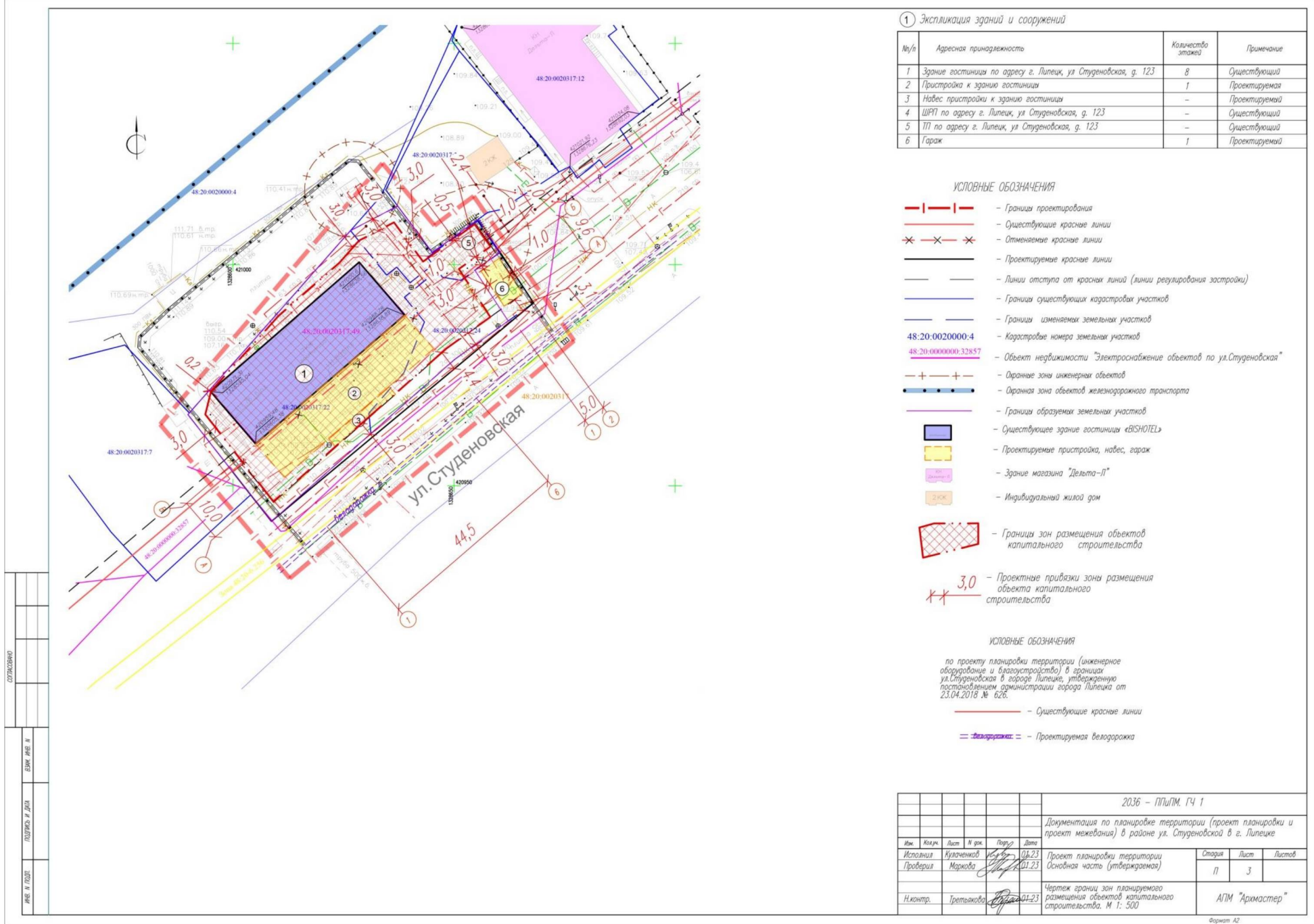
- Существующие красные линии
- Проектируемая велозоржжа

2036 - ПП/ПМ. ГЧ 1					
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Студеновская в г. Липецке					
Изм.	Колуч.	Лист	№ рек.	Дата	Старая
Исполния	Кулаченков	1	04.23	04.23	Лист
Проверия	Маркова	1	01.23	01.23	Лист
И.контр.	Третьякова	1	04.23	04.23	Лист
План красных линий (основной чертеж), М1:500					АПМ "Архмастер"

2. Разбивочный чертеж красных линий, М 1:500



3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, М 1:500



1 Экспликация зданий и сооружений

№/п	Адресная принадлежность	Количество этажей	Примечание
1	Здание гостиницы по адресу г. Литецк, ул Студеновская, д. 123	8	Существующий
2	Пристройка к зданию гостиницы	1	Проектируемая
3	Навес пристройки к зданию гостиницы	-	Проектируемый
4	ШРП по адресу г. Литецк, ул Студеновская, д. 123	-	Существующий
5	ТП по адресу г. Литецк, ул Студеновская, д. 123	-	Существующий
6	Гараж	1	Проектируемый

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- - - - Границы проектирования
 - - Существующие красные линии
 - × × × - Отменяемые красные линии
 - - Проектируемые красные линии
 - - Линии отступа от красных линий (линии реулирования застройки)
 - - Границы существующих кадастровых участков
 - - Границы изменяемых земельных участков
 - - Кадастровые номера земельных участков
 - 48:20-0020000-4 - Объект недвижимости "Электроснабжение объектов по ул.Студеновская"
 - 48:20-0000000-32857 - Охранная зона инженерных объектов
 - — — — - Охранная зона объектов железнодорожного транспорта
 - — — — - Границы образуемых земельных участков
 - Существующее здание гостиницы «ВISHOTEL»
 - Проектируемые пристройка, навес, гараж
 - Здание магазина "Дельта-П"
 - Индивидуальный жилой дом
 - Границы зон размещения объектов капитального строительства
 - × × 3,0 - Проектные приделы зоны размещения объекта капитального строительства

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- по проекту планировки территории (инженерное обследование и благоустройство) в границах ул.Студеновская в городе Литецке, утвержденную постановлением администрации города Литецка от 23.04.2018 № 626.
- - Существующие красные линии
 - - Проектируемая велосодорожка

СОГЛАСОВАНО	
ВЗНМ. ИМЕ. И.	
ПОДПИСЬ И ДАТА	
ИМЕ. И ПОДП.	

2036 – ПЛПМ. ГЧ 1					
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Студеновская в г. Литецке					
Имя	Колуч.	Лист	И.рек.	Поряд.	Дата
Исполнил	Кужичков				04.23
Проверил	Муржова				01.23
Проект планировки территории (Основная часть (утверждаемая))					Страница
					Лист
					Листов
И.контр.	Третьякова				01.23
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500					АПМ "Архмастер"

Основная часть проекта межевания территории.

1.1. Сведения о земельных участках, необходимых для размещения объектов капитального строительства с указанием площади земельных участков

Проектом планировки предусматривается реконструкция с расширением здания гостиницы «BISHOTEL» по ул. Студеновская, 123 в границах образуемого земельного участка ЗУ 1 площадью 2457 кв.м. «Гостиничное обслуживание (код 4.7)».

В границах образуемого земельного участка ЗУ2 площадью 96 кв.м. «Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2)» предусматривается размещение гаража на 2 места хранения. Площади приняты в соответствии с МНГП г. Липецка, ст. 13, табл. 16, с поправкой на максимальный процент застройки (50%) по ПЗЗ г. Липецка.

1.2. Сведения о границах образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории с условными номерами участков и указанием разрешенного вида использования таких участков, в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Сведения о координатах поворотных точек границ земельных участков представлены в местной системе координат, установленной для ведения ЕГРН.

▪Земельный участок ЗУ 1 по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Студеновская, 123, площадью 2457 кв.м., вид разрешенного использования участка: «Гостиничное обслуживание (код 4.7)»

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м.
н1	420966.09	1328589.83	
н2	420947.96	1328604.01	
н3	420941.93	1328608.72	
н4	420961.79	1328631.18	
н5	420971.56	1328642.22	
н6	420978.58	1328650.16	
н7	420987.25	1328662.25	
н8	420998.7	1328654.71	
н9	421002.75	1328660.44	
н10	421010.26	1328655.47	
н11	421002.71	1328645.09	
н12	421013.24	1328637.25	
н13	421007.68	1328626.59	
н14	420966.45	1328590.14	

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м.
н1	420966.09	1328589.83	
			2457

■Земельный участок ЗУ. 2, по адресу Липецкая область, г. Липецк, ул. Студеновская, площадью 96 кв.м., вид разрешенного использования участка: «Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2)»

Номер точки	X	Y	Площадь всего, кв.м.
н8	420998.7	1328654.71	
н7	420987.25	1328662.25	
н15	420991.36	1328667.97	
н9	421002.75	1328660.44	
н8	420998.7	1328654.71	
			96

2.ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ КОНЦЕВЫХ И ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Ведомость точек красных линий.

В данном проекте указаны угловые точки проектируемых красных линий в границах проектирования, а также точки с условными 1 и 2 за границами проектирования с целью отразить направления существующих красных линий. Вынос красных линий в натуру не предусматривается.

Номер точки	X	Y
1	420915.52	1328555
2	420953.31	1328599.82
3	420941.93	1328608.72
4	420991.36	1328667.97
5	421003.8	1328659.74
6	421079.01	1328757.22

3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ.

На первую очередь предусматривается:

Формирование и постановка на кадастровый учет земельных участков в границах территориальной зоны О-1.

На вторую очередь предусматривается:

Реконструкция существующего здания гостиницы «BISHOTEL» по ул. Студеновская, 123 с сохранением функции объекта в новых границах земельного участка исходный кадастровый номер 48:20:0020317:22.

На третью очередь предусматривается:

Развитие транспортной инфраструктуры в границах земельного участка исходный кадастровый номер 48:20:0020317:24.

4. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРУЮ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ.

4.1. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

Сведения о кадастровых участках получены на основании запроса в ФГИС ЕГРН от 05.08.2022г.

4.2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования

Таблица 5

Рабочий номер по схеме	Адрес земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Способ образования	Площадь земельного участка, кв.м.	
				Исходного	Измененного
ЗУ 1	Липецкая область, г. Липецк, ул. Студеновская, д.123	48:20:0020317:22 48:20:0020317:24	Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности согласно статьи 39.28 ЗК РФ	1872	2457
ЗУ 2	Липецкая область, г. Липецк, ул. Студеновская	48:20:0020317:24		681	96

4.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Образование земельных участков, для отнесения к территории общего пользования не планируется.

4.4. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

№ п/п	Виды разрешенного использования	
	земельных участков	Объектов капитального строительства
ЗУ 1	Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Размещение гостиниц.
ЗУ 2	Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2)	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации

4.5. Перечень сервитутов

Проектом планировки и межевания не предусматривается устройство новых линейных объектов в границах проектирования.

4.6. Обоснование принятых решений.

Проектом планировки и межевания обеспечивается устойчивое развитие территории с учетом реконструкции существующего здания гостиницы «BISHOTEL» по ул. Студеновская, 123 с сохранением функции объекта. Красные линии по ул. Студеновская, установленные в соответствии с Проектом планировки территории (инженерное оборудование и благоустройство) в границах ул. Студеновская в городе Липецке, (утвержденный постановлением администрации города Липецка от 23.04.2018 № 626), изменяются с целью исключить пересечение с кадастровыми участками 48:20:0020317:22 и 48:20:0020317:24.

Объекты, планируемые к размещению, относятся к основным видам разрешенного использования.

Реконструируемое здание располагается в границах линий застройки, а земельный участок располагается в границах «красных» линий, установленных проектом. Предусматривается увеличение площади застройки объекта от 800,2 кв.м. до 1208 кв.м. за счет реконструкции входной группы здания гостиницы и устройства навеса. Реконструкция предполагает изменение планировки, увеличение числа и площади общественных помещений и помещений дополнительного обслуживания, и увеличение количества номеров. Все изменения планируются с целью повышения категории здания гостиницы до «четыре звезды». Этажность здания не изменяется, что составляет 8 этажей. Увеличения нагрузок на инженерные сети при реконструкции не происходит. Расчетные нагрузки обеспечиваются действующими договорами с ресурсоснабжающими организациями.

Согласно РНГП ЛО тип застройки определяется как административно-деловая высокоплотная.

Нормируемые показатели Согласно РНГП ЛО:

Расчетные показатели потребности в приобъектных автостоянках (парковки) согласно Таблицы 3.8 РНГП ЛО «Расчет стоянок автомобилей» осуществляется в соответствии с СП 257.1325800.2020 «Здания гостиниц. Правила проектирования», т.е. по заданию на проектирование.

Количество приобъектных парковочных мест - 19 м/мест (в т.ч. 2 м/места для МГН) для гостиницы на открытых парковках и 2 м/места в закрытом гараже.

В соответствии с табл. 2.6 РНГП ЛО для административно-деловой высокоплотной застройки процент озеленения составляет 6% -т.е. 147,4 ≈148 кв.м.

Организация земельного участка обеспечивает пешеходный доступ в здание и транзитные пешеходные пути, транспортный доступ в здание и проезд спецтехники.

Перераспределение земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности согласно Статьи 39.28 ЗК РФ для земельных участков с кадастровыми номерами 48:20:0020317:22 и 48:20:0020317:24. Данное решение упорядочит линии градостроительного регулирования, исключит

вклинивание, вкрапливание, изломанность границ, чересполосицу, что соответствует положениям земельного законодательства.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства применительно к существующему зданию осуществляется в соответствии с положениями п.5 Раздела I ПЗЗ г. Липецка по заявлению заказчика по следующим параметрам:

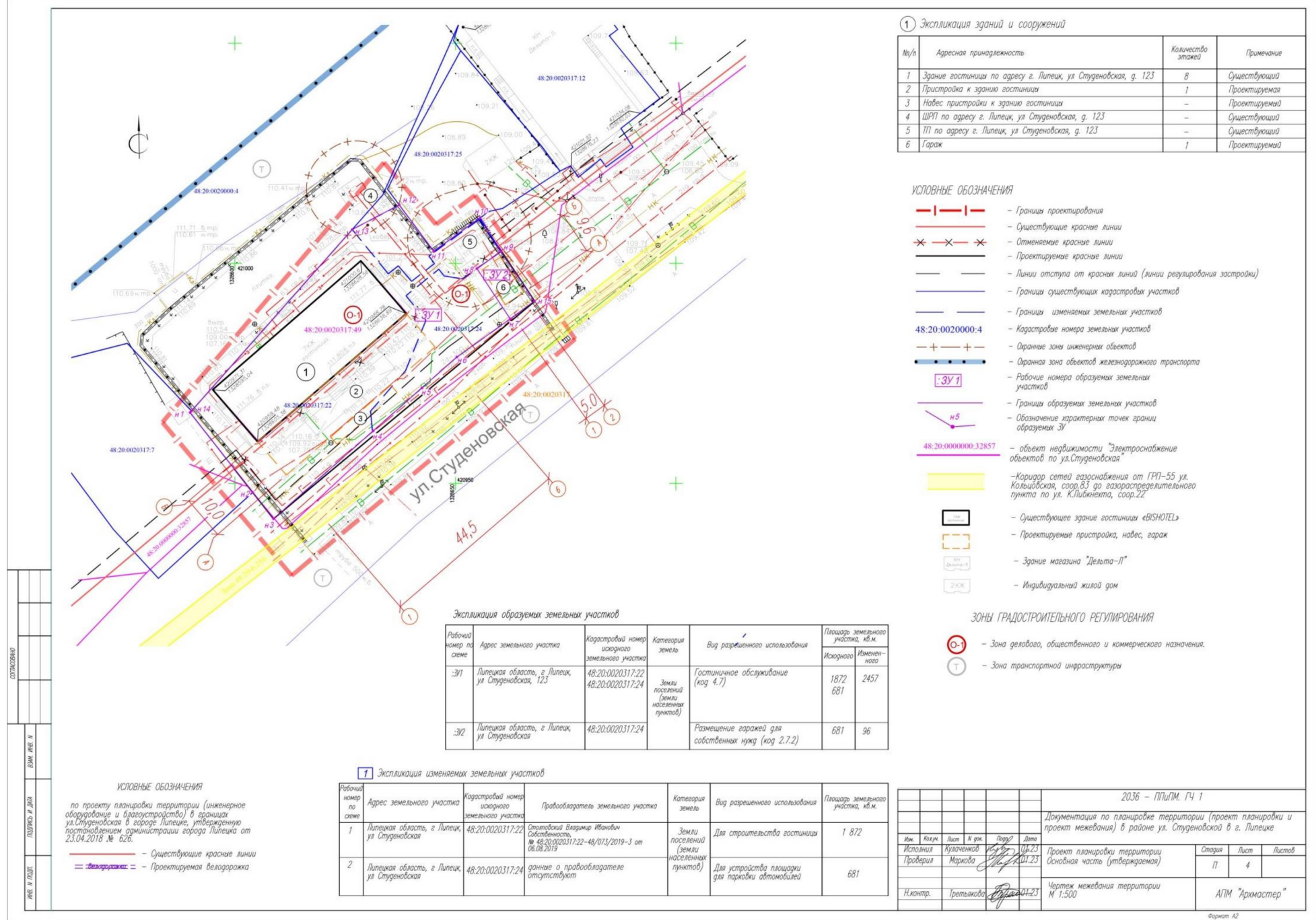
- - в части сохранения существующей этажности здания гостиницы в 8 этажей против нормативной в 5 этажей;

- - в части сохранения минимальных отступов от границ земельного участка, с 3м до 0,2 м с северо-западной стороны участка (для существующего земельного участка 48:20:0020317:22, и для планируемого земельного участка: ЗУ1).

- с 3м до 2,34м и 2,93м с юго-восточной стороны участка (для существующего земельного участка 48:20:0020317:22). Для планируемого земельного участка: ЗУ1 отступ в 14м. соответствует нормативу.

Предполагается образование земельного участка площадью 96 кв.м. для размещения гаражей для собственных нужд (код 2.7.2), что относится к основным видам разрешенного использования. На отдельном от здания гостиницы участке планируется размещение гаража (автостоянки закрытого типа) на 2 машино/места для ответственного хранения. Гараж предусматривается как самостоятельное административное подразделение.

3. Чертеж межевания территории. М1:500



1) Экспликация зданий и сооружений

№/п	Адресная принадлежность	Количество этажей	Примечание
1	Здание гостиницы по адресу г. Липецк, ул. Студеновская, д. 123	8	Существующий
2	Пристройка к зданию гостиницы	1	Проектируемая
3	Навес пристройки к зданию гостиницы	-	Проектируемый
4	ШРП по адресу г. Липецк, ул. Студеновская, д. 123	-	Существующий
5	ТП по адресу г. Липецк, ул. Студеновская, д. 123	-	Существующий
6	Гараж	1	Проектируемый

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ
- Граница проектирования
 - Существующие красные линии
 - Отменяемые красные линии
 - Проектируемые красные линии
 - Линии отступа от красных линий (линии реулирования застройки)
 - Границы существующих кадастровых участков
 - Границы изменяемых земельных участков
 - Кадастровые номера земельных участков
 - Охраняемые зоны инженерных объектов
 - Охраняемая зона объектов железнодорожного транспорта
 - Рабочие номера образуемых земельных участков
 - Границы образуемых земельных участков
 - Обозначение характерных точек граници образуемых ЗУ
 - объект недвижимости "Электроснабжение объектов по ул. Студеновская"
 - Коридор сетей газоснабжения от ГРП-55 ул. Кольцовская, соор.83 до газораспределительного пункта по ул. К.Либкнехта, соор.22
 - Существующее здание гостиницы «BISHOTEL»
 - Проектируемые пристройка, навес, гараж
 - Здание магазина "Дельта-Л"
 - Индивидуальный жилой дом
- ЗОНЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ
- Зона делового, общественного и коммерческого назначения.
 - Зона транспортной инфраструктуры

Экспликация образуемых земельных участков

Рабочий номер по схеме	Адрес земельного участка	Кадастровый номер образуемого земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м.	
					Исходного	Измененного
:31	Липецкая область, г. Липецк, ул. Студеновская, 123	48:20:0020317:22 48:20:0020317:24	Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов)	Гостиничное обслуживание (код 4.7)	1872 681	2457
:32	Липецкая область, г. Липецк, ул. Студеновская	48:20:0020317:24		Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2)	681	96

7) Экспликация изменяемых земельных участков

Рабочий номер по схеме	Адрес земельного участка	Кадастровый номер земельного участка	Правообладатель земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м.
1	Липецкая область, г. Липецк, ул. Студеновская	48:20:0020317:22	Олегович Владимир Иванович Собственность, № 48:20:0020317:22-48/073/2019-3 от 06.08.2019	Земли населенных пунктов (земли населенных пунктов)	Для строительства гостиницы	1 872
2	Липецкая область, г. Липецк, ул. Студеновская	48:20:0020317:24	данные о правообладателе отсутствуют		Для устройства площадки для парковки автомобилей	681

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

по проекту планировки территории (инженерное оборудование и благоустройство) в границах ул. Студеновская в городе Липецке, утвержденную постановлением администрации города Липецка от 23.04.2018 № 626.

- Существующие красные линии
- Проектируемая велодорожка

2036 - ПП/ПМ. ГЧ 1

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Студеновской в г. Липецке

Имя	Колл.	Лист	№ док.	Дата	Время
Исполнил	Кузнецов	1	14.23		
Проверил	Маркова	1	14.23		

Проект планировки территории (основная часть (утверждаемая))

Старший	Лист	Листов
П	4	

Чертеж межевания территории М 1:500

АПМ "Архмастер"