



УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

30 октября 2023г.

г. Липецк

№ 325

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Ковалева 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 23.10.2023 № 1 и заключения о результатах общественных обсуждений от 23.10.2023,

ПРИКАЗЫВАЮ:

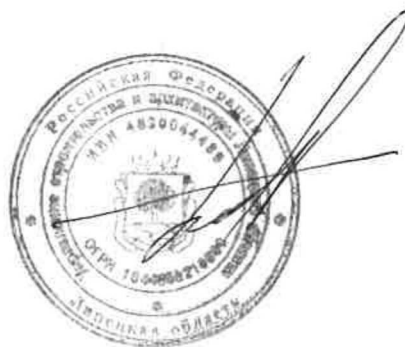
1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Ковалева в городе Липецке, согласно приложению.
2. В течение пяти дней со дня утверждения приказа направить в администрацию города Липецка утвержденную документацию по планировке

территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Ковалева в городе Липецке.

3. 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

Приложение

к приказу управления строительства и
архитектуры Липецкой области
30 октября 2023г. № 325

Основная часть проекта планировки территории

Проект планировки территории в районе улицы Ковалева в городе Липецке выполнен в соответствии с требованиями статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (далее ГрК РФ).

Цели подготовки проекта планировки территории:

- установление красных линий – выделение элемента планировочной структуры – квартала в районе ул. Ковалева, в границах которого расположена промплощадка ООО «Бумажно-упаковочная компания»;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Разработка проекта планировки территории осуществлена в соответствии с требованиями нормативных правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Закон Липецкой области от 22.12.2020 № 485-ОЗ «О нормативных правовых актах Липецкой области»;
- ГОСТ Р 7.0.97-2016 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов» (утв. Приказом Росстандарта от 08.12.2016 № 2004-ст);
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- 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»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях 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»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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»;

- Постановление 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 РФ от 19.01.2006 № 20»;

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

Разработка проекта осуществлена на основании действующей градостроительной документации:

- Генеральный план городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержденный постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370;

- Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк, утвержденные постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021 № 47 (в ред. постановления Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363) (далее - ПЗЗ).

РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подраздел I. Наименование и описание элементов планировочной структуры территории. Параметры и характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры

В соответствии с п. 3.16а СП 42.13330.2016, квартал – это элемент планировочной структуры функциональных зон (жилых, общественно-деловых, производственных зон и др.) в границах красных линий, естественных границах природных объектов и иных границах.

Характеристики и параметры существующего состояния элемента планировочной структуры – квартала в районе ул. Ковалева, в границах которого расположена промплощадка ООО «Бумажно-упаковочная компания», приведены в таблице 1.

Таблица 1. Характеристики и параметры существующего состояния элемента планировочной структуры

Наименование ЭПС	Площадь, га	Площадь застройки ОКС, м ²	Суммарная поэтажная площадь ОКС, м ²	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Квартал	11,9055	65576	68976	0,55	0,58

Характеристики и параметры планируемого развития элемента планировочной структуры приведены в таблице 2.

Таблица 2. Характеристики и параметры планируемого развития элемента планировочной структуры

Наименование ЭПС	Площадь, га	Площадь застройки ОКС, м ²	Суммарная поэтажная площадь ОКС, м ²	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Квартал	11,9055	до 115483*	до 285732	до 0,97*	до 2,4

* Примечание 1: решение принимается на этапе разработки проектной документации. В случае коэффициента застройки более 0,8 необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

В соответствии с ч.10 ст.45 ГрК РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с ПЗЗ, территория в границах разработки проекта планировки расположена в территориальных зонах П-3 «Зона, занятая промышленными объектами 4 и 5 класса вредности (СЗЗ 100 и 50 м)» и Т «Зона транспортной инфраструктуры».

Развитие территории квартала планируется за счет образования единого земельного участка с видом разрешенного использования «Целлюлозно-бумажная промышленность (код 6.11)» для размещения существующих и планируемых объектов ООО «Бумажно-упаковочная компания». Местоположение планируемых объектов капитального строительства будет определено в том числе на стадии разработки проектной документации.

В целях обеспечения возможности образования единого земельного участка и размещения в его границах объектов капитального строительства, необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части:

- минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта (0...3,5 м);
- максимального процента застройки в границах земельного участка (до 97%);
- озеленения санитарно-защитной зоны (до 0%).

Показатели планируемых параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства будут определены на стадии разработки проектной документации.

Обращается внимание, что установленный градостроительными регламентами процент озеленения санитарно-защитной зоны в размере 40% не может быть соблюден в связи с размещением санитарно-защитной зоны промплощадок ООО «Бумажно-упаковочная компания» в пределах застроенной территории г. Липецк.

Основные технико-экономические показатели планируемого состояния территории в границах разработки проекта планировки приведены в таблице 2.

Таблица 3. Основные технико-экономические показатели планируемого состояния территории в границах разработки проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя
1	Общая площадь территории в границах разработки проекта планировки	га	11,9055
2	Коэффициент плотности застройки в границах квартала		до 2,4
3	Коэффициент застройки в границах квартала		до 0,97
4	Численность работников ООО «Бумажно-упаковочная компания» (предприятие в пределах квартала)	чел.	617

Подраздел II. Характеристики и параметры объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Глава 1. Объекты жилого назначения

Планируемые к размещению объекты жилого назначения в границах разработки проекта планировки отсутствуют.

Глава 2. Объекты производственного назначения

В границах территории промплощадки ООО «Бумажно-упаковочная компания» планируется размещение объектов капитального строительства, местоположение которых и основные характеристики будут определены в том числе на этапе разработки соответствующей проектной документации.

Предварительные характеристики и параметры планируемых к размещению объектов капитального строительства приведены в таблице 4.

Таблица 4. Предварительные характеристики и параметры планируемых к размещению объектов капитального строительства

Наименование объекта	Определить на этапе проектной документации
Функциональное назначение объектов	Производственное / складское
Вид разрешенного использования земельного участка	Целлюлозно-бумажная промышленность (код 6.11)
Площадь участка, м ²	108842
Площадь застройки в границах земельного участка, м ²	до 105577
Количество этажей	до 4
Строительный объем, м ³	по проекту
Коэффициент застройки в границах участка	до 0,97
Коэффициент плотности застройки в границах участка	до 2,4

Одним из объектов капитального строительства, планируемых к размещению на территории промплощадки ООО «Бумажно-упаковочная компания», является здание склада, предварительные характеристики которого приведены в таблице 5.

Таблица 5. Предварительные характеристики планируемого к размещению здания склада

Наименование объекта	Склад (уточнить на этапе разработки проектной документации)
Функциональное назначение объектов	Складское
Вид разрешенного использования земельного участка	Целлюлозно-бумажная промышленность (код 6.11)
Площадь застройки, м ²	2824
Количество этажей	1
Строительный объем, м ³	по проекту

Глава 3. Объекты общественно-делового назначения

Планируемые к размещению объекты общественно-делового назначения в границах разработки проекта планировки отсутствуют.

Глава 4. Объекты иного назначения

Планируемые к размещению объекты иного назначения в границах разработки проекта планировки отсутствуют.

Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры

В границах разработки проекта планировки территории объекты социальной инфраструктуры отсутствуют.

Для функционирования существующего производства объекты социальной инфраструктуры не требуются.

Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры

§1. Проезды и подъезды

Территорию в границах разработки проекта планировки ограничивает сложившаяся существующая улично-дорожная сеть:

- с запада – ул. Ковалева – улица местного значения;
- с севера – автодорога Р-119 «Орел-Ливны-Елец-Липецк-Тамбов» - автомобильная дорога федерального значения;
- с востока – железнодорожные пути необщего пользования.

Основной подъезд к территории предприятия осуществляется с ул. Ковалева.

В соответствии с п.8.2 СП 4.13130.2013 «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», к въездам (выездам), проездам и подъездам к производственным и складским зданиям

классов функциональной пожарной опасности Ф5 предъявляются нижеуказанные требования.

К зданиям и сооружениям по всей их длине (за исключением линейных объектов) должен быть обеспечен подъезд (доставка) мобильных средств пожаротушения с одной стороны при ширине здания или сооружения не более 18 м и с двух сторон при ширине более 18 м, а также при устройстве замкнутых и полузамкнутых дворов.

К зданиям или сооружениям с площадью застройки более 10000 м² или шириной более 100 м подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон.

Ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно;

4,2 м - при высоте зданий или сооружений от 13 м до 46 м включительно;

6 м - при высоте зданий или сооружений более 46 м.

В случае если по производственным условиям не требуется устройства дорог, подъезд пожарных автомобилей допускается предусматривать по спланированной поверхности, укрепленной по ширине 3,5 м в местах проезда при глинистых и песчаных (пылеватых) грунтах различными местными материалами с созданием уклонов, обеспечивающих естественный отвод поверхностных вод.

Расстояние от края проезжей части или спланированной поверхности, обеспечивающей проезд пожарных автомобилей, до стен зданий или сооружений должно составлять:

для зданий, сооружений высотой не более 12 м - не более 25 м;

для зданий, сооружений высотой более 12 м, но не более 28 м – 10 м;

для зданий, сооружений высотой более 28 м – 8 м.

К источникам наружного противопожарного водоснабжения на территории производственного объекта, а также к градирням, брызгальным бассейнам и другим сооружениям, вода из которых может быть использована для тушения пожара, надлежит предусматривать подъезды с площадками для разворота пожарных автомобилей, их установки и забора воды. Размер таких площадок должен быть не менее 12 x 12 м.

Пожарные гидранты на территории производственного объекта необходимо располагать вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не менее 5 м от стен зданий и сооружений.

Ширина ворот автомобильных въездов на территорию производственного объекта должна обеспечивать беспрепятственный проезд мобильных средств пожаротушения.

§2. Приобъектные стоянки автомобилей

В соответствии с п. 3.27а СП 42.13330.2016, приобъектная стоянка автомобилей - открытая площадка или гараж-стоянка (наземная, подземная, встроенная), предназначенная для парковки легковых автомобилей посетителей объектов различного функционального назначения.

В соответствии с табл. 17 ст.14 МНГП, норма расчета приобъектных стоянок автомобилей для промышленных предприятий составляет 20-30 мест на 100 работающих в двух смежных сменах.

Число работающих на предприятии ООО «Бумажно-упаковочная компания» составляет 617 чел., следовательно, расчетное число парковочных мест должно составлять не менее 124 маш-мест. Фактическая вместимость приобъектной стоянки предприятия составляет 140 маш-мест.

Приобъектные стоянки автомобилей частично расположены в охранной зоне подземного газопровода среднего давления – указанное планировочное решение необходимо согласовать (получить письменное разрешение) с эксплуатационной организацией газораспределительных сетей (в соответствии с п.16 Правил охраны газораспределительных сетей, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878, хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14 и 15 указанных Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей).

§3. Обеспечение доступности жилых объектов и объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения (МГН)

В соответствии с п.4.14 СП 113.13330.2016 Стоянки автомобилей, для автомобилей маломобильных групп населения (МГН) следует предусматривать машино-места согласно СП 59.13330.

В соответствии с п.5.2.2 СП 59.13330.2020 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения (далее – СП 59.13330.2020), места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, следует размещать вблизи входа в предприятие, организацию или в учреждение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м.

В соответствии с п.5.2.4 СП 59.13330.2020, габариты специализированного места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске следует предусматривать размерами 6,0 x 3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины.

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», на всех парковках общего пользования, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилых, общественных и производственных зданий, строений и сооружений, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), мест отдыха, выделяется не менее 10 процентов мест (но не менее одного места) для бесплатной парковки транспортных средств, управляемых инвалидами I, II групп, и транспортных средств, перевозящих таких инвалидов и (или) детей-инвалидов. На граждан из числа инвалидов III группы распространяются нормы настоящей части в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. На указанных транспортных средствах должен быть установлен опознавательный знак «Инвалид» и информация об этих транспортных средствах должна быть внесена в федеральный реестр инвалидов.

В соответствии с п.5.2.1 СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения», на всех стоянках (парковках) общего

пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа:

- до 100 включительно: 5%, но не менее одного места;
- от 101 до 200 включительно: 5 мест и дополнительно 3% числа мест свыше 100;
- от 201 до 500 включительно: 8 мест и дополнительно 2% числа мест свыше 200;
- 501 и более: 14 мест и дополнительно 1% числа мест свыше 500.

На территории предприятия из 140 парковочных мест предусмотрено 14 маш-мест для людей с инвалидностью, включая 6 специализированных машино-мест для МГН.

Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры

Фактический объем потребления энергоресурсов предприятием за 2022 год приведен в таблице 6.

Таблица 6. Фактический объем потребления энергоресурсов предприятием за 2022 год

№ п/п	Наименование технико-экономического показателя	Ед. изм.	Значение
1	Годовое хозяйственно-питьевое водопотребление	м ³	44 184
2	Годовое водоотведение	м ³ /сут	44 184
3	Годовое электропотребление	кВт*ч	37 842 176,20
4	Годовой расход газа	м ³	14 966 555,38

Размещение существующих объектов инженерной инфраструктуры – сетей и сооружений – приведено в графических материалах на листе «Схема размещения инженерных сетей» в Разделе 2 «Проект планировки территории. Материалы по обоснованию».

Обеспечение проектируемых объектов капитального строительства необходимой инженерной инфраструктурой планируется посредством их подключения к собственным существующим инженерным сетям предприятия.

Уточнить необходимые для функционирования планируемых объектов капитального строительства объекты инженерной и транспортной инфраструктур рекомендуется на этапе разработки соответствующей проектной документации.

Глава 8. Твердые коммунальные отходы

Фактический среднемесячный объем накопления и вывоза предприятием твердых коммунальных отходов составляет 250 т.

В соответствии с п.3 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», утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. № 3 (далее – СанПиН 2.1.3684-21), контейнерные площадки, организуемые заинтересованными лицами, независимо от видов мусоросборников (контейнеров и бункеров) должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки.

Специальные площадки должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение с трех сторон высотой не менее 1 метра.

Подраздел III. Характеристики и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения и местного значения

В соответствии с п.19 ст.1 ГрК РФ, объекты регионального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

В соответствии с п.20 ст.1 ГрК РФ, объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

В границах разработки проекта планировки не планируется размещение объектов капитального строительства регионального значения и местного значения.

Подраздел IV. Описание и характеристики территорий общего пользования

В соответствии с п.12 ст.1 ГрК РФ, территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

В границах разработки проекта планировки выделение территорий общего пользования не предусмотрено.

Подраздел V. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях

В соответствии с Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98, красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

В соответствии со ст.1 ГрК РФ, красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территорий городов и других поселений.

Соблюдение красных линий также обязательно при межевании и инвентаризации застроенных или подлежащих застройке земель в границах города или другого поселения, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

Осуществление проектирования зданий и сооружений и строительство на территориях поселений, не имеющих утвержденных в установленном порядке красных линий, не допускается.

Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

Ведомость координат конечных и поворотных точек устанавливаемых красных линий приведена в таблице 7.

Таблица 7. Ведомость координат конечных и поворотных точек устанавливаемых красных линий

№ конечной или поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	424556.22	1326664.95
2	424559.51	1326908.19
3	424559.61	1326915.57
4	424525.79	1326918.43
5	424451.89	1326922.48
6	424211.88	1326924.70
7	423925.81	1326929.73
8	423888.92	1326933.48

Перечень координат характерных (концевых или поворотных) точек красных линий приведен в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-48). Значения координат приведены в метрах с округлением до 0,01 метра в указанной системе координат. Координаты характерных точек определены методом спутниковых геодезических измерений (определений).

РАЗДЕЛ II. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подраздел I. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Развитие территории предприятия предполагается осуществлять по мере определения планируемых к размещению на ней объектов капитального строительства.

Строительно-монтажные работы необходимо осуществлять после разработки и согласования в соответствующих инстанциях проектной документации, получения разрешения на строительство и иных документов, установленных действующим законодательством.

Очередность развития территории будет определяться в зависимости от наличия средств у застройщика.

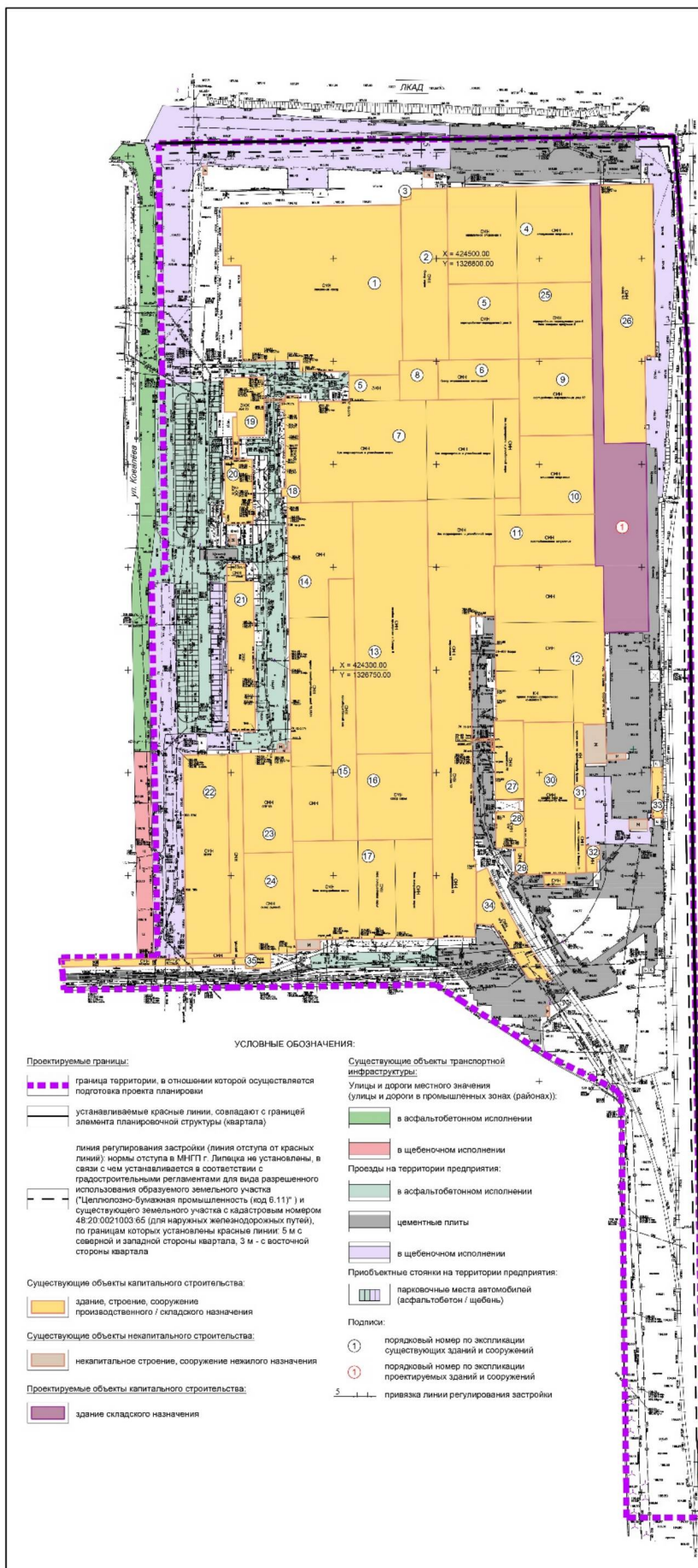
Подраздел II. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Для функционирования планируемых к размещению объектов капитального строительства необходимо их обеспечение коммунальной и транспортной инфраструктурой.

Строительство инженерных сетей и объектов транспортной инфраструктуры предлагается осуществлять совместно со строительством соответствующих объектов капитального строительства. Их строительство не включено в программы комплексного развития систем коммунальной и транспортной инфраструктуры в связи с их функциональным назначением.

Строительство подземных инженерных сетей рекомендуется осуществлять до строительства проездов и подъездов на территории.

1. Чертеж красных линий.



ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, расположенных на территории ООО "Липецкая бумажная компания", г. Липецк, ул. Ковалева, д.125 "А"

№ по экспл.	Наименование	Кол-во этажей	Примечание
1	Склад готовой продукции	1	
2	Склад сырья	1	кадастровый номер 48.20.0021003.442
3	Основная пристройка в Лиг Л1	1	кадастровый номер 48.20.0021003.443
4	Производственная база ООО "БумПаК". Реконструкция с расширением отгрузочного отделения и отгрузочного отделения №2 под термитал	1	кадастровый номер 48.20.0021003.626
5	Сортировочно-перезагрузочный узел №5	1	кадастровый номер 48.20.0021003.381
6	Склад строительных материалов	1	кадастровый номер 48.20.0021003.378
7	Производственная база ООО "БумПаК". Реконструкция цеха гофрокартона и упаковки тары с пристройкой административных помещений и гофролинии №3	1	кадастровый номер 48.20.0021003.398
8	Склад строительных материалов	1	
9	Здание сортировочно-перезагрузочного узла №7	1	кадастровый номер 48.20.0021003.574
10	Здание машинного отделения	1	кадастровый номер 48.20.0021003.573
11	Здание заготовительного отделения	1	кадастровый номер 48.20.0021003.573
12	Погрузочно-разгрузочный комплекс	1	кадастровый номер 48.20.0021003.232
13	Основная пристройка к лит Л1 (сопряжение стен с лит Л5)	1	кадастровый номер 48.20.0021003.380
14	Здание производственных цехов №2, №3, №4	1	кадастровый номер 48.20.0021003.436
15	Производственный цех	1	кадастровый номер 48.20.0021003.358
16	Склад сырья	1	кадастровый номер 48.20.0021003.338
17	Блок складирования сырья №2 в районе Цеховода в Правобережном округе г. Липецка	1	кадастровый номер 48.20.0021003.426
18	Административно-бытовой корпус	2	кадастровый номер 48.20.0021003.457
19	Административно-бытовой корпус	3	кадастровый номер 48.20.0021003.392
20	Ремонтно-эксплуатационный цех, гараж для автопогрузчиков	2	кадастровый номер 48.20.0021003.394
21	СТУ №9	1	кадастровый номер 48.20.0021003.845
22	СТУ №8	1	
23	Склад рулонов	1	
24	Блок отгрузки продукции №2. Сортировочно-перезагрузочный узел №6. 1 этап строительства	1	кадастровый номер 48.20.0021003.423
25	Склад (объект незавершенного строительства)	1	кадастровый номер 48.20.0021003.597
26	Котельная	1	
27	Нежилое здание (СТУ)	1	кадастровый номер 48.20.0021003.348
28	Здание бытовых помещений (основная пристройка к лит. Е)	1	кадастровый номер 48.20.0021003.231
29	Здание цеха по производству бумаги	1	
30	Электрощитовая цеха по производству бумаги	1	кадастровый номер 48.20.0021003.593
31	Пункт пропускного контроля	1	кадастровый номер 48.20.0021003.852
32	Строительство пункта пропускного контроля	1	кадастровый номер 48.20.0021003.596
33	Железнодорожная погрузо-разгрузочная рампа с навесом	1	кадастровый номер 48.20.0021003.807
34	Крытая галерея	1	кадастровый номер 48.20.0021003.803

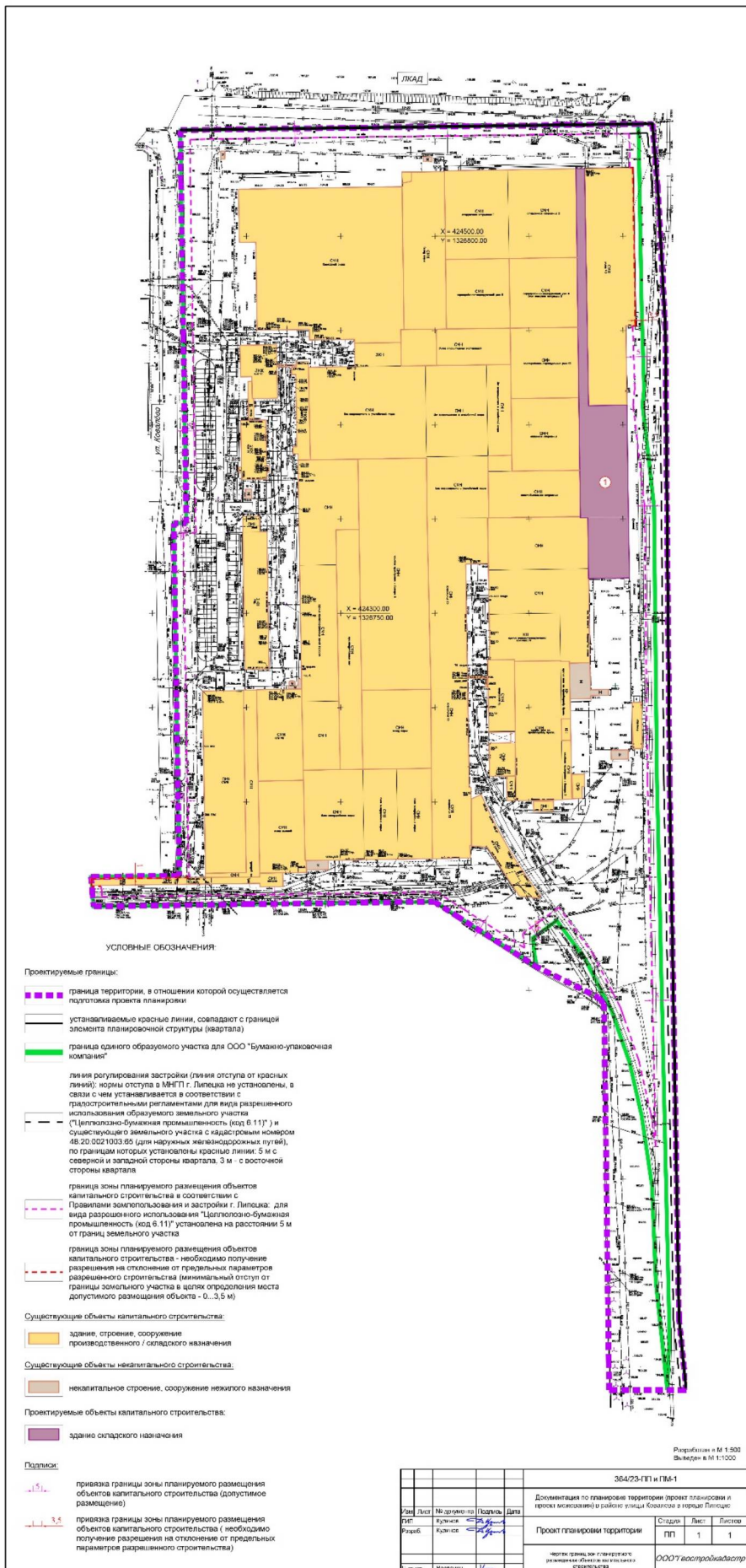
ЭКСПЛИКАЦИЯ ПРОЕКТИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ, расположенных на территории ООО "Липецкая бумажная компания", г. Липецк, ул. Ковалева, д.125 "А"

№ по экспл.	Наименование	Кол-во этажей	Примечание
1	Склад	1	

Разработано в М 1:500
Вычеркнуто в М 1:1000

364/23-ПП и ПМ-1			
Изм.	Лист	№ документа	Дата
Разраб.	Крылов	364/23-ПП	2023
Исполн.	Барышев	364/23-ПП	2023
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Ковалева в городе Липецке			
Проект планировки территории			
Статус	Лист	Лист	Лист
ПП	1	1	1
Чертеж красных линий			
ООО "ГестройИнвест"			

3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства



Основная часть проекта межевания территории.

Проект межевания территории в районе улицы Ковалева в городе Липецке выполнен в соответствии с требованиями статьи 43 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ).

Цели подготовки проекта межевания территории – определение местоположения границ образуемого земельного участка для размещения существующей промплощадки ООО «Бумажно-упаковочная компания».

Разработка проекта межевания территории осуществлена в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Закон Липецкой области от 22.12.2020 № 485-ОЗ «О нормативных правовых актах Липецкой области»;
- ГОСТ Р 7.0.97-2016 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов» (утв. Приказом Росстандарта от 08.12.2016 № 2004-ст);
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- 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»;
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях 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»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации 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»;
- Постановление 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 РФ от 19.01.2006 № 20»;

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

Разработка проекта осуществлена на основании действующей градостроительной документации:

- Генеральный план городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержденный постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370;

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

РАЗДЕЛ I.

ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

Подраздел I. Перечень и сведения об образуемых земельных участках

Глава 1. Общие сведения об образуемых земельных участках

Общие сведения об образуемых земельных участках приведены в таблице 1.

Таблица 1. Общие сведения об образуемых земельных участках

Условный номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка (код)	Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Кадастровые номера земельных участков, из которых образуется земельный участок	Способ образования земельного участка
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
48:20:0021003:3У1 (этап 1)*	«Целлюлозно-бумажная промышленность (код 6.11)»	106388	48:20:0021003:10, 48:20:0021003:265, 48:20:0021003:384, 48:20:0021003:597, 48:20:0021003:606, 48:20:0021003:612	Перераспределение земель и земельных участков
48:20:0021003:3У2 (этап 2)*	«Целлюлозно-бумажная промышленность (код 6.11)»	108842	Образованный земельный участок согласно этапу 1, 48:20:0021003:848	Перераспределение земельных участков
<p>*Примечание: условием образования земельных участков на обоих этапах является получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальных отступов от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта (0...3,5 м); - максимального процента застройки в границах земельного участка (до 97%); - озеленения санитарно-защитной зоны (до 0%), <p>а также в случае коэффициента застройки квартала более 0,8.</p>				

Глава 2. Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков приведена в таблице 2.

Таблица 2. Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков

№ поворотной точки земельного участка	Координаты в системе координат МСК-48		Площадь образуемого земельного участка
	X	Y	
1	2	3	4
Условный номер образуемого земельного участка 48:20:0021003:ЗУ1 (этап 1)			
1	424559.51	1326908.19	106388
2	424536.79	1326908.59	
3	424461.38	1326909.89	
4	424418.77	1326911.21	
5	424410.56	1326910.37	
6	424356.78	1326916.45	
7	424211.78	1326918.00	
8	423917.83	1326924.66	
9	423887.91	1326923.53	
10	423944.92	1326917.44	
11	423996.20	1326915.44	
12	424033.62	1326909.86	
13	424061.53	1326903.53	
14	424084.34	1326895.61	
15	424088.69	1326894.11	
16	424096.92	1326889.87	
17	424116.97	1326879.56	
18	424136.96	1326864.84	
19	424132.43	1326858.59	
20	424127.76	1326852.13	
21	424117.76	1326853.15	
22	424112.37	1326854.23	
23	424138.76	1326812.70	
24	424146.99	1326799.75	
25	424145.67	1326701.57	
26	424144.41	1326618.85	
27	424151.17	1326618.25	
28	424160.11	1326617.45	
29	424160.84	1326664.37	
30	424347.71	1326661.37	
31	424347.71	1326668.08	
32	424446.86	1326666.54	
33	424447.32	1326696.54	
34	424529.08	1326695.27	
35	424528.61	1326665.27	
36	424556.22	1326664.95	
1	424559.51	1326908.19	
Условный номер образуемого земельного участка 48:20:0021003:ЗУ2 (этап 2)			
1	424559.51	1326908.19	108842
2	424536.79	1326908.59	
3	424461.38	1326909.89	
4	424418.77	1326911.21	

№ поворотной точки земельного участка	Координаты в системе координат МСК-48		Площадь образуемого земельного участка
	X	Y	
1	2	3	4
5	424410.56	1326910.37	
6	424356.78	1326916.45	
7	424211.78	1326918.00	
8	423917.83	1326924.66	
9	423887.91	1326923.53	
10	423944.92	1326917.44	
11	423996.20	1326915.44	
12	424033.62	1326909.86	
13	424061.53	1326903.53	
14	424084.34	1326895.61	
15	424088.69	1326894.11	
16	424096.92	1326889.87	
17	424116.97	1326879.56	
18	424136.96	1326864.84	
19	424132.43	1326858.59	
20	424127.76	1326852.13	
21	424117.76	1326853.15	
22	424112.37	1326854.23	
23	424138.76	1326812.70	
24	424146.99	1326799.75	
25	424145.67	1326701.57	
26	424144.41	1326618.85	
27	424151.17	1326618.25	
28	424160.11	1326617.45	
29	424160.84	1326664.37	
30	424347.71	1326661.37	
31	424347.71	1326668.08	
32	424446.86	1326666.54	
35	424528.61	1326665.27	
36	424556.22	1326664.95	
1	424559.51	1326908.19	

Подраздел II. Перечень и сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Образуемые земельные участки не будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования. В их отношении не предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд.

Подраздел III. Сведения о публичных сервитутах

Публичные сервитуты в границах разработки проекта межевания не устанавливаются.

РАЗДЕЛ II. СВЕДЕНИЯ О ЛЕСАХ (ЛЕСНЫХ УЧАСТКАХ)

Образуемые и (или) изменяемые лесные участки в границах разработки проекта межевания отсутствуют.

РАЗДЕЛ III. СВЕДЕНИЯ О СУЩЕСТВУЮЩИХ, ИЗМЕНЯЕМЫХ И УСТАНОВЛИВАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЯХ

В соответствии с Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98, красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

В соответствии со ст.1 ГрК РФ, красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территорий городов и других поселений.

Соблюдение красных линий также обязательно при межевании и инвентаризации застроенных или подлежащих застройке земель в границах города или другого поселения, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

Осуществление проектирования зданий и сооружений и строительство на территориях поселений, не имеющих утвержденных в установленном порядке красных линий, не допускается.

Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

Ведомость координат концевых и поворотных точек устанавливаемых красных линий приведена в таблице 3.

Таблица 3. Ведомость координат концевых и поворотных точек устанавливаемых красных линий

№ концевой или поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	424556.22	1326664.95
2	424559.51	1326908.19

№ конечной или поворотной точки	Координаты	
	X	Y
3	424559.61	1326915.57
4	424525.79	1326918.43
5	424451.89	1326922.48
6	424211.88	1326924.70
7	423925.81	1326929.73
8	423888.92	1326933.48

Перечень координат характерных (концевых или поворотных) точек красных линий приведен в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-48). Значения координат приведены в метрах с округлением до 0,01 метра в указанной системе координат. Координаты характерных точек определены методом спутниковых геодезических измерений (определений).

РАЗДЕЛ IV. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ ВЕДЕТСЯ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ (УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ)

Ведомость координат конечных и поворотных точек границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания (утвержден проект межевания) приведена в таблице 4.

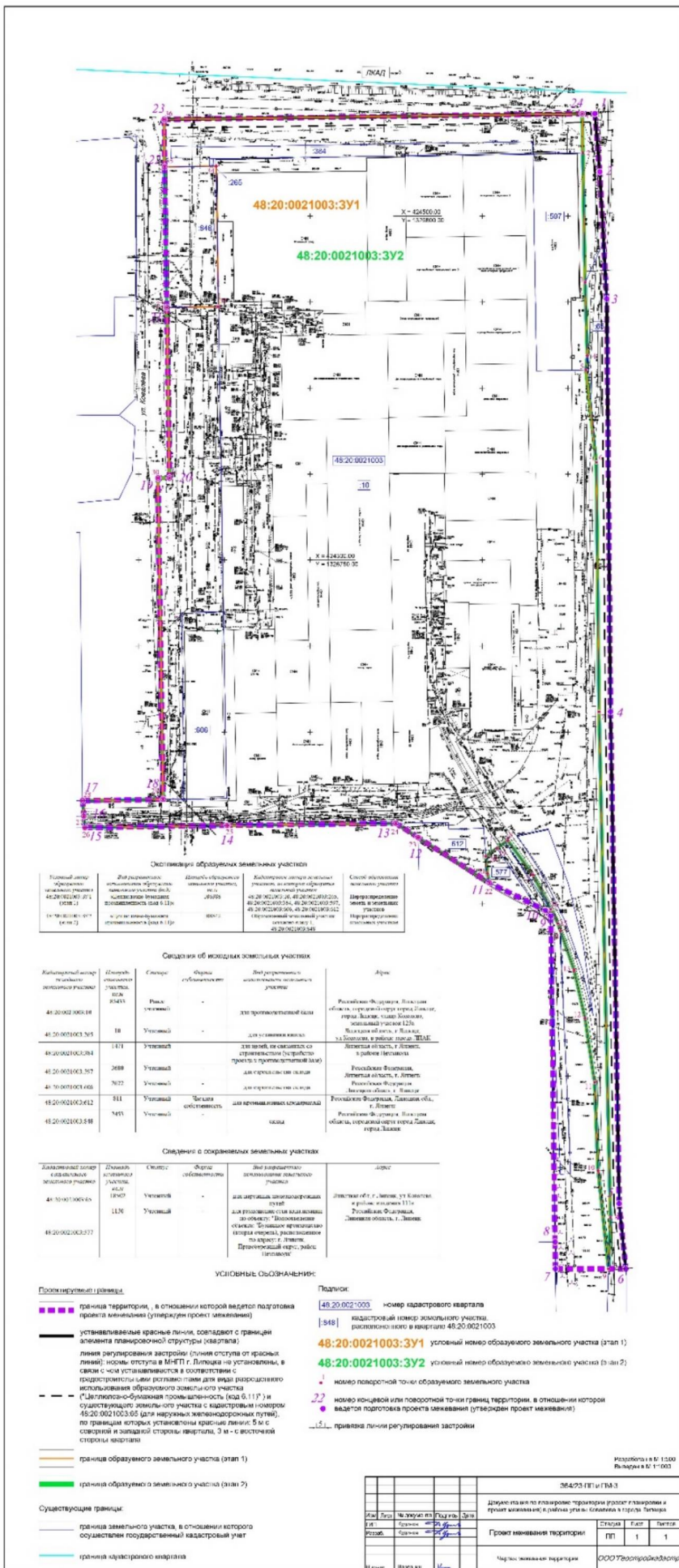
Таблица 4. Ведомость координат конечных и поворотных точек границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания (утвержден проект межевания)

№ конечной или поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	424559.61	1326915.57
2	424525.79	1326918.43
3	424451.89	1326922.48
4	424211.88	1326924.70
5	423925.81	1326929.73
6	423887.91	1326933.58
7	423887.91	1326892.61
8	423903.46	1326892.41
9	424093.02	1326889.94
10	424096.28	1326886.89
11	424112.37	1326854.23
12	424138.76	1326812.70
13	424146.99	1326799.75
14	424145.67	1326701.57
15	424144.41	1326618.85
16	424151.17	1326618.25
17	424160.11	1326617.45
18	424160.84	1326664.37
19	424347.71	1326661.37
20	424347.71	1326668.08
21	424446.86	1326666.54
22	424528.61	1326665.27

№ конечной или поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
23	424556.22	1326664.95
24	424559.51	1326908.19
1	424559.61	1326915.57

Перечень координат характерных (концевых или поворотных) точек границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания (утвержден проект межевания), приведен в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-48). Значения координат приведены в метрах с округлением до 0,01 метра в указанной системе координат. Координаты характерных точек определены методом спутниковых геодезических измерений (определений).

1. Чертеж межевания территории.



Описание образуемых земельных участков

Полный кадастровый номер образуемого земельного участка	Вид разрешенного использования образуемого земельного участка	Адрес образуемого земельного участка	Кадастровый номер образуемого земельного участка	Система координат образуемого земельного участка
48:20:0021003:3У1	для размещения объектов складского назначения (код 011)	48:20:0021003:3У1	48:20:0021003:3У1	Шереметьевская система координат
48:20:0021003:3У2	для размещения объектов складского назначения (код 011)	48:20:0021003:3У2	48:20:0021003:3У2	Шереметьевская система координат

Сведения об исходных земельных участках

Кадастровый номер исходного участка	Система координат исходного участка	Вид разрешенного использования исходного участка	Адрес
48:20:0021003:48	5634	для размещения объектов складского назначения	Росийская Федерация, Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, кадастровый участок 5634
48:20:0021003:501	18	для размещения объектов складского назначения	Росийская Федерация, Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, кадастровый участок 5634
48:20:0021003:504	1411	для размещения объектов складского назначения	Росийская Федерация, Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, кадастровый участок 5634
48:20:0021003:507	3688	для размещения объектов складского назначения	Росийская Федерация, Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, кадастровый участок 5634
48:20:0021003:508	7622	для размещения объектов складского назначения	Росийская Федерация, Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, кадастровый участок 5634
48:20:0021003:512	811	для размещения объектов складского назначения	Росийская Федерация, Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, кадастровый участок 5634
48:20:0021003:518	7411	для размещения объектов складского назначения	Росийская Федерация, Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, кадастровый участок 5634

Сведения о сохранных земельных участках

Кадастровый номер сохранных земельных участков	Система координат сохранных земельных участков	Вид разрешенного использования сохранных земельных участков	Адрес
48:20:0021003:51	1807	для размещения объектов складского назначения	Росийская Федерация, Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, кадастровый участок 5634
48:20:0021003:577	1136	для размещения объектов складского назначения	Росийская Федерация, Московская область, городской округ Балашиха, город Балашиха, кадастровый участок 5634

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- граница территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания (утвержден проект межевания)
 - устанавливаемые красные линии, совпадают с границей плана планировочной структуры (заказала)
 - линия регулирования застройки (линия отступа от красных линий); новые отступы в МНПТ и Планах не установлены, в связи с чем устанавливаются в соответствии с градостроительными регламентами для вида разрешенного использования образуемого земельного участка ("Делово-офисная промышленность (код 011)"), в существующем земельном участке с кадастровым номером 48:20:0021003:05 (для неравнозначных кадастровых участков), по границам которых установлены красные линии: 5 м с северной и западной сторон квартала, 3 м с восточной стороны квартала
 - граница образуемого земельного участка (этап 1)
 - граница образуемого земельного участка (этап 2)
- Существующие границы:**
- граница земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет
 - граница кадастрового квартала
- Подписи:**
- 48.20.0021003 — номер кадастрового квартала
 - 5634 — кадастровый номер земельного участка, расположенного в квартале 48.20.0021003
 - 48:20:0021003:3У1 — условный номер образуемого земельного участка (этап 1)
 - 48:20:0021003:3У2 — условный номер образуемого земельного участка (этап 2)
 - номер поворотной точки образуемого земельного участка
 - 222 — номер конечной или поворотной точки границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания (утвержден проект межевания)
 - привязка линии регулирования застройки

Разработка в М 1:500
Выпуск в М 1:1000

36423 ПП и ПМ-3			
Имя	Подпись	Дата	Должность
Иванов	<i>[Подпись]</i>	2024	Инженер-проектировщик
Петров	<i>[Подпись]</i>	2024	Инженер-проектировщик
Сидоров	<i>[Подпись]</i>	2024	Инженер-проектировщик
Климов	<i>[Подпись]</i>	2024	Инженер-проектировщик

Данное дело по планировке территории (раздел планировки и проект межевания) в районе улицы Балашиха в городе Балашиха

Проект межевания территории

Черт. межевания территории

ООО "Геоинформационный"