



398036, г. Липецк, ул. Катукова, д. 19
тел./факс: +7 (4742) 37-94-49,
+7 (4742) 52-77-44
e-mail: vertikal4806@mail.ru
www.vertikal-lipetsk.ru

Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль»

Документация по планировке территории
(проект планировки, проект межевания территории в составе проекта
планировки территории) в районе улицы Хлебная в городском округе город Елец
Липецкой области.

Том 1. Проект планировки территории

РАЗДЕЛ I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

316/25 ПП и ПМ

2026 г.



398036, г. Липецк, ул. Катукова, д. 19
 тел./факс: +7 (4742) 37-94-49,
 +7 (4742) 52-77-44
 e-mail: vertikal4806@mail.ru
 www.vertikal-lipetsk.ru

Общество с ограниченной ответственностью «Вертикаль»

Документация по планировке территории
 (проект планировки, проект межевания территории в составе проекта
 планировки территории) в районе улицы Хлебная в городском округе город Елец
 Липецкой области.

Том 1. Проект планировки территории

РАЗДЕЛ I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

316/25 ПП и ПМ



Генеральный директор

О.О. Дудин

Главный инженер проекта

П.А. Кулаченков

Инженер проектировщик

П.А. Кулаченков

2026 г.

Состав проекта

Обозначение	Наименование	Примечание
Том 1. Проект планировки территории		
РАЗДЕЛ I	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.	
-	Текстовая часть	
-	Графическая часть	
1.	Чертеж красных линий. Разбивочный чертеж красных линий М 1:500	
2.	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500	
Том 2. Проект планировки территории		
РАЗДЕЛ II	ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.	
-	Текстовая часть	
-	Графическая часть	
1.	Фрагмент карты планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:5000	
2.	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. М 1:500	
3.	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. М 1:500	
4.	Схема размещения инженерных сетей. М 1:500	
5.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу. М 1:500	
6.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	
Том 3. Проект межевания территории.		
РАЗДЕЛ III	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ.	
-	Текстовая часть	
-	Графическая часть	
1.	Чертеж межевания территории. М 1:500	
Том 4. Проект межевания территории.		
РАЗДЕЛ IV.	ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.	

	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ.	
-	Текстовая часть	
-	Графическая часть	
1.	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. М 1:500	
2.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. М 1:500	
	Приложение	

Содержание:

РАЗДЕЛ I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Общие положения.

Подраздел I. Положение о характеристиках планируемого развития территории....	7
Подраздел II. Наименование и описание элементов планировочной структуры территории. Параметры и характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры.....	8
Подраздел III. Характеристики и параметры объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	9
Глава 1. Объекты жилого назначения.....	9
Глава 2. Объекты производственного назначения.....	9
Глава 3. Объекты общественно-делового назначения.....	10
Глава 4. Объекты иного назначения.....	10
Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры.....	10
Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры.....	10
§1. Проезды и подъезды.....	10
§2. Обслуживание территории пожарной частью.....	10
§3. Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств.....	11
Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры.....	11
Глава 8. Характеристики и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения и местного значения.....	11
Глава 9. Описание и характеристики территорий общего пользования.....	11
Глава 10. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях.....	11
Глава 11. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта.....	12
Глава 12. Положение об очередности планируемого развития территории.....	13
Глава 13. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно делового и иного назначения.....	15
Глава 14. 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.....	15
Чертеж красных линий. Разбивочный чертеж красных линий М 1:500.....	16
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500.....	17

РАЗДЕЛ I. ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ

Общие положения

Документация по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания территории в составе проекта планировки территории) в районе улицы Хлебная в городском округе город Елец Липецкой области, выполнена на основании приказа министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 13.08.2025 № 354 «О принятии решения о подготовке территории (проект планировки, проект межевания территории в составе проекта планировки территории) в районе улицы Хлебная в городском округе город Елец Липецкой области» и договора №316/25, заключённого с ИП Захаров А.В.

Цели разработки проекта:

- выделение элементов планировочной структуры;
- установление границ территорий общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории;

Проект разработан в соответствии со следующей нормативной правовой документацией:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74);
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10);

- ГОСТ Р 70846.8-2023 «Национальная система пространственных данных. Пространственные данные градостроительной деятельности. Общие положения»;

- ГОСТ Р 70846.9-2023 «Национальная система пространственных данных. Пространственные данные градостроительной деятельности. Термины и определения»;

- ГОСТ Р 70846.10-2023 «Национальная система пространственных данных. Пространственные данные градостроительной деятельности. Общие требования к использованию единой электронной картографической основы в градостроительной деятельности»;

- СП 42.13330.2026 «Градостроительство. Планировка и застройка территорий» (СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

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

- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Елец Липецкой области;

- Генеральный план городского округа город Елец Липецкой области;

- Правила землепользования и застройки городского округа город Елец Липецкой области;

- Областные нормативы градостроительного проектирования в Липецкой области;

- Иные нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации и Липецкой области.

Все нормативные правовые акты применяются в действующей редакции.

Подраздел I. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, расположена в восточной части города в районе ул. Хлебная.



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

В границах разработки проекта планировки территории расположен один элемент планировочной структуры – территория производственного или складского назначения по улице Хлебная в пределах кадастрового квартала 48:19:6360125.

Территория проектирования примыкает к территории общеобразовательной школы №18 с северной стороны. В восточной части расположены городские леса. С южной стороны находятся железнодорожные пути. В западной части – территория производственной базы ОАО «Елецагропромснаб».

Застройка на территории проектирования: склады, железнодорожные пути.

Категория земель - Земли населённых пунктов.

Таблица 1

Характеристики и параметры планируемого развития элемента
планировочной структуры

№ п/п	Наименование ЭПС	Расположение	Площадь образуемого земельного участка м2	Площадь застройки ОКС, м2	Суммарная поэтажная площадь ОКС, м2
1.	Территория	Липецкая область, город Елец, улица Хлебная, земельный участок 11	45122	11873	11873

Таблица 2

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории:

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Расчетный срок
1. Элементы планировочной структуры			
1.1	Площадь территории, всего	м ²	52541
2. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства			
2.1	Площадь образуемого участка: ЗУ1	м ²	45122
3. Параметры застройки			
3.1	Площадь зданий общая	м ²	11873
3.2	Площадь озеленения в границах участка / за границами участка	м ²	13521.6 /1394.3
4. Техничко-экономические показатели линейного объекта – железной дороги			
4.1	Категория железной дороги	-	6
4.2	Группа железной дороги	-	Е
4.3	Класс железной дороги	-	5
4.4	Протяженность пути	м	367

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

Глава 1. Объекты жилого назначения.

Планируемые объекты жилого назначения в границах разработки проекта планировки отсутствуют.

Глава 2. Объекты производственного назначения.

Проектные решения документации по планировке территории предусматривают размещение здания склада.

Таблица 3

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателя	Показатель
1	Площадь образуемого участка: ЗУ1	45122 м ²
2	Площадь застройки склада	1235 м ²
3	Строительный объем здания	7410 м ³
4	Этажность	1
5	Высота этажа	6 м
6	Процент застройки в границах образуемого участка: ЗУ1	19 %
7	Площадь твердых покрытий в границах образуемого участка: ЗУ1.	11939.5 м ²
8	Площадь озеленения в границах участка	13521.6 м ²
9	Энергоснабжение	56кВт

Глава 3. Объекты общественно-делового назначения.

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

Глава 4. Объекты иного назначения.

Планируемые объекты иного назначения в границах разработки проекта планировки отсутствуют.

Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры.

Планируемые объекты социальной инфраструктуры в границах разработки проекта планировки отсутствуют

Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры.**§1. Проезды и подъезды**

Для обеспечения подъезда к существующим складам и железнодорожным путям предусмотрены основные и второстепенные проезды с шириной проезжей части 6...12 м. Ширина проездов обеспечивает удобство движения машин и их парковки под прямым углом. Въезд на территорию осуществляется с улицы Хлебная.

§2. Обслуживание территории пожарной частью.

В соответствии с п.1 ст.76 Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», здания пожарных депо на территориях населенных пунктов следует размещать исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских населенных пунктах не должно превышать 10 минут.

Расстояние от ближайшего пожарного депо (Пожарно-спасательная часть № 11, расположенная по ул. Новолипецкая, 1е) до территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, составляет 1.2 км, что обеспечивает возможность соблюдения установленного времени прибытия первого подразделения к месту вызова.

§3. Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств.

Улично-дорожная сеть запроектирована как единая система сообщения с учетом сложившихся внутренних и внешних транспортных связей, обеспечивающая безопасность движения транспортных средств, пешеходов.

Проектом предлагается размещение железной дороги. Подъездной путь не общего пользования примыкает к существующему пути. Балластом железнодорожного пути является щебень, рельсошпальная решётка состоит из железобетонных шпал и рельсов типов Р-65. Общая протяженность дороги составляет 367м.

Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры.

Инженерное обеспечение проектируемой территории осуществляется от существующих инженерных коммуникаций по ул. Хлебная. Подключения планируются на основании договоров и технических условий с ресурсоснабжающими организациями. Проектом предусматривается перенос опор ЛЭП. Обоснование переноса: размещение железной дороги.

§ 1. Электроснабжение.

Электроснабжение проектируемой территории планируются на основании Технических условий.

Категория надежности — II

Расчет нагрузки на электроснабжение: $P_p = 1235 \text{ м}^2 \cdot 0,0045 \text{ кВт} = 5,56 \text{ кВт}$ или $45 \text{ Вт} = 56 \text{ кВт}$.

ИТОГО: 56 кВт.

Глава 8. Характеристики и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения и местного значения.

Планируемые объекты в границах разработки проекта планировки отсутствуют.

Глава 9. Описание и характеристики территорий общего пользования.

Территории общего пользования отсутствуют.

Глава 10. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях.

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Данным проектом устанавливаются красные линии.

Таблица 4.

Координаты характерных точек устанавливаемых красных линий.

№ п/п	Обозначение характерных точек	Координаты	
		X	Y
1.	1	418918.12	1255804.47
2.	2	418941.88	1255996.99
3.	н3	418976.16	1256004.01

Глава 11. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта.

Сведения о границах территории разработки проекта планировки, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ разработки территории представлены в таблице 5.

Координаты характерных точек границ территории разработки проекта

Таблица 5

Граница разработки проекта планировки и проекта межевания.

№ п/п	Обозначение характерных точек	Координата X	Координата Y	Площадь кв.м.
1.	1	418918.12	1255804.47	52541
2.	2	418941.88	1255996.99	
3.	н3	418976.16	1256004.01	
4.	н27	418975.59	1256029.96	
5.	н28	418936.48	1256021.66	
6.	н29	418723.42	1256010.49	
7.	н30	418694.15	1256034.75	
8.	н31	418632.61	1256175.41	
9.	н32	418619.97	1256140.41	
10.	н13	418619.46	1256099.26	
11.	н14	418618.92	1256052.34	
12.	15	418655.51	1255975.83	
13.	н16	418683.99	1255948.97	
14.	н17	418688.19	1255949.11	

№ п/п	Обозначение характерных точек	Координата X	Координата Y	Площадь кв.м.
15.	н18	418691.85	1255948.03	
16.	н19	418695.3	1255945.88	
17.	н20	418695.69	1255942.04	
18.	н21	418681.86	1255904.21	
19.	н22	418686.26	1255893.02	
20.	23	418690.85	1255884.56	
21.	24	418809.43	1255835.56	
22.	25	418832.91	1255841.43	
23.	26	418874.81	1255823.26	

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 картографическим методом.

Глава 12. Положение об очередности планируемого развития территории.

Очередность реализации развития территории устанавливается с учетом последовательности производства работ по строительству объектов, размещению инженерной инфраструктуры, выполнение благоустройства прилегающей к объектам территории.

1) Выполнение инженерной подготовки территории, в том числе вертикальной планировки территории.

2) Подготовка инженерных сетей.

3) Строительство железной дороги.

Этапы проектирования, строительства, запланированных объектов представлены в таблице 6.

Таблица 6

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов
капитального строительства

№ п/п	Этапы	Описание развития территории	Максимальные сроки осуществления
1.	1 этап	Подготовка документации по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития незастроенной территории,	сентябрь 2026

№ п/п	Этапы	Описание развития территории	Максимальные сроки осуществления
		утверждение данной документации по планировке территории,	
2.	2 этап	Выполнение мероприятий, связанных с инженерными изысканиями и архитектурно-строительным проектированием	Сентябрь 2026 — Май 2027
3.	3 этап	Выполнение мероприятий, связанных со строительством линейного объекта и здания склада в целях реализации утвержденной документации по планировке территории	Июнь 2027 г. - Июль 2030 г.
4.	4 этап	Ввод в эксплуатацию	август 2030 г.

Строительству объектов предшествуют следующие работы:

1.Разработка проектной документации на планируемый линейный объект и благоустройства территории.

2. Проведение экспертизы проектной документации.

3.Получение разрешения на строительство объектов в порядке, установленном ст. 51 ГрК РФ.

4. До выдачи разрешения на строительство со дня направления проектной документации на экспертизу могут выполняться подготовительные работы, не причиняющие существенного вреда окружающей среде и ее компонентам, в соответствии с п. 1.1 ст. 52 ГрК РФ:

1) подготовка земельного участка (освобождение от деревьев и иных насаждений, снос объектов, осуществление деятельности по обращению с отходами, образовавшимися в ходе подготовительных работ);

2) устройство ограждения строительной площадки, организация контрольно-пропускного режима, обеспечение строительной площадки противопожарным водоснабжением и инвентарём, выполнение мероприятий, необходимых для обеспечения транспортной безопасности на период строительства;

3) выполнение работ по геодезической разбивке объектов;

4) размещение некапитальных строений, сооружений (в том числе складских площадок и сооружений для материалов, конструкций и оборудования), необходимых для обеспечения строительства, реконструкции объекта;

5) устройство временных дорог и подъездных путей, вспомогательных сооружений, приспособлений и устройств;

6) устройство временных сетей инженерно-технического обеспечения (электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и сигнализации).

Глава 13. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно делового и иного назначения.

Таблица 7

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

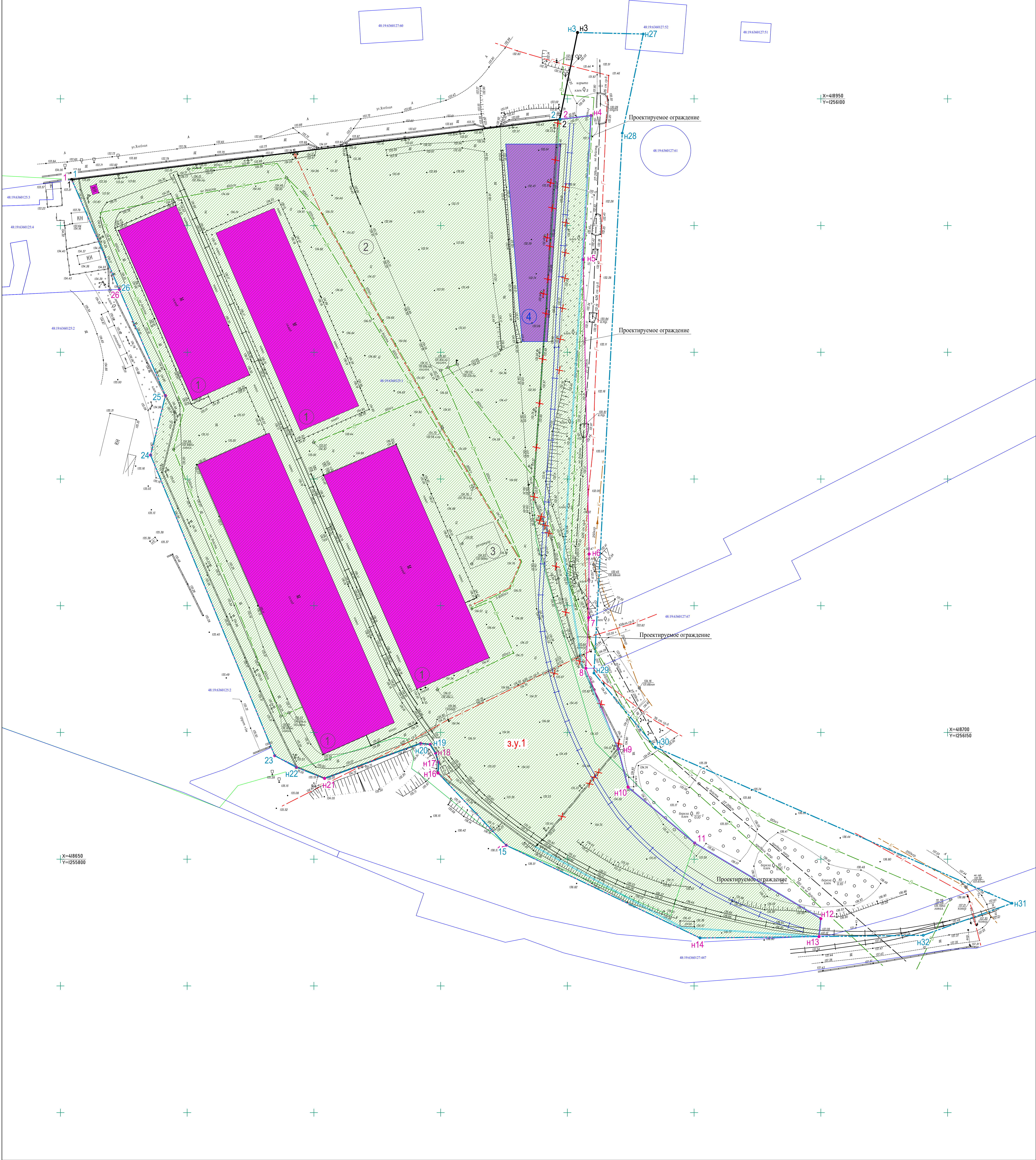
Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории
1-я очередь	
1 этап	Проведение кадастровых работ (формирование земельных участков с постановкой на государственный кадастровый учет)
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предполагаемую проектом застройку
3 этап	Разработка проектной документации на строительство производственного здания
2-я очередь	
1 этап	Очистка площадки строительства, вывоз мусора
2 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций
3 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию

Глава 14. 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.

В границах территории мероприятия не предусматриваются.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

				(проект планировки, проект межевания территории) в районе улицы Хлебная в городе
ист. № док.	Подпись	Дата		
улаченков		03.26		Основная часть проекта планировки террито



- граница территории проектирования
- номер поворотной точки границ территории проектирования
- границы проектируемых участков
- номер поворотной точки границ образуемых участков
- проектируемое ограждение
- проектируемая железная дорога
- существующие здания и сооружения
- проектируемое здание
- зона возможного размещения объектов капитального строительства

Номер на плане	Наименование	Примечание
1	Здание склада.	Существующее
2	Площадки для грузовых автомобилей	Существующее
3	Резервуар	Существующее
4	Здание склада	Проектируемое

				316/25 ПП и ПМ		
				Документация по планировке территории		
				(проект планировки, проект межевания территории) в составе проекта планировки территории) в районе улицы Хабима в городском округе город Ессей, Ленинградской области.		
Изм.	Кол.	Лист	Р. док.	Подпись	Дата	
Разработчик	Кулаченко	11.03.20				
Проверил						
				Основная часть проекта планировки территории.		
Нормоконтр.	Крутых	03.20		Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:500		
Генп				ООО "Вертикаль"		
				Формат А0		