

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Липецкая область
г. Липецк
Индивидуальный предприниматель Николюкин А.К.

Документация по планировке территории (проекта планировки
и проекта межевания) квартала в районе проезда героя
Советского Союза Е.Потапова в городе Липецке

Материалы по обоснованию проекта планировки и межевания территории

КРАТКАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

2021 г

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания территории квартала в районе проезда героя Советского Союза Е. Потапова в городе Липецке разработан на основании Постановления администрации города Липецка от 31.10.2017 № 2120 «О подготовке документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) квартала в районе проезда героя Советского Союза Е. Потапова в городе Липецке»

Проект разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Местными нормативами градостроительного проектирования города Липецка, утвержденные решением Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 119.

В соответствии с постановлением администрации города Липецка за № 1641 от 26.08.2019г о внесении изменений в проект планировки и проекта межевания квартала в районе проезда героя Советского Союза Е.Потапова в городе Липецке, в ранее утвержденный постановлением города Липецка от 04.02.2019 №125 в проект внесены изменения согласно выданному техническому заданию.

В соответствии с постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021г. №47 о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Липецка, в границах земельного участка по адресу: г.Липецк, пр.Потапова, дом №10 (по проекту межевания З.У.9) зона Ж-4 изменена на зону Ж-2. Ранее размещаемое на данном земельном участке административное здание, по заданию заказчика, изменено на многоквартирное трехэтажное жилое здание с нежилым помещением. Соответствующие изменения внесены в графические и текстовые материалы проекта планировки и проекта межевания квартала в районе проезда героя Советского Союза Е.Потапова в городе Липецке, утвержденный постановлением города Липецка №125 от 04.02.2019.

Проект планировки и межевания охватывает территорию площадью 7 га (окончательные границы уточнены проектом) которая ограничена проездом героя Советского Союза Е. Потапова, территорией гаражного кооператива «Лада» и территорией Каменного лога.

Проект планировки и межевания разработан в целях обеспечения устойчивого развития территории с учетом размещения административного здания, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

В проекте даны предложения по функциональному зонированию территории, градостроительному регулированию и размещению многоквартирного трехэтажного жилого здания с нежилым помещением, дорожному строительству, благоустройству и инженерной инфраструктуре.

Задачи, решаемые в проекте планировки и межевания

■ В проекте определена площадка нового жилищного строительства с реконструкцией здания бывшего общежития под многоквартирное трехэтажное жилое здание с нежилым помещением.

■ Внесены предложения по развитию озеленения и благоустройства.

■ Разработаны дополнительные парковочные места.

■ Разработан чертеж «красных» линий и линий регулирования застройки, закрепленных координатами, в соответствии с существующими требованиями.

■ На отдельном чертеже отображены граница земельного участка особо охраняемой зоны Каменного лога.

В расчетах населения приняты параметры, заложенные в Генеральном плане города и Местных нормативах градостроительного проектирования города Липецка, а также использованы технико-экономические показатели ранее разработанных и утвержденных проектов планировок территорий.

Современное состояние

Проектом планировки и межевания охвачена территория города Липецка площадью 7 га, расположенная в пределах кадастрового квартала 48:20:0045307. Границами проектирования являются: проезд героя Советского Союза Е.Потапова, территорией гаражного кооператива «Лада» и территория Каменного лога.

В пределах проезда Потапова расположены здания различных предприятий и организаций, в основном транспортных и строительных и административных. Под номером 10 - бывшее общежитие, ныне расселенное, которое предлагается реконструировать под многоквартирное трехэтажное жилое здание с нежилым помещением. Владение 20 - мастерские, состояние заброшенное, дом №1а — двухэтажное здание, первый этаж - магазин, второй - жилые помещения (гостиничные номера), владение 26 - здание производственной базы, в настоящий момент используется под аренду офисных и производственных помещений.

За первой линией застройки на планируемой территории размещаются небольшие промышленные предприятия, предприятия по обслуживанию транспорта, склады, гаражи предприятий и граждан. Часть зданий промышленного назначения занимают офисные, административные и торговые помещения. Состояние зданий плачевное, требует капитального ремонта.

Основная транспортная магистраль в границах проектирования - проезд героя Советского Союза Е. Потапова.

В настоящее время проектируемая территория, исходя и из отведенного под проектирование земельного участка составляющей 69960 кв.м., используется следующим образом:

таблица 1

№№ п/п	Назначение территории	га	%
1	Территория жилой застройки с объектами микрорайонного значения	нет	0
2	Участки учреждений, предприятий и объектов обслуживания	5,6	80
3	Зеленые насаждения общего пользования	0,7	10
4	Улицы, площади, дороги	0,6	8,6
5	Прочие территории	0,1	1,4
	Итого:	7	100

В «прочие территории» входят подъезды к гаражам, дорожные развязки.

Проектная организация территории

1. Развитие жилищного строительства в этой части города:

В соответствии с постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021г. №47 о внесении изменений в правила землепользования и застройки города Липецка, в границах земельного участка по адресу: г.Липецк, пр.Потапова, дом №10 (по проекту межевания З.У.9) зона Ж-4 изменена на зону Ж-2 (зона застройки малоэтажными жилыми домами). Кадастровый номер участка 48:20:0045307:25, номер по проекту З.У.9.

В соответствии с данными изменениями в рамках жилищного строительства проектом планировки предлагается реконструкция бывшего здания общежития под размещение многоквартирного трехэтажного жилого здания с нежилым помещением. На территории квартала предлагается возвести современный объект жилищного строительства, с развитой инженерной инфраструктурой.

Характеристики планируемого к размещению объекта капитального строительства

Земельный участок кв.м	Проектируемая площадь застройки, кв.м	Общая площадь жилья, кв.м	Количество этажей	Процент застройки
3 109,29	960,00	2331,0	3	30,0

На ближайшие годы население составит:

$2331 \text{ м}^2 : 20 \text{ м}^2 / \text{чел.} = 116,55 \text{ чел.}$ (в расчетах принимаем 117 чел.).

Расчет мест для постоянного хранения составляет 90 % от общего количества автомашин $300 \times 0,9 = 270 \text{ м/м}$ на 1000 жителей. При этом расчете получаем: $117 \times 270 / 1000 = 32 \text{ м/м}$.

Планируемое размещение жилого дома находится вне радиусов нормируемой доступности детских дошкольных учреждений (300м) и общеобразовательных школ (500м). Предлагается организация подвоза учащихся транспортом, предназначенным для перевозки детей с организацией автобусной остановки, со стороны проезда Е.Потапова, что допускается СП 42.13330.2016 п.10.5.

Для детей дошкольного возраста предлагается размещение на первом этаже проектируемого жилого дома малого дошкольного учреждения на 6 мест (исходя из нормы 50 мест для ДООУ на 1000 жителей).

Благоустройством многоквартирного трехэтажного жилого здания с нежилым помещением предусматривается: разрушенное асфальтовое покрытие заменить плиточным, обновить газоны, разбить дополнительные цветники.

2. Здания промышленного, общественного и складского назначения, гаражи.

Промышленные и общественные здания на данном участке проектирования представлены в основном предприятиями по обслуживанию населения, административными зданиями и гаражами.

Для увеличения количества парковочных мест и развития рекреационных зон предусматривается реконструкция незастроенной территории со стороны проезжей части проезда.

3. Озеленение

Проектом предусмотрена реконструкция площадок благоустройства, требующих реконструкции: обновления плиточного покрытия, озеленения и наружного освещения, с установкой современных элементов благоустройства.

Реконструкция предусматривает развитие системы пешеходных дорожек, устройство плиточного покрытия, устройство газонов, установку современных малых архитектурных форм.

Благоустройством многоквартирного трехэтажного жилого здания с нежилым помещением предусматривается обновление газонов и разбивка дополнительных цветников.

4. Уличная сеть и транспорт

Проектом предусматривается устройство дополнительных парковочных мест со стороны пр.Е.Потапова и ул.Перова с разделением транспортных и пешеходных потоков.

Также предусмотрен ряд следующих мероприятий:

- При сооружении новых зданий основным критерием при принятии решения о возможности такого строительства является полное обеспечение объектов местами для хранения и парковки машин.
- Расширение с учетом действующих нормативов внутриквартальных проездов с устройством площадок для парковок.
- Для размещения многоквартирного трехэтажного жилого здания с нежилым помещением предлагается изменить границы существующего земельного участка с Кадастровым номером 48:20:0045307:25 (номер по проекту 3.У.9) в сторону его увеличения за счет государственного нераспределенного фонда.
- Для обеспечения прохождения и обслуживания инженерных сетей, транспортной доступности ко всем земельным участкам, расположенным в границах расчетной территории, предлагается ввести обременения в виде сервитутов для 19 земельных участков.

5. Вертикальная планировка и инженерная подготовка

Настоящим проектом рекомендуются следующие основные мероприятия направленные на устранение подтопленных территорий:

- устройство сетей дождевой канализации
- четкая организация поверхностного стока.
- увеличение площадей газонов по сравнению с нормами.
- реанимация и инженерное обустройство естественных, природных полос стока (оврагов, балок, сбросных каналов и т.д.).

6.Инженерная инфраструктура

Проектные решения по водоснабжению.

Подключение многоквартирного жилого здания с нежилым помещением к централизованным системам холодного водоснабжения выполнено через существующий водопровод Ду-200мм по пр.Потапова.

Расход воды на хоз-питьевые нужды жилого здания

Население	Норма водопотребления л/сут, чел	Расход воды м³/сут	
		В сутки наибольшего водопотребления	Максимально суточные 1,2
117	250,0	29,25	35,1

Суммарный расход воды питьевого качества. Расчетный срок.

Наименование потребителей	Расчетный срок			
	В сутки наибольшего водопотребле ния м³/сут	Максимально- суточный расход воды м³/сут	В час наибольшего водопотребле ния м³/ч	Максимально часовой расход воды м³/ч
Население	29,25	35,1	3,84	4,6
Предприятия, промышленная зона	3,5	4,2	0,7	0,84
Итого	32,75	39,3	4,54	5,44

Расход воды на пожаротушение принимается в соответствии со СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» и составляет 2 пожара в городе по 25л/сек; итого 50л/сек. Хранение противопожарного запаса предусмотрено в 2 существующих резервуарах на территории.

Проектные решения по канализованию.

Основные существующие самотечные коллекторы а также производительность существующих канализационных насосных станций в данном районе города обеспечивают пропуск расчетных расходов сточных вод без учета проектируемой застройки. Нагрузка на городские канализационные очистные сооружения не увеличится, т.к. рост числа жителей г.Липецка не прогнозируется. Происходит

лишь переселение жителей из других районов города с увеличением удельной жилой площади на каждого человека.

Подключение проектируемого здания предусматривается к существующей КНС ООО «Липецклифт» по ул.Перова, согласно ТУ выданных ООО «Липецклифт». Сети канализации принимаются из чугунных и полиэтиленовых труб диаметром 100 мм. Глубина заложения трубопроводов 2,0-2,5 метров.

Расчетные расходы сточных вод определены согласно СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения» Количество жителей проектируемого жилого дома на расчетный срок принято 117 человек. Коэффициент суточной неравномерности равен — 1,2.

Расчет стоков от промышленной зоны и наружные расходы приняты 10%.

Расход хозяйственно-бытовых стоков жилого здания

Население	Норма водопотребления л/сут, чел	Расход воды м³/сут	
		В сутки наибольшего водопотребления	Максимально суточные 1,2
117	250	29,25	35,1

Суммарные расходы хозяйственно-бытовых. Расчетный срок.

Наименование потребителей	Расчетный срок			
	В сутки наибольшего водопотребления м³/сут	Максимально-суточный расход воды м³/сут	В час наибольшего водопотребления м³/ч	Максимально часовой расход воды м³/ч
Население	29,25	35,1	3,84	4,6
Предприятия, промышленная зона	3,5	4,2	0,7	0,84
Итого	32,75	39,3	4,54	5,44

Дождевая канализация Проектные решения

Отвод поверхностных вод в данном районе города решен в основном с помощью организации рельефа. Для организованного отвода дождевого стока в районе проезда и прилегающей территории, предусматривается устройство сетей

дождевой канализации. В местах сброса дождевых вод предусмотреть очистные сооружения, выполняющие механическую и биологическую очистку сточных вод. Часть стоков, примыкающих к проезду героя Советского Союза Е. Потапова, попадает в проектируемую систему лотков, перехватывающих водоприемных решеток и дождевой коллектор диаметром 300мм, имеющий один участок до границы рассматриваемой территории. Второй участок на границе территории подключить к существующей ливневой канализации в районе гаражного кооператива «Лада» и жилого дома №3 по ул.Союзная. Установку локальных очистных сооружений для очистки стоков решить на дальнейших этапах проектирования.

Электроснабжение Проектные решения

Общее количество жителей в данном районе составит 117 человек. Общая нагрузка на электроснабжение многоквартирного жилого дома составит 250 кВт. Для многоквартирного жилого дома устанавливается дополнительно КТП – 0,4 кВ от существующей сети 6 кВ.

Теплоснабжение

Теплоснабжение зданий существующее, через индивидуальные автоматизированные тепловые пункты. Теплоснабжение проектируемого многоквартирного трехэтажного жилого здания с нежилым помещением предусмотрено от существующих централизованных сетей теплоснабжения Ду-273мм, проходящих по пр.Потапова.

Газоснабжение Проектные решения

Изменение схемы газоснабжения рассматриваемой территории не планируется.

Межевание

Вновь формируемые земельные участки в пределах отведенной под проектирование территории отсутствуют.

Проектом межевания предусмотрено изменение границ земельных участков:

З.У.9 (кадастровый номер 48:20:0045307:25) в сторону его увеличения за счет государственного нераспределенного фонда;

З.У.25 (кадастровый номер 48:20:0045307:23) в сторону его увеличения за счет государственного нераспределенного фонда.

Данное решение позволяет полноценно использовать территорию, прилегающую к границам земельного участка З.У.9, планируемого под размещение объекта капитального строительства - многоквартирного трехэтажного жилого здания с нежилым

помещением и обеспечения реконструкции и подъезда к производственной базе, расположенной на участке З.У.25.

Для обеспечения прохода и обслуживания инженерных сетей, расположенным в границах расчетной территории, согласно ФЗ №341 (глава V, статья 39) предлагается ввести обременения в виде сервитутов для 13 земельных участков: З.У.: 3; 6; 7; 8; 9; 12; 15; 16; 17; 22; 25; 33; 34. Кадастровые номера данных участков указаны на плане межевания территории -лист 4 Раздела 1.

Координаты границ сервитутов представлены на плане межевания территории и в Пояснительной записке (Раздел2).

Ведомость участков подлежащих снятию с кадастрового учета

Участки, подлежащие снятию с кадастрового учета в пределах отведенной под проектирование территории отсутствуют.