



УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

08 декабря 2023г.

г. Липецк

№ 376

Об утверждении проекта внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.

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»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

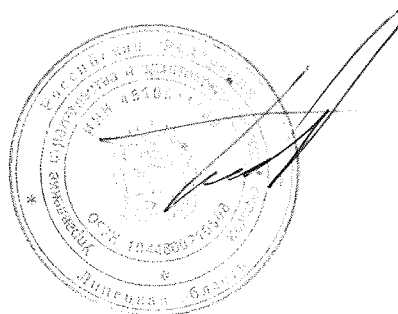
1. Утвердить проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И., согласно приложению.
2. В течение пяти дней со дня утверждения приказа направить в администрацию города Липецка утвержденный проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона

«Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Бемянского А.Д. и Замятина Е.И.

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

Основная часть проекта планировки территории

1. Введение

Документация по проекту внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И. (утвержден приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 561, в ред. от 26.12.2022 № 563, от 26.12.2022 № 564), выполнена в соответствии с 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».

Документация по внесению изменений в проект планировки состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Целью внесения изменений в проект является корректировка объектов капитального строительства (№ 6-8 по плану) и изменение планировочной структуры.

2. Реквизиты документов территориального планирования и градостроительного зонирования

- 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 (ред. постановления Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363);

- «Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.» (утвержден приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 561, в ред. от 26.12.2022 № 563, от 26.12.2022 № 564).

3. Реквизиты решения о подготовке документации по планировке территории с приложением копии

- Постановление 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»;

- Письмо управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2023 № 43-1017И43-3674 .

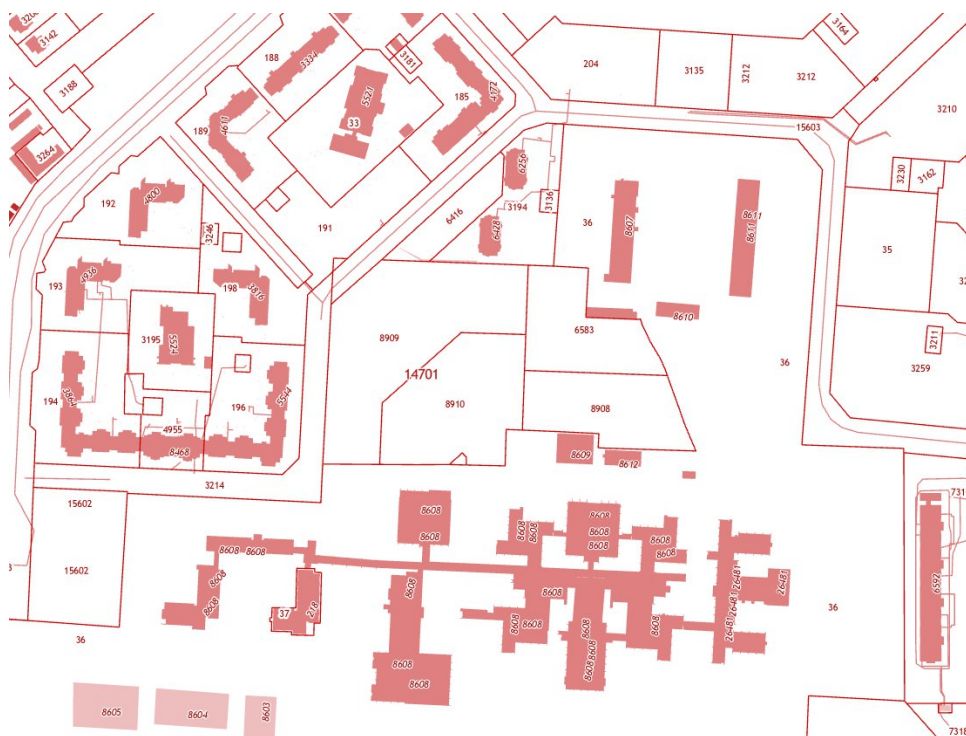
4. Сведения об объектах капитального строительства и их краткая характеристика

В границах разработки проекта изменений находится свободная от застройки территория, на которой проектом предлагается разместить жилой комплекс, состоящий из трех многоэтажных жилых зданий с подземными парковками и со встроенными нежилыми помещениями, строительство комплексного здания, состоящего из коммерческих помещений и паркинга на 300 м/мест.

В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Липецка для новой многоквартирной жилой застройки коэффициент плотности территории земельного участка составляет не более 1,2, процент застройки земельного участка не более 30.

При проектировании многоэтажных многоквартирных жилых домов обязательно проведение архитектурных конкурсов и градостроительного совета, т.к. такая застройка формирует панораму правого берега реки Воронеж.

Сведения из ЕГРН
48:20:0014701:8909



Адрес:

Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк

Площадь учтенная:

15 873 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Форма собственности:

Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:

85 022 930,85 руб.

48:20:0014701:8910

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк,
город Липецк

Площадь учтенная:

10 567 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Форма собственности:

Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:

56 434 859,89 руб.

48:20:0014701:8908

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк,
город Липецк

Площадь учтенная:

7 396 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Форма собственности:

Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:

40 315 669,96 руб.

48:20:0014701:8911

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк,
город Липецк

Площадь учтенная:

82 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Предоставление коммунальных услуг

Форма собственности:

Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:

140 288,06 руб.

48:20:0014701:6583

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк,
город Липецк

Площадь учтенная:

6 984 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Обслуживание автотранспорта

Форма собственности:

Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:

10 587 813,84 руб.

4.1. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Значение объекта	Описание
1	Жилищный фонд		
1.1	Многоэтажные многоквартирные жилые дома (этажность 9 этажей и выше)	местное	Освоение территории жилого района, под застройку многоквартирными жилыми домами с объектами социальной инфраструктуры. Ориентировочный объем нового жилищного строительства – 62,0 тыс.м ²
2	Электроснабжение		
2.1	Электролинии напряжением 0,4 кВ	местное	Укладка электролиний напряжением 0,4 кВ, на участках нового строительства
3	Теплоснабжение		
3.1	Внутриквартальные тепловые сети	местное	Строительство новых внутриквартальных тепловых сетей для покрытия тепловой нагрузки новой застройки

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Значение объекта	Описание
4	Водоснабжение		
4.1	Водоводы	местное	Строительство новых водоводов в красных линиях проездов для новой застройки и новых насосных станций
5	Водоотведение		
5.1	Самотечные коллекторы	местное	Строительство самотечных коллекторов в красных линиях проездов для новой многоквартирной застройки
6	Связь		
6.1	АТС	местное	
6.2	Распределительные шкафы	местное	Установка распределительных шкафов в местах многоэтажного строительства
7	Инженерная подготовка территории		
7.1	Дождевая канализация		Водоотвод дождевых и талых вод осуществляется на рельеф
7.2	Вертикальная планировка	местное	Организация рельефа, подсыпка, террасирование на площади около 4 га
8	Мероприятия по повышению пожарной безопасности		Территория жилой застройки проекта планировки попадает в зону действия существующих подразделений пожарной охраны. Превентивные мероприятия

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)

Таблица 2

№ по плану	Наименование объекта	Этажность	Общая площадь квартир без балконов, м ²	Площадь всех этажей зданий и сооружений, м ²	Площадь застройки, м ²	Площадь участка, м ²
5	Многоквартирное жилое здание со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой на 208 маш./мест, в том числе:	12-15-17	29000	56300	3600 (наземная часть); 4250 (подземная парковка, выходящая за границы наземной части)	15873
	Подземная парковка на 208 маш./мест		Площадь полезная 7000м ²			
	Встроенные нежилые помещения		2400м ²			
6	Многоквартирное жилое здание со встроенными нежилыми	12-15	19000	39000	2400 (наземная часть); 5000 (подземная парковка,	10567

№ по плану	Наименование объекта	Этаж-ность	Общая площадь квартир без балконов, м ²	Площадь всех этажей зданий и сооружений, м ²	Площадь застройки, м ²	Площадь участка, м ²
	помещениями и подземной парковкой на 224 маш./мест, в том числе:				выходящая за границы наземной части)	
	Подземная парковка на 224 маш./мест		Площадь полезная 7100м ²			
	Встроенные нежилые помещения		1800м ²			
7	Многоквартирное жилое здание со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой на 227 маш./мест, в том числе:	9-17	14000	21000	1400 (наземная часть); 5100 (подземная парковка, выходящая за границы наземной части)	7396
	Подземная парковка на 227 маш./мест		Площадь полезная 7150м ²			
	Встроенные нежилые помещения		1000м ²			
8	Комплексное здание, в том числе коммерческие помещения и паркинг на 300 м/мест, в том числе:	3 (в том числе 1 подземный)	9755	8275	2758	6984
	Паркинг на 300 маш./мест		6565м ²			
	Коммерческие помещения		3190м ²			
9	Трансформаторная подстанция, ул.Замятина Е.И.	1	-	25	25	82
	Итого:	1-17	62000 - общая площадь квартир без балконов; 26450м ² – встроенные нежилые помещения и подземная парковка многокв. жилых зданий; 9755 м ² – комплексное здание	124600 (из них 116300 – многокв. жилые здания)	10183 (наземная часть) (из них 7400 – многокв. жилые здания); 14350 (подземная парковка, выходящая за границы наземной части) – многокв. жилые здания	40902

Примечание: Все площади (кроме площади участка) будут уточняться на этапе проектирования.

В границах проектируемой территории проектом предлагается строительство трех многоквартирных жилых домов с подземными парковками и со встроенными нежилыми помещениями, строительство комплексного здания, состоящего из коммерческих помещений и паркинга на 300 м/мест.

Общая жилая площадь проектируемых многоквартирных домов будет составлять 62000 кв.м.

Жилищная обеспеченность в проектируемой многоэтажной застройке составит 30,5 м²/чел. Расчетная минимальная обеспеченность общей площадью – 30,5 м² на человека (согласно табл. 2 Местных нормативов градостроительного проектирования г. Липецка).

Расчетная численность населения в границах проектируемой территории составит 2033 чел.

На территории проектирования предлагаются парковочные места, в том числе для людей с инвалидностью.

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

Искусственные сооружения на территории проектирования отсутствуют. Необходимость переустройства существующих инженерных коммуникаций определяется в рабочей стадии проектирования на строительство (реконструкцию) существующих объектов капитального строительства.

5. Характеристика планируемого развития территории

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

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа город Липецк (утверждены постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021 № 47 (ред. постановления Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363), на территории проектирования сформирована территориальная зона с индексом Ж-4.

В связи с изменением нормативной базы - принятием «Правил землепользования и застройки города Липецка (утверждены постановлением Администрации Липецкой области от 11.02.2021 № 47 (ред. постановления Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363):

Параметры Зоны застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4) устанавливаются согласно п.8 ПЗЗ.

Проектом внесения изменений предусматриваются отклонения от предельных параметров в части земельного участка с кадастровым номером 48:20:0014701:8909 – отступ от границ земельного участка с запада – 2,4 м вместе с подземной выступающей частью здания (на основании статьи 40 ГрК РФ «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»). Требуется разрешение на отклонение от предельных параметров.

Проектом внесения изменений предусматриваются отклонения от предельных параметров в части земельного участка с кадастровым номером 48:20:0014701:8910 – отступ от границ земельного участка с северо-запада – 2,05 м вместе с подземной выступающей частью здания, с запада – 0,58 м (по границе земельного участка) вместе с подземной выступающей частью здания (на основании статьи 40 ГрК РФ «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»). Требуется разрешение на отклонение от предельных параметров.

Проектом внесения изменений предусматриваются отклонения от предельных параметров в части земельного участка с кадастровым номером 48:20:0014701:8908 – отступ от границ земельного участка с севера – 2,0 м вместе с подземной выступающей частью здания, с запада – 2,0 м вместе с подземной выступающей частью здания, с юга – 2,0 м вместе с подземной выступающей частью здания, с востока – 2,0 м вместе с подземной выступающей частью здания (на основании статьи 40 ГрК РФ «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»). Требуется разрешение на отклонение от предельных параметров.

Проектом внесения изменений предусматривается отклонение от нормативов в части показателей процента застройки земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 48:20:0014701:8909 – составит 49% вместе с подземной выступающей частью здания (норма не более 30% – согласно Местным нормативам градостроительного проектирования города Липецка), на основании статьи 40 ГрК РФ «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства». Требуется разрешение на отклонение от данных нормативов.

Проектом внесения изменений предусматривается отклонение от нормативов в части показателей процента застройки земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 48:20:0014701:8910 – составит 70% вместе с подземной выступающей частью здания (норма не более 30% – согласно Местным нормативам градостроительного проектирования города Липецка), на основании статьи 40 ГрК РФ «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства». Требуется разрешение на отклонение от данных нормативов.

Проектом внесения изменений предусматривается отклонение от нормативов в части показателей процента застройки земельного участка для земельного участка с кадастровым номером 48:20:0014701:8908 – составит 88% вместе с подземной выступающей частью здания (норма не более 30% – согласно Местным нормативам градостроительного проектирования города Липецка), на основании статьи 40 ГрК РФ «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства». Требуется разрешение на отклонение от данных нормативов.

5.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности

граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

В соответствии программой «Комплексное развитие социальной инфраструктуры муниципального образования - городской округ город Липецк, на 2018 - 2035 годы», утвержденной решением Липецкого городского Совета депутатов от 31.07.2018 № 726, размещение детских дошкольных учреждений в границах проектирования не предусматривается.

В соответствии с муниципальной программой города Липецка «Развитие транспорта и дорожного хозяйства города Липецка», утвержденной решением Липецкого городского Совета депутатов от 14.10.2016 № 1853, развитие транспортной инфраструктуры и парковочных мест в границах проектирования не предусматривается.

5.3. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
Территория			
1	Площадь, всего	га	4,2788
2	Площадь застройки жилых домов	кв.м	7400
3	Площадь дорожных покрытий, в том числе:	кв.м	18168
	проездов	кв.м	8810
	тротуаров с возможностью проезда	кв.м	2379
	тротуаров пешеходных	кв.м	6979
4	Площадь площадок благоустройства, в том числе:	кв.м	3778
	детская площадка	кв.м	1297
	для отдыха взрослого населения	кв.м	260
	физкультурно-спортивная	кв.м	550
	беговая дорожка	кв.м	1560
	хозяйственная	кв.м	111
5	Площадь озеленения общего пользования	кв.м	10684
6	Площадь застройки комплексного здания		2758
Жилищный фонд			
7	Количество многоквартирных жилых домов	ед.	3
8	Этажность	ед.	12-17
9	Площадь квартир	кв.м	62000
10	Площадь всех этажей зданий	кв.м	116300

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
11	Количество квартир в жилых домах	ед.	1072
12	Средняя жилищная обеспеченность	кв.м/чел.	30,5
Население			
13	Численность населения	чел.	2033
14	Плотность населения	чел./га	475
Машино-места			
15	Количество машино-мест для проектируемой застройки, в том числе:	м/м	773
	в подземных парковках		659
	для людей с инвалидностью	м/м	78
Объекты социального и культурно-бытового обслуживания			
16	Встроенные нежилые помещения	кв.м	5200
	торговая площадь	кв.м	2000
17	Комплексное здание, в том числе	кв.м	9755
	коммерческие помещения – общая площадь/ торговая площадь	кв.м	3190/2095
	паркинг на 300 маш./мест	кв.м	6565
Инженерная подготовка территории			
18	Вертикальная планировка	тыс.м3	-
Электроснабжение			
19	Электрическая нагрузка новых потребителей	кВт	2558,8
Теплоснабжение			
20	Максимальный тепловой поток на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение объектов нового строительства	Гкал/ч	8,529
Водоснабжение			
21	Водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды	м3/сут.	386,87
Водоотведение			
22	Общее поступление хозяйственно-бытовых сточных вод	м3/сут.	386,87
Связь			
23	Охват населения телевизионным вещанием - всего	%	100
24	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 человек	40,4

Расчет и обоснование площадок в границах проектирования в соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования города Липецка от 30.08.2016 № 218.

Общая площадь квартир – 62000 м²

Население: 62000 : 30,5 м²/чел. = 2033 чел.

- проектом предусмотрено 2033 чел. Расчетная минимальная обеспеченность общей площадью – 30,5 м² на человека (согласно табл. 2 Местных нормативов градостроительного проектирования г. Липецка).

Количество квартир – 1072 шт.

Площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста:

- нормативное значение 2033 x 0,7 = 1423 м²

- проектом предусмотрено 1297 м²

Спортивные площадки:

-нормативное значение $2033 \times 2,0 = 4066 \text{ м}^2$

-проектом предусмотрено – 2110 м^2

В пределах нормативной пешеходной доступности находится школа со стадионом и спортивными площадками для всего микрорайона.

Площадка для отдыха взрослого населения:

- нормативное значение – $2033 \times 0,1 = 203 \text{ м}^2$

- проектом предусмотрено – 260 м^2

Хозплощадка для мусоросборников:

- нормативное значение – $2033 \times 0,06 = 122 \text{ м}^2$

- проектом предусмотрено 3 площадки по 5 евроконтейнеров (111 м^2).

От хозплощадки с мусоросборными контейнерами соблюдается расстояние 20 м до окон зданий и дворовых площадок.

Количество парковочных мест для хранения автомобилей жителей проектируемой застройки:

$2033 / 1000 \times 450 = 915 \text{ маш./мест.}$

При сезонном хранении 10% парка легковых автомобилей в гаражах, потребность в машиноместах составит – 824 маш./места.

В границах проектирования предусматривается 773 маш./мест для хранения автомобилей в подземной автостоянке и возле домов: поз.5 (по схеме) – 81 маш./мест наземных для временного хранения и 208 маш./мест в подземной автостоянке для постоянного хранения; поз.6 (по схеме) – 22 маш./мест наземных для временного хранения и 224 маш./места в подземной автостоянке для постоянного хранения; поз.7 (по схеме) – 11 маш./мест наземных для временного хранения и 227 маш./мест в подземной автостоянке для постоянного хранения.

Количество парковочных мест для автомобилей посетителей встроенных коммерческих помещений, согласно таблице 17 «Местных нормативов градостроительного проектирования города Липецка», – Торговые объекты с площадью торговых залов менее 200 м^2 :

5-10 маш./мест на 100 м^2 торговой площади

$2000 / 100 \times 5 = 100 \text{ маш./мест.}$

Количество парковочных мест для автомобилей посетителей коммерческих помещений комплексного здания, согласно таблице 17 «Местных нормативов градостроительного проектирования города Липецка», – Торговые центры, универмаги, магазины с площадью торговых залов более 200 м^2 :

15-20 маш./мест на 100 м^2 торговой площади

$2095 / 100 \times 15 = 314 \text{ маш./мест.}$

В границах земельного участка предусматривается 321 маш./место-21 маш./место наземных и 300 маш./мест в паркинге комплексного здания.

Жители проектируемых домов могут парковать свои автомобили в любой из подземных автостоянок проектируемых домов и в паркинге комплексного здания. Также в радиусе 400 м от планируемой территории расположен гаражный кооператив «Наука 48», что полностью обеспечивает потребность данного участка проектирования.

Размещение парковочных мест в пределах охранных зон инженерных сетей при дальнейшем проектировании необходимо согласовать с ресурсоснабжающими организациями.

Расчет мест в детских дошкольных и образовательных учреждениях представлен в виде таблицы.

Таблица 4

Учреждение обслуживания	Ед. изм.	Норма на 1000 чел.	Расчетная численность, мест на 2033	Радиус обслуживания
Детский ясли- сад универсального назначения	место	55	112	300 м
Образовательная школа	место	110	224	500 м

Детские дошкольные учреждения – ДДУ.

Обеспечить расчетные места в детских садах планируется за счет мест в существующем МАОУ СОШ № 29 «Университетская», по адресу: улица Политехническая, д. 9А, проектируемого детского сада на 224 мест (согласно «Проекта планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И. (утвержден приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 561, в ред. от 26.12.2022 № 563, от 26.12.2022 № 564).

Многофункциональная общеобразовательная школа.

В соответствии с приказом Департамента образования города Липецка № 75 от 29.01.2020 «О закреплении муниципальных образовательных учреждений за территориями города Липецка» потребность мест в общеобразовательной школе планируется за счет МАОУ СОШ № 29 «Университетская», по адресу: улица Политехническая, д. 9А. А также за счет проектируемой общеобразовательной школы на 1500 учащихся (согласно «Проекта планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И. (утвержден приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 561, в ред. от 26.12.2022 № 563, от 26.12.2022 № 564).

5.4. Техничко-экономические показатели планируемых систем инженерной и транспортной инфраструктур, предусмотренных в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах проектирования

ТЭП транспортной инфраструктуры

Таблица 5

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Количество
1	Мест хранения автомобилей всего, в том числе:	м/мест	1094
	- в границах земельных участков проектируемых многоквартирных жилых зданий, из них:	м/мест	773
	в подземных парковках	м/мест	659
	для людей с инвалидностью	м/мест	78
	- в границе земельного участка комплексного здания	м/мест	321
2	Общая протяженность внутриквартальных проездов	км	1,28

ТЭП инженерной инфраструктуры

Таблица 6

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измер.	Количество			
			Многокв -ое жилое здание (№5 по плану)	Многокв- ое жилое здание (№6 по плану)	Многокв- ое жилое здание (№7 по плану)	Комплексно е здание (№8 по плану)
1. Электроснабжение						
1.1	Электрическая нагрузка новых потребителей	кВт	542,1	355,1	261,6	1400,0
2. Теплоснабжение						
2.1	Максимальный тепловой поток на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение объектов нового строительства	Гкал/ч	3,384	2,240	1,652	0,613
3. Водоснабжение						
3.1	Водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды	м3/сут.	180,7	118,37	87,2	0,6
4. Водоотведение						
4.1	Общее поступление хозяйственно-бытовых сточных вод	м3/сут.	180,7	118,37	87,2	0,6
5. Пожаротушение						
5.1	Наружное пожаротушение	л/сек	10	10	10	10
5.2	Внутреннее пожаротушение	л/сек	5,0	5,0	5,0	2,5
6. Связь						
6.1	Охват населения телевизионным вещанием - всего	%	100	100	100	100
6.2	Обеспеченность населения	номеро	40,4	40,4	40,4	40,4

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измер.	Количество			
			Многокв- -ое жилое здание (№5 по плану)	Многокв- ое жилое здание (№6 по плану)	Многокв- ое жилое здание (№7 по плану)	Комплексно е здание (№8 по плану)
	телефонной сетью общего пользования	в на 100 человек				

5.5. Техничко-экономические показатели планируемых к размещению объектов капитального строительства

Таблица 7

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
1	Количество проектируемых многоквартирных жилых домов	ед.	3
2	Этажность	ед.	12-17
3	Площадь квартир	кв.м	62000
4	Площадь всех этажей зданий и сооружений	кв.м	116300
5	Количество квартир в проектируемых жилых домах, в том числе:	ед.	1072
6	Средняя жилищная обеспеченность	кв.м/чел.	30,5
7	Площадь застройки жилых домов (наземная часть)	кв.м	7080
8	Коэффициент застройки		0,24
9	Коэффициент плотности застройки в границах квартала*		0,28
10	Комплексное здание	ед.	1
	Этажность	ед.	3, в том числе 1 подземный
	Площадь встроенных помещений: - коммерческие помещения - паркинг на 300 маш/мест	кв.м	9755: 3190 6565
	Площадь застройки	кв.м	2758
	Строительный объем	тыс.куб.м	13,8

*3.16а квартал: Элемент планировочной структуры территории (единица застройки различного функционального назначения), не расчлененный улично-дорожной сетью, в границах красных линий улично-дорожной сети, полос отвода линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, территорий общего пользования (СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»). Граница квартала принята согласно ранее утвержденным проектам.

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

Проектируемые объекты капитального строительства планируется размещать на существующих земельных участках с кадастровыми номерами 48:20:0014701:8909, 48:20:0014701:8910, 48:20:0014701:8908 и 48:20:0014701:6583 площадью 15873 кв.м, 10567 кв.м, 7396 кв.м и 6984 кв.м соответственно.

6. Ведомость координат концевых и поворотных точек красных линий

Внесение изменений в красные линии квартала в границах разработки проекта изменений не предусматривается.

Ведомость координат точек существующей красной линии, МСК-48:

Таблица 8

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	418161.33	1319090.51
2	418310.82	1319096.31
3	418458.92	1319254.99

7. Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

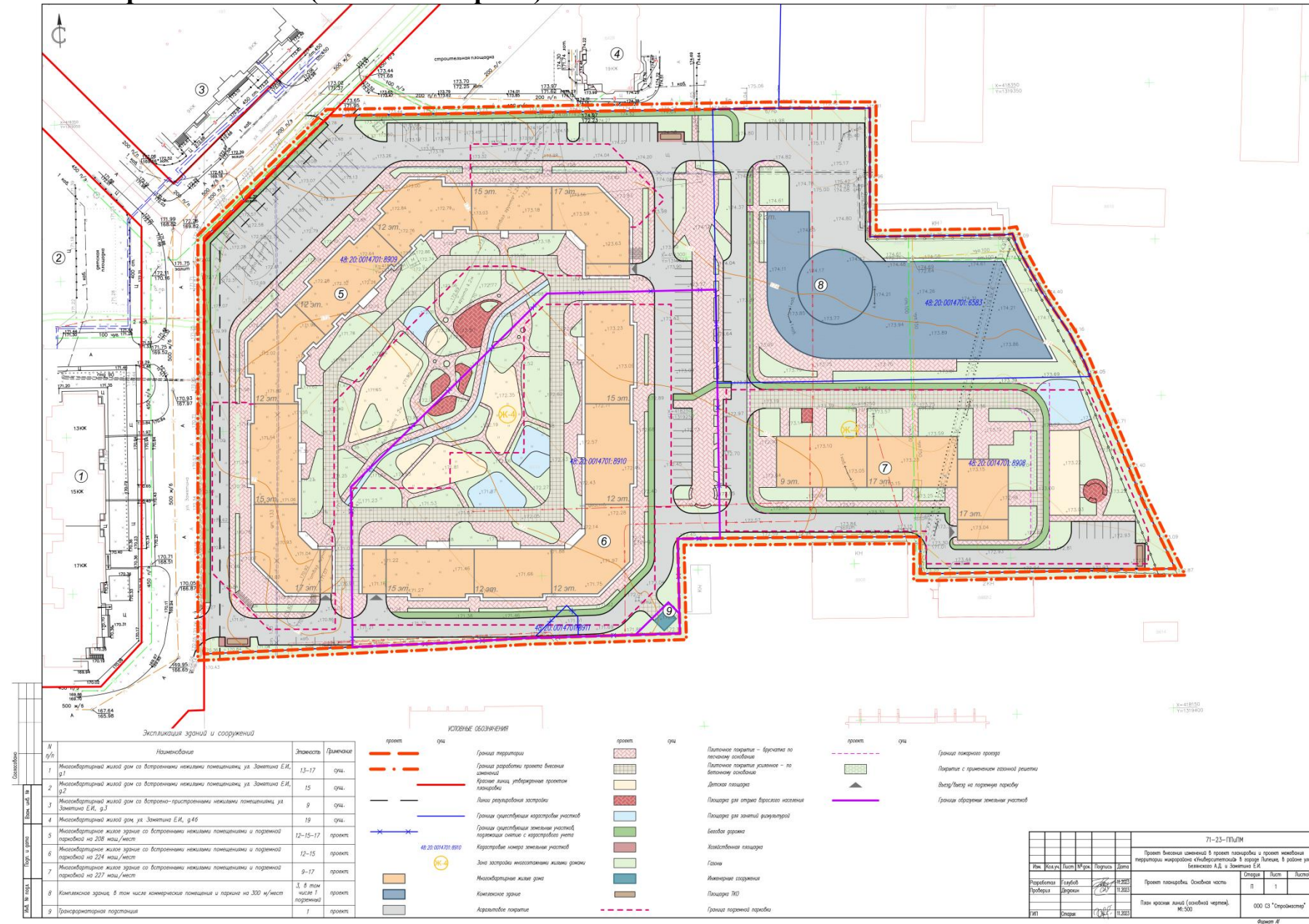
На первую очередь предусматривается:

- вынос существующей теплосети и электросетей;
- снос существующих объектов строения.

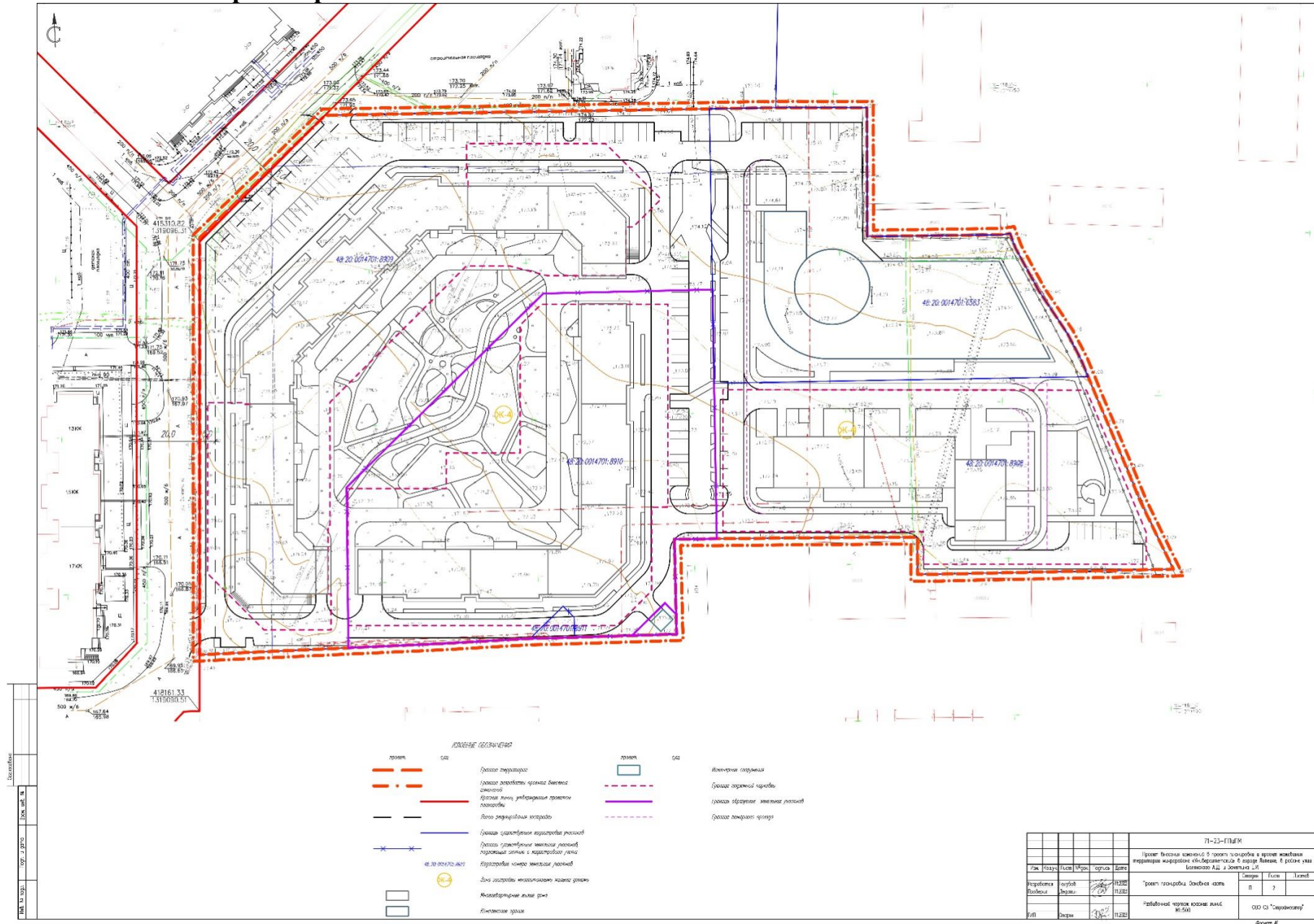
На вторую очередь предусматривается:

- строительство проектируемых многоквартирных жилых домов;
- строительство инженерных сетей;
- строительство проездов;
- благоустройство территории.

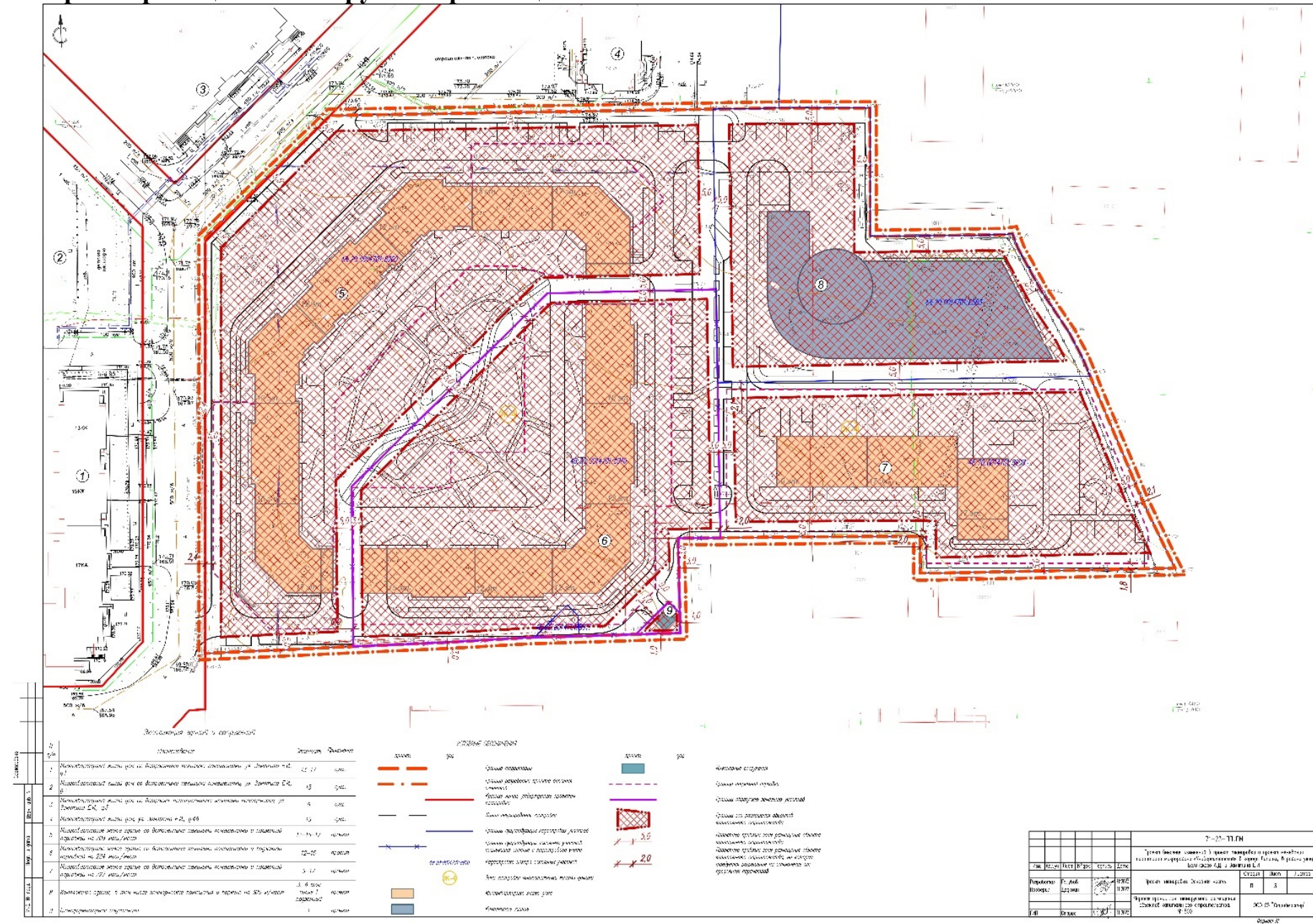
1. План красных линий (Основной чертеж).



2. Разбивочный чертеж красных линий



2.Чертеж границ зон планируемого размещения ОКС



Основная часть проекта межевания территории

1. Введение

Документация по проекту внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И. (утвержден приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 561, в ред. от 26.12.2022 № 563, от 26.12.2022 № 564), выполнена в соответствии с 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».

Документация по внесению изменений в проект межевания состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Целью внесения изменений в проект межевания является:

- образование земельных участков, связанное с корректировкой планировочной структуры территории;
- образование публичных сервитутов;
- уточнение границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

2. Общие данные

Проект выполнен в соответствии с требованиями к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет.

Разработка проектной документации осуществлена в соответствии с требованиями действующего законодательства:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» РДС 30-201-98;
- Постановление 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».

3. Основание для разработки документации

Проект разработан на основании:

- Постановление 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»;
- 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 (ред. постановления Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363);
- «Проект планировки и проект межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.» (утвержден приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 561, в ред. от 26.12.2022 № 563, от 26.12.2022 № 564);
- Письмо управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2023 № 43-1017И43-3674 .

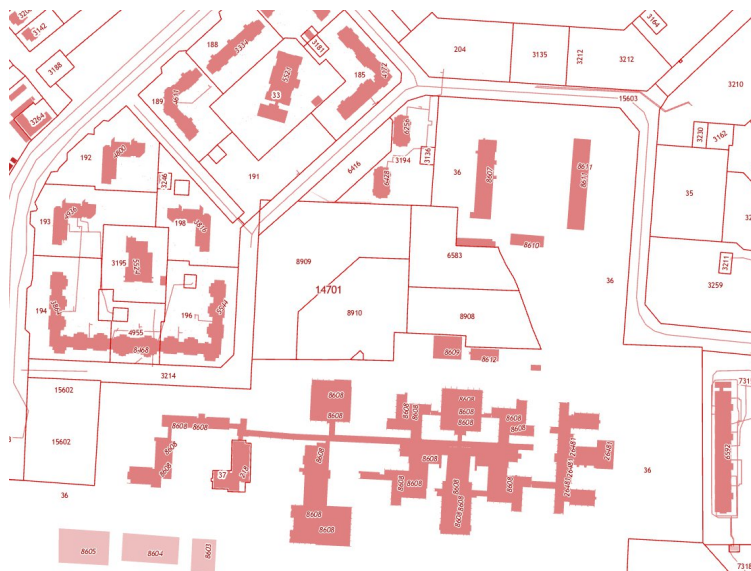
4. Основные данные и принятые решения

В границах разработки проекта изменений находится свободная от застройки территория, на которой проектом предлагается разместить жилой комплекс, состоящий из трех многоэтажных жилых зданий с подземными парковками и со встроенными нежилыми помещениями, строительство комплексного здания, состоящего из коммерческих помещений и паркинга на 300 м/мест.

При проектировании многоэтажных многоквартирных жилых домов обязательно проведение архитектурных конкурсов и градостроительного совета, т.к. такая застройка формирует панораму правого берега реки Воронеж.

Сведения

из ЕГРН



48:20:0014701:8909

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк,
город Липецк

Площадь учтенная:

15 873 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Форма собственности:

Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:

85 022 930,85 руб.

48:20:0014701:8910

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк,
город Липецк

Площадь учтенная:

10 567 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Форма собственности:

Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:

56 434 859,89 руб.

48:20:0014701:8908

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк,
город Липецк

Площадь учтенная:

7 396 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Форма собственности:

Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:

40 315 669,96 руб.

48:20:0014701:8911

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк,
город Липецк

Площадь учтенная:

82 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Предоставление коммунальных услуг

Форма собственности:

Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:

140 288,06 руб.

48:20:0014701:6583

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк,
город Липецк

Площадь учтенная:

6 984 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Обслуживание автотранспорта

Форма собственности:

Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:

10 587 813,84 руб.

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

Проектируемые объекты капитального строительства планируется размещать
на существующих земельных участках с кадастровыми номерами

48:20:0014701:8909, 48:20:0014701:8910, 48:20:0014701:8908, 48:20:0014701:8911 и 48:20:0014701:6583 площадью 15873 кв.м, 10567 кв.м, 7396 кв.м, 82 кв.м и 6984 кв.м соответственно.

4.2. Сведения о границах образуемых и изменяемых земельных участках 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

Ведомость координат точек образуемых земельных участков ЗУ1 и ЗУ2, МСК-48.

Таблица 1

Номер земельного участка по проекту межевания	Вид разрешенного использования, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования по проекту межевания	Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	н1	418179.63	1319138.71
		н2	418230.77	1319140.12
		н3	418290.11	1319205.15
		н4	418289.27	1319259.07
		н5	418259.41	1319258.43
		н6	418209.83	1319257.37
		н7	418210.20	1319243.83
		н8	418186.27	1319243.48
		н9	418189.99	1319240.09
		н10	418180.03	1319229.15
		н11	418180.26	1319200.98
		н12	418180.36	1319196.72
		н13	418180.36	1319196.32
		н14	418179.83	1319168.78
ЗУ2	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	н1	418179.63	1319138.71
		н10	418180.03	1319229.15
		н9	418189.99	1319240.09
		н8	418186.27	1319243.48
		н15	418179.92	1319243.39
		н10	418180.03	1319229.15

5. Ведомость координат конечных и поворотных точек красных линий

Внесение изменений в красные линии квартала в границах разработки проекта изменений не предусматривается.

Ведомость координат точек существующей красной линии, МСК-48:

Таблица 2

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	418161.33	1319090.51
2	418310.82	1319096.31
3	418458.92	1319254.99

**6. Межевание территории. Характеристика территории, на которую
осуществляется межевание**

Перечень координат характерных точек границ территории, в отношении
которой утвержден проект межевания, МСК-48

Таблица 3

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	417927.95	1319252.02
2	417929.98	1319211.14
3	417933.02	1319133.31
4	417933.70	1319128.96
5	417934.30	1319109.22
6	417936.01	1319059.14
7	417940.20	1318980.79
8	417944.53	1318873.79
9	417944.23	1318845.55
10	418045.92	1318847.38
11	418045.60	1318852.90
12	418041.45	1318923.81
13	418154.13	1318929.05
14	418156.55	1318850.55
15	418087.37	1318848.68
16	418045.92	1318847.38
17	418048.72	1318799.43
18	418048.32	1318786.34
19	418049.56	1318687.87
20	418049.66	1318679.92
21	418015.02	1318645.07
22	417993.30	1318650.15
23	417984.48	1318652.22
24	417984.01	1318651.32
25	417913.67	1318668.21
26	417884.45	1318680.37
27	417851.16	1318707.09
28	417787.23	1318795.39
29	417777.97	1318803.33
30	417728.87	1318802.68
31	417715.19	1318819.20
32	417714.52	1318837.15
33	417748.23	1318837.58
34	417747.92	1318846.08
35	417749.70	1318846.25
36	417749.61	1318847.63
37	417745.25	1318920.65
38	417745.07	1318925.64
39	417739.85	1319071.30
40	417739.67	1319076.30

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
41	417733.99	1319234.87
42	417738.66	1319235.04
43	417738.43	1319242.99
44	417856.08	1319248.39
1	417927.95	1319252.02
45	418194.52	1319402.40
46	418201.32	1319399.36
47	418216.68	1319392.63
48	418227.57	1319388.66
49	418252.34	1319379.30
50	418256.87	1319377.63
51	418262.37	1319375.61
52	418271.03	1319371.48
53	418284.80	1319362.99
54	418298.63	1319356.12
55	418303.46	1319354.53
56	418303.17	1319351.76
57	418304.27	1319308.97
58	418313.02	1319309.31
59	418345.30	1319310.52
60	418346.44	1319281.45
61	418346.90	1319260.31
62	418349.59	1319137.88
63	418312.12	1319096.36
64	418179.28	1319091.21
65	418179.63	1319138.71
66	418179.83	1319168.78
67	418180.36	1319196.32
68	418180.36	1319196.72
69	418180.26	1319200.98
70	418180.03	1319229.15
71	418179.92	1319243.39
72	418186.27	1319243.48
73	418210.20	1319243.83
74	418209.83	1319257.37
75	418209.04	1319285.95
76	418208.00	1319316.65
77	418207.76	1319321.23
78	418196.07	1319320.78
79	418195.83	1319326.71
80	418195.09	1319369.07
45	418194.52	1319402.40

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

Сведения о кадастровых участках получены на основании запроса в ФГИС ЕГРН от 04.08.2022 года.

6.2. Перечень и сведения о площади образуемых и (или) изменяемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования

Таблица 4

Номер земельного участка по проекту	Вид разрешенного использования, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования по проекту межевания	Площадь образуемого и (или) изменяемого земельного участка по проекту межевания, кв.м	Способ образования и (или) изменения (существующий вид разрешенного использования)	Назначение и (или) обременение земельного участка
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	10567	Образование новых земельных участков путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 48:20:0014701:8910 (Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) и 48:20:0014701:8911 (Предоставление коммунальных услуг)	для размещения многоквартирного жилого здания со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой
ЗУ2	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	82		для размещения трансформаторной подстанции

6.3. 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

Проектом внесения изменений не предусматривается.

6.4. Перечень сервитутов

Перечень образуемых публичных сервитутов.

Таблица 5

Номер сервитута по проекту межевания	Назначение сервитута	Зона действия сервитута	Площадь проектная, кв.м	Координаты (МСК-48)		
				Номер точки	X, м	Y, м
СВ1	Размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка	Часть земельного участка 48:20:0014 701:8909	440	c1	418181.38	1319111.46
				c2	418187.37	1319111.73
				c3	418186.45	1319135.42
				c4	418188.65	1319135.51
				c5	418188.51	1319138.95
				c6	418180.32	1319138.73
				c1	418181.38	1319111.46
				c7	418289.57	1319239.51
				c8	418300.63	1319239.94
				c9	418300.44	1319244.94
				c10	418329.94	1319246.08
				c11	418329.71	1319252.08
				c12	418294.21	1319250.70
				c13	418294.40	1319245.70
				c14	418289.48	1319245.51
СВ2	Размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка	Часть образуемого земельного участка ЗУ1	1383	c5	418188.51	1319138.95
				c16	418186.53	1319190.03
				c17	418186.13	1319224.72
				c18	418186.26	1319224.60
				c19	418196.72	1319235.91
				c7	418289.57	1319239.51
				c14	418289.48	1319245.51
				c20	418216.01	1319242.66
				c21	418215.76	1319249.07
				c22	418289.38	1319251.94
				c23	418289.35	1319253.94
				c24	418213.69	1319250.99
				c25	418214.01	1319242.59
				c26	418192.62	1319241.76
				c27	418180.09	1319228.21
				c28	418180.54	1319189.88

				c29	418182.42	1319141.28
				c30	418180.22	1319141.20
				c6	418180.32	1319138.73
				c5	418188.51	1319138.95
CB3	Размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка	Часть земельного о участка 48:20:0014 701:8909	120	c22	418289.38	1319251.94
				c31	418345.28	1319254.11
				c32	418345.04	1319260.27
				c33	418343.04	1319260.23
				c34	418343.20	1319256.04
				c23	418289.35	1319253.94
				c22	418289.38	1319251.94
CB4	Размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка	Часть земельного о участка 48:20:0014 701:8908	255	c35	418208.03	1319309.96
				c36	418217.12	1319299.48
				c37	418221.77	1319266.04
				c38	418259.22	1319267.31
				c39	418259.16	1319270.31
				c40	418224.37	1319269.13
				c41	418219.97	1319300.78
				c42	418207.87	1319314.73
CB5	Размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка	Часть земельного о участка 48:20:0014 701:6583	333	c35	418208.03	1319309.96
				c38	418259.22	1319267.31
				c43	418332.55	1319269.78
				c44	418335.39	1319310.15
				c45	418332.38	1319310.04
				c46	418329.74	1319272.69
				c39	418259.16	1319270.31
CB6	Размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка	Часть земельного о участка 48:20:0014 701:6583	66	c38	418259.22	1319267.31
				c32	418345.04	1319260.27
				c50	418343.75	1319293.12
				c51	418341.76	1319293.04
				c33	418343.04	1319260.23
				c32	418345.04	1319260.27

6.5. Перечень и сведения о площади сохраняемых земельных участках

Перечень сохраняемых земельных участках в границах разработки проекта изменений.

Таблица 6

№ п/п	Адрес земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Правообладатель земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м
1	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	48:20:0014701:8909	Собственность публично- правовых образований	Земли населенных пунктов	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	15873
2	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	48:20:0014701:8908	Собственность публично- правовых образований		Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	7396
3	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	48:20:0014701:6583	Собственность публично- правовых образований		Обслуживание автотранспорта	6984

