



УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

16 августа 2023г.

г. Липецк

№ 206

Об утверждении проекта планировки
квартала, ограниченного улицами
Плеханова, Зегеля, Интернациональная,
Саперная в городе Липецке

В соответствии со статьями 8.2, 41, 42, 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»,

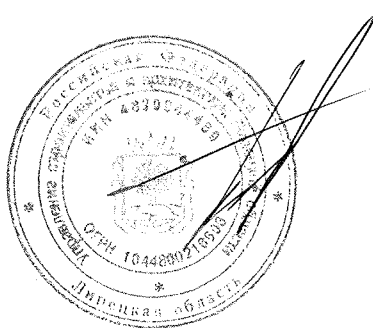
ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить проект планировки квартала, ограниченного улицами Плеханова, Зегеля, Интернациональная, Саперная в городе Липецке, согласно приложению.
2. Управлению строительства и архитектуры Липецкой области в течение семи дней со дня утверждения приказа направить в администрацию города Липецка утвержденный проект планировки квартала, ограниченного улицами Плеханова, Зегеля, Интернациональная, Саперная в городе Липецке, для размещения на официальном сайте городского округа в сети «Интернет».
3. Управлению строительства и архитектуры Липецкой области обеспечить опубликование и размещение в порядке, установленном для официального

опубликования правовых актов Липецкой области, иной официальной информации, настоящего приказа на официальном сайте управления строительства и архитектуры Липецкой области в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его подписания.

Начальник управления –
главный архитектор области



А.П. Болгов

Основная часть проекта планировки территории.

Общие положения

Проект планировки квартала, ограниченного улицами Плеханова, Зегеля, Интернациональная, Саперная в городе Липецке (далее – проект планировки территории), выполнен согласно договору с ООО «ГУМ» от 22.04.2023 №10-23 и с учетом постановления Правительства РФ 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».

В соответствии с ч. 1 ст. 42 ГрК РФ подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Состав и содержание проекта планировки территории устанавливаются ГрК РФ.

При разработке проекта планировки территории использована следующая нормативная правовая и методическая база:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ;
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
- Приказ федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр.);

- Генеральный план городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержденный постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370 (далее – Генплан города Липецка);

- 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) (далее - ПЗЗ города Липецка);

- Областные нормативы градостроительного проектирования в Липецкой области, утвержденные приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20.09.2016 № 173 (в ред. от 03.08.2022 № 264) (далее - ОНГП Липецкой области);

- Местные нормативы градостроительного проектирования города Липецка, утвержденные, решением сессии Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 218 (далее - МНГП города Липецка);

- 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 Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

- СП 438.1325800.2019 «Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования»;

- СП 317.1325800.2017 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Общие правила производства работ»;

- СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96»;

- Закон Липецкой области от 22.12.2020 № 485-ОЗ «О нормативных правовых актах Липецкой области»;

- Иные нормативные акты, действующие на территории Российской Федерации и города Липецка.

Инженерно-геодезические изыскания по объекту: «Проект планировки квартала, ограниченного улицами Плеханова, Зегеля, Интернациональная, Саперная в городе Липецке», выполнены ООО «Землемер» в мае 2022 года с учетом нормативной документации:

- Постановление Правительства Российской Федерации 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 Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20»;

- СП 438.1325800.2019 «Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования»;

- СП 317.1325800.2017 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства. Общие правила производства работ»;

- СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96»;

Цели разработки проекта:

1. Обеспечение устойчивого эволюционного развития территории с учетом реконструкции существующего здания Центрального Универмага под торгово-спортивный комплекс с офисными помещениями, расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, пл. им. Г. В. Плеханова, д. 5.

2. Выделение элементов планировочной структуры, территорий общего пользования.

3. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

4. Установление границ зон планируемого размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки, иных объектов капитального строительства.

5. Обеспечение территории современной инженерной инфраструктурой.

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

7. Определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

В границах территории проектирования не предусматривается образование и изменение земельных участков, изменение красных линий, установление сервитутов. Разработка проекта межевания не требуется.

РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Проектируемая территория расположена в центральной части города Липецка на правом берегу р. Воронеж. Административно находится в границах Советского округа города Липецка. Проектом планировки территории предлагается сформировать элемент планировочной структуры (квартал) площадью в красных линиях 3,406 га, ограниченного ул. Плеханова, Зегеля, Интернациональная, Саперная в городе Липецке.

Территория квартала, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, расположена в границах красных линий ул. Плеханова, Зегеля, Интернациональная, Саперная, полностью включает в себя кадастровый квартал 48:20:0012701 и относится к землям населенных пунктов.

На планируемой территории расположены административные учреждения федерального подчинения, включая Спорткомплекс Липецкого государственного технического университета, предприятия торговли и общественного питания, жилая 4-5-ти этажная застройка, хозпостройки и инженерные сооружения. Промышленные

предприятия на планируемой территории отсутствуют. В соответствии с Генпланом города Липецка, на проектируемой территории расположены следующие функциональные зоны:

- зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- многофункциональная общественно-деловая зона;
- зона транспортной инфраструктуры;
- зона специализированной общественной застройки.

Фрагмент карты функциональных зон представлен на рисунке 1.

Рисунок 1



Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории представлены в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1. Население			
1.1	Численность населения расчетная	чел	312
1.2	Плотность населения	чел/га	92
2. Территория			
2.1	Площадь в границах разработки, том числе:	га	6,539
2.1.1	Площадь квартала в красных линиях том числе:	га	3,406
2.1.1.1	Зона застройки многоэтажными жилыми домами	га	1,070
2.1.1.2	Многофункциональная общественно-деловая зона	га	0,970
2.1.1.3	Зона специализированной общественной застройки	га	1,290
2.1.1.4	Зона территорий общего пользования;	га	0,441
2.1.2	Площадь территорий общего пользования (улично-дорожной сети, озеленения улиц)	га	3,1984
2.2	Площадь застройки в границах квартала	тыс.м ²	14,54
2.3	Площадь зданий общая	тыс.м ²	38,37
2.4	Плотность застройки	тыс.м ² /га	11,28
2.5	Коэффициент застройки	-	0,43
2.6	Коэффициент плотности застройки	-	1,13
2.7	Площадь озеленения	тыс.м ²	7,83

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
3.1	Площадь жилищного фонда	тыс.м ²	9,528
3.2	Жилищная обеспеченность	м ² /чел	30,5
3.3	Плотность жилого фонда	тыс.м ² /га	2,498
4.	Основные объекты социальной инфраструктуры		
4.1	Реконструкция существующего здания Центрального Универмага под торгово-спортивный комплекс с офисными помещениями	раб. место	37
4.2	Потребность в детских дошкольных организациях	мест	18
4.3	Потребность в общеобразовательных учреждениях	мест	35
5.	Инженерная подготовка территории		
5.1	Вертикальная планировка	тыс.м ³	0,5

Коэффициент застройки (Кз) – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями (Sз) к площади участка (Sуч).

Коэффициент плотности застройки (Кпл.з) – отношение площади всех этажей зданий и сооружений (Sзд) к площади участка (Sуч).

Коэффициент застройки на квартал составляет $14540 : 34060 = 0,43$.

Коэффициент плотности застройки на квартал составляет $38368 : 34060 = 1,13$.

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

Глава 1. Объекты жилого назначения

Проектные решения документации по планировке территории не предусматривают размещение объектов жилого назначения. Параметры существующего жилого фонда, определенные в соответствии с данными официального сайта dom.mingkh.ru представлены в таблице 2.

Таблица 2

№ п/п	Адрес	Площадь м ²	Год постройки	Кол-во этажей	Кол-во жилых помещений
1	Липецк ул. Плеханова, д. 8	3508.7	1961	5	81
2	Липецк ул. Плеханова, д. 10	3234.03	1960	4	68
3	Липецк ул. Интернациональная, д. 5б	2785.3	1961	5	56

Глава 2. Объекты производственного назначения

Проектные решения документации по планировке территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

Глава 3. Объекты общественно-делового назначения

Проектом планировки предусматривается реконструкция здания Центрального универмага (ЦУМ) под торгово-спортивный комплекс с офисными помещениями, расположенного по адресу: площадь Плеханова, 5. Реконструкция заключается в замене и (или) восстановлении несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, изменения вместимости, пропускной способности, назначения помещений, качества инженерно-технического обеспечения. На эксплуатируемой кровле цокольного этажа (со стороны ул. Зегеля) планируется замена плиточного покрытия и устройство парковки. На территории объекта реконструкции планируется 29 м/м, включая 15 м/м для МГН и 138 м/м в цокольном этаже, включая 2 м/м для МГН.

Технико-экономические показатели реконструкции существующего здания Центрального Универмага под торгово-спортивный комплекс с офисными помещениями, расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, пл. им. Г.В. Плеханова, д. 5. представлены в таблице 3.

Таблица 3

№п/п	Наименование	Единица измерения	Количество		
			1	2	3
1	Площадь участка	м ²	9027*	9699	9700**
2	Площадь застройки (в т.ч. здание ЦУМа)	м ²	6767,6 (5858,3)	6118,20	6118,28
3	Площадь покрытий	м ²	2285,6	3293	6488,0
4	Коэффициент застройки с учетом подземной части		0,749	0,63	0,63
5	Коэффициент плотности застройки с учетом подземной части		1,58	1,62	1,56
6	Процент застройки с учетом подземной части	%	74,68	63,08	63,08
7	Площадь озеленения		-	114	-
8	Строительный объем в т.ч. подземной части	м ³	58404,0 928,0	32523,0 19670,0	66055,08 20117,88
9	Общая площадь здания	м ²	14275,70	15741,17	15473,38
10	Количество этажей	эт.	4-6	5 (в том числе подземных 1)	4-6
	в том числе подземных		1		1
	10.1 - в том числе основной блок в осях 1-11/А-И		4, в т.ч. один этаж на отм.-2.940		4, в т.ч. один этаж на отм.-3.380
	- в том числе подземных		0		0
	10.2 - в том числе дополнительный блок в осях 4-8/И/1-И		6, в т.ч. один этаж на отм. -2.940; один этаж на отм. -5.600		6, в т.ч. один этаж на отм. -2.940; один этаж на отм. -5.600
	- в том числе подземных		1		1
11	Этажность (надземная)	эт.	4-5		4-5

	часть)			4	
	- в том числе основной блок в осях 1-11/А-И		4		4
	- в том числе дополнительный блок в осях 4-8/И/1-И		5		5
14	Высота здания - в осях Е-И/3 - 4-8 в осях А-И - 1-11	м	16,60 12,97	- -	16,60 12,97
Вид объекта строительства -			Здание Центрального Универмага	Торгово- спортивный комплекс с офисными помещениями	Торгово- спортивный комплекс с офисными помещениями

В таблице представлены сведения:

- в столбце «Количество 1» - до реконструкции;

- в столбце «Количество 2» - после реконструкции по Проекту внесения изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) квартала, ограниченного улицами Плеханова, Зегеля, Интернациональная, Саперная в городе Липецке, утвержденную приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 12.11.2021 №351;

- столбце «Количество 3» - показатели после реконструкции по разрабатываемому проекту планировки»;

- 9027* - площадь участка 48:20:0013701:2 (снят с учета);

- 9700** - площадь участка 48:20:0013701:676.

Коэффициент застройки составляет $6118,28 : 9700 = 0,63$.

Коэффициент плотности застройки на квартал составляет $15170,28 : 9700 = 1,56$.

Расчет ТКО.

Обеспеченность контейнерами для отходов определяется на основании расчета объемов удаления отходов в соответствии с нормами Приказа Управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 9 февраля 2017 года № 01-03/16 «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в Липецкой области» (с изменениями на 1 ноября 2019 года) и Приказа управления экологии и природных ресурсов Липецкой области от 28.10.2019 № 378 «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов». Вывоз ТКО осуществляется на ежедневной основе независимо от среднесуточной температуры наружного воздуха. Нормативы накопления твердых коммунальных отходов в Липецкой области.

Таблица 4

№ п/п	Наименование объектов	Расчетная единица, в отношении которой устанавливается норматив	Норматив накопления твердых коммунальных отходов, куб.м в год
1	Многоквартирные дома	на 1 человека	2,04
2	Продовольственные магазины, супермаркет, универсам	на 1 кв.м общей площади	1,5
3.	Административные, офисные учреждения	на 1 сотрудника	1,81
4	Кафе, рестораны, бары, закусочные, столовые	на 1 место	3,58
5	Стадионы, спортивные клубы, центры, комплексы	на 1 место	0,27

Расчет для жителей многоквартирных жилых домов:

$$2,04 \times 312 = 636,5 \text{ м}^3.$$

Расчет для административных, офисных учреждений:

$$1000 \times 1,81 = 1810 \text{ м}^3/\text{год}.$$

$$\text{Всего: } 467,1 + 956,76 + 21,72 = 1445,58 \text{ м}^3/\text{год}.$$

Расчет числа мусорных контейнеров $N = (C \times T \times K_p) / (V \times K_z)$, где:

N – количество контейнеров (шт.).

C – суточный объем мусора.

T – максимальное время накопления ТКО в сборнике. Вывоз мусора 1 раз в сутки, поэтому максимальное время $T = 1$.

K_p – корректировочный коэффициент, учитывает заполнение бака повторно мусором, оставшимся после выгрузки. $K_p = 1,05$.

K_z – коэффициент, предусматривающий наполнение емкости отходами не до верха, а на три четверти. $K_z = 0,75$.

$$(1445,58 / 365 \times 1 \times 1,05) / (1 \times 0,75) = 5,029 \approx 5 \text{ шт.}$$

Реконструкция существующего здания Центрального Универмага под торгово-спортивный комплекс с офисными помещениями:

1. Объекты торгового назначения.

Суточное накопление ТКО определяется по формуле:

$$C = (P \times H \times K_n) / 365, \text{ где:}$$

C – суточное накопление ТКО,

P – общая площадь,

H – норма накопления мусора в год,

K_n – коэффициент неравномерности накопления мусора, принимаемый 1,25.

Согласно приказу № 01-03/16 принимаем нормативное накопление ТКО

$H = 0,07 \text{ м}^3/\text{год}$, отсюда:

$$C_1 = (P \times H \times K_n) / 365 = (1599 \times 0,07 \times 1,25) / 365 = 0,38 \text{ м}^3/\text{сут.}$$

2. Спортивные учреждения.

Суточное накопление ТКО для спортивных учреждений определяется по формуле:

$$C = (P \times H \times K_n) / 365, \text{ где:}$$

C – суточное накопление ТКО,

P – количество мест,

H – норма накопления мусора в год,

K_n – коэффициент неравномерности накопления мусора, принимаемый 1,25.

Согласно приказу № 01-03/16 принимаем нормативное накопление ТКО:

$H = 0,27$ м³/год, отсюда:

$$C2 = (P \times H \times K_n) / 365 = (54 \times 0,27 \times 1,25) / 365 = 0,05 \text{ м}^3/\text{сут.}$$

3. Предприятия общественного питания.

Суточное накопление ТКО определяется по формуле:

$$C = (P \times H \times K_n) / 365, \text{ где:}$$

C – суточное накопление ТКО,

P – количество посадочных мест,

H – норма накопления мусора в год,

K_n – коэффициент неравномерности накопления мусора, принимаемый 1,25.

Согласно приказу № 01-03/16 принимаем нормативное накопление ТКО:

$H = 3,58$ м³/год, отсюда:

$$C3 = (P \times H \times K_n) / 365 = (210 \times 3,58 \times 1,25) / 365 = 2,57 \text{ м}^3/\text{сут.}$$

4. Административные учреждения.

Суточное накопление ТКО определяется по формуле:

$$C = (P \times H \times K_n) / 365, \text{ где:}$$

C – суточное накопление ТКО,

P – количество сотрудников,

H – норма накопления мусора в год,

K_n – коэффициент неравномерности накопления мусора, принимаемый 1,25.

Согласно приказу № 01-03/16 принимаем нормативное накопление ТКО:

$H = 1,81$ м³/год, отсюда:

$$C4 = (P \times H \times K_n) / 365 = (42 \times 1,81 \times 1,25) / 365 = 0,26 \text{ м}^3/\text{сут.}$$

Вычисляем общее суточное накопление ТКО:

$$\text{Собщ} = 0,38 + 0,05 + 2,57 + 0,26 = 3,26 \text{ м}^3/\text{сут.}$$

Расчёт количества контейнеров определяется по формуле:

$$N = (C \times T \times K_p) / (V \times K_z), \text{ где:}$$

C – суточное накопление ТКО,

T – максимальное время хранения,

K_p – коэффициент, учитывающий повторное накопление после выгрузки контейнеров, принимаемый 1,25,

V – объём 1 контейнера,

K_z – коэффициент заполнения бака, принимаемый 0,75.

$$N = (3,26 \times 1 \times 1,25) / (1,1 \times 0,75) = 4,96 \text{ принимаем } 5 \text{ контейнеров.}$$

Глава 4. Объекты иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры

Состав и параметры объектов социальной инфраструктуры, расположенных на территории в районе проектируемого квартала, соответствуют типу занимающей её застройки.

Территорию проектирования обслуживают существующие объекты:

Женская консультация № 1 Папина, 6, областная стоматологическая поликлиника ул. Циолковского, 22, Детская поликлиника № 1 ул. Зегеля, 9а, участковый пункт полиции (отдел полиции № 4, управления МВД России по Липецку ул. 4 Пятилетки, 8), почтовое отделение № 2 (ул. Липовская, 2а), Липецкий областной клинический центр (ул. Шкатулова, 1), Мировые судьи Правобережного района судебный участок № 11 (ул. Доватора, 126), ДДУ № 1 по ул. Желябова, 9, СОШ № 5 по ул. Семашко и № 44 по ул. Плеханова.

Обеспечение населения проектной территории необходимыми услугами учреждений и предприятий социального назначения будет осуществляться за счёт объектов обслуживания, расположенных в близлежащих микрорайонах.

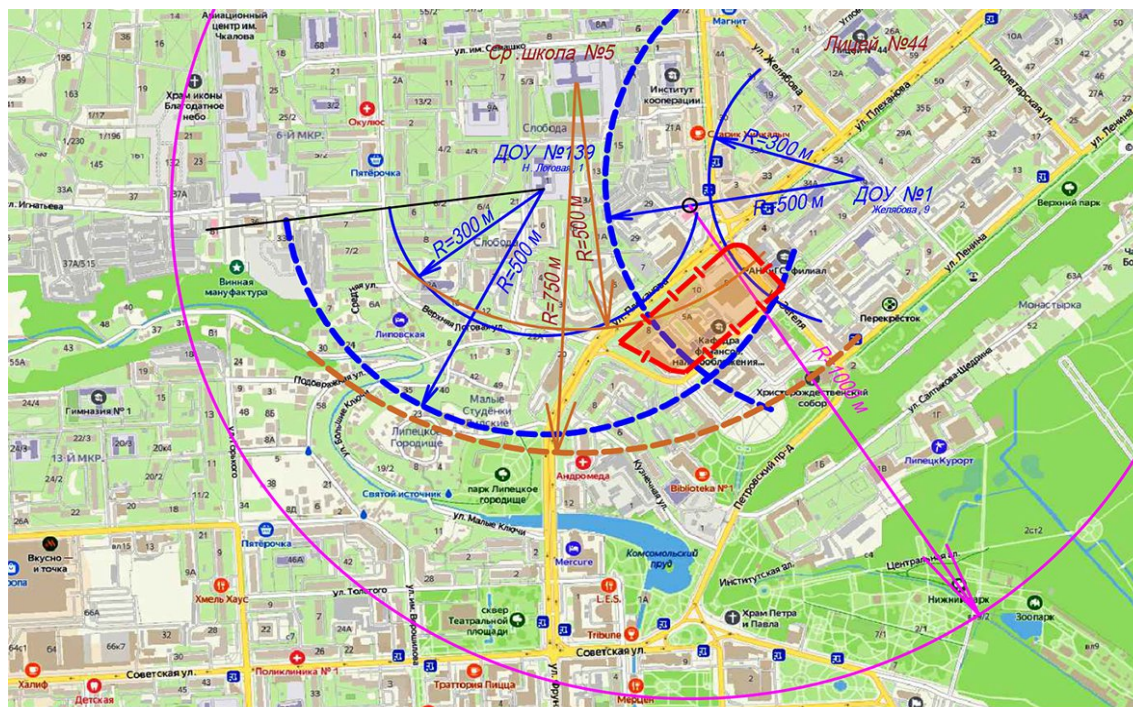
Нормативный радиус обслуживания населения в соответствии с таблицей 47 МНГП г. Липецка представлены в таблице 5.

Таблица 5

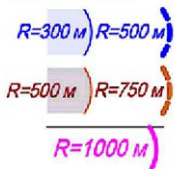
Учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м
Дошкольные образовательные учреждения в застройке:	
среднеэтажной и многоэтажной	300
малозэтажной	500
Общеобразовательные школы	500
Помещения физкультурно-оздоровительных занятий	500
Физкультурно-спортивные центры жилых районов	1500
Поликлиники и их филиалы	1000

Отображение радиуса обслуживания на местности представлены на рисунке 2.

Рисунок 2



Нормативный радиус обслуживания



Дошкольные образовательные учреждения в застройке:
среднеэтажной и многоэтажной 300м, малозэтажной 500м

Общеобразовательные школы 500м, 750м (старшие классы)

Поликлиники и их филиалы 1000

Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры

Существующая сеть улиц и площадей совпадает с исторической планировочной структурой центральной части города с охраняемыми красными линиями и планировочной структурой. К основным транспортным магистралям относятся:

- ул. Плеханова, - магистральная улица общегородского значения регулируемого движения;
- ул. Зегеля — магистральная улица районного значения;
- ул. Интернациональная и Саперная - улицы местного значения.

Общественный транспорт представлен автобусными маршрутами и маршрутными такси:

- Автобус: 2, 9, 12, 22, 22к, 18, 33а, 33, 38;
- Маршрутное такси: 300, 322, 325, 356, 359, 373, 302, 306/341к, 309а, 309к, 309, 312, 312к, 313, 315, 318, 328, 340, 341, 352, 380.

Остановки «Улица Зегеля» и «Площадь Плеханова» находятся в радиусе пешеходной доступности для проектируемой территории.

На территории района имеется ряд проездов местного значения.

Общая протяженность сети внутренних проездов составляет – 0,7 км, общая площадь проездов, площадок, парковок – 29,44 тыс. м².

В рамках настоящего проекта планировки решены общие вопросы транспортного обслуживания территории. Улично-дорожная сеть запроектирована как единая система сообщения с учетом внутренних и внешних транспортных связей, обеспечивающая безопасность движения транспортных средств, пешеходов и инвалидов, пользующихся колясками.

Организация сети местных проездов обеспечивается:

- назначением линий застройки внутри существующих земельных участков под строительство;
- включением нормативных круговых объездов зданий в единую дорожную сеть.

Проектом предлагается формирование улично-дорожной сети местного значения с устройством проездов с двухполосным движением автотранспорта и с шириной полосы 3,5 м, что обеспечивает возможность проезда заказных автобусов и спецтехники (мусороуборочный и пожарный автотранспорт).

В границах проектируемого участка предлагается разделение транспортных и пешеходных потоков, путем устройства пешеходных тротуаров. Пешеходные дорожки пролегают по направлениям основных массовых потоков пешеходного движения. В местах пересечения пешеходных тротуаров с проезжей частью, а также напротив входов в проектируемое здание предусматривается устройство пониженного борта высотой 5-8 см.

Сводная таблица размещения парковочных мест представлена в таблице 6.

Таблица 6

№ по проекту	Наименование	Общая площадь здания		Расчет	Парковочных мест по проекту	
		до реконструкции	после реконструкции		до реконструкции	после реконструкции
1	Реконструкция существующего здания Центрального Универмага под торгово-спортивный комплекс с офисными помещениями, расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, пл. им. Г. В. Плеханова, д. 5.	14275,70	15473,38	$\ast=167$ м/мест	60	167
2	Магазин по адресу: пл Плеханова, д. 7	220		$80 : 20 = 4$ м/места	4	
3	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по адресу: ул. Плеханова, д. 10	3234.03		$106 \times 420 : 1000 = 45$ м/мест	10	
4	Административное здание по адресу: ул. Интернациональная, д. 5 а	2500		$1080 : 40 = 27$ м/места	27	
6	Учебно-лабораторный корпус ЛГТУ по адресу: Интернациональная, д. 5а	4990		$1160 : 40 = 29$ м/места	30	
7	Жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: ул Интернациональная, д. 5-б	2785.3		$91 \times 420 : 1000 = 38$ м/мест	12	
8	Жилой дом со встроенными нежилыми помещениями по адресу: ул. Плеханова, д. 8	3508.7		$115 \times 420 : 1000 = 48$ м/места	12	
10	Административное здание по адресу: ул. Интернациональная, д. 5	5960		$1000 : 40 = 25$ м/мест	19	
	ИТОГО:				183	281

*- Расчет парковочных мест автотранспорта для реконструкции здания ЦУМа определен в соответствии с ОНГП Липецкой области таблица 3.8:

1. Объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.) - 1 м/место на 40-50 м² общей площади.

Площадь торговых помещений (бутики, и помещение свободного назначения (помещение торгового зала)): 3354,3 м².

$$3354,3 / 50 = 67 \text{ м/мест.}$$

2. Оздоровительные комплексы (фитнес клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы) - 1 м/место на 25-40 м² общей площади.

Площадь фитнес - зала 302,9 м².

$$302,9 / 40 = 7 \text{ м/мест.}$$

3. Предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе) -1 м/место на 4-5 посадочных мест.

Площадь кафе составляет 695,9 м².

По СП 118.13330.2022. «СНиП 31-06-2009 Общественные здания и сооружения». п.5.48. Площадь обеденного зала (без раздаточной) следует принимать по расчетному показателю площади на одно посадочное место в зале м², не менее: 1,6 м². Следовательно в кафе 435 посадочных места.

$$435 / 5 = 87 \text{ м/мест.}$$

4. Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании - 1 м/место на 50-60 м² общей площади.

Площадь офисных помещений: 389,49 м².

$$389,49 / 60 = 6 \text{ м/мест.}$$

Итого на здание Центрального Универмага с торгово-спортивным комплексом необходимо 167 м/м.

Проектом предусмотрено 167 м/м, в том числе 17 м/м (10%) для маломобильных групп населения.

Расчет парковочных мест автотранспорта для жильцов выполнен в соответствии с ОНГП Липецкой области.

Всего по проекту планировки и межевания предусматривается 281 м/места, в том числе 29 м/место (10%) для инвалидов.

В соответствии с п.11.32 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» стоянки автомобилей проектируются в целом для жилой застройки и располагаются в радиусе пешеходной доступности - 800 м. На прилегающих территориях в радиусе пешеходной доступности имеются парковки и гаражи по ул. Саперной и ул. Зегеля.

В случае размещении парковочных мест в пределах охранных зон инженерных сетей, при дальнейшем проектировании необходимо согласовать с ресурсоснабжающими организациями размещение парковочных мест в соответствии с требованиями действующих нормативных правовых актов.

Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры

Сводная таблица ТЭП инженерной инфраструктуры для существующей жилой застройки и планируемой реконструкции существующего здания Центрального Универмага под торгово-спортивный комплекс с офисными помещениями представлена в таблице 7.1.

Таблица 7.1

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Общие показатели на расчетный срок
1	Электроснабжение		
1.1	Электрическая нагрузка	КВт	586
2	Газоснабжение		
2.1	Расход природного сетевого газа новыми объектами строительства	м ³ /месяц	н/д Максимальная разрешенная нагрузка газоснабжения для реконструкции - 1,407418 тыс.т.у.т./год.
3	Теплоснабжение		

№ п/п	Наименование показателей	Единица измерения	Общие показатели на расчетный срок
3.1	Максимальный тепловой поток на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение	Гкал/ч	3,9969
4	Водоснабжение		
4.1	Водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды	м³/сут.	198,7
5	Водоотведение		
5.1	Общее поступление хозяйственно-бытовых сточных вод	м³/сут.	198,7
6	Связь		
6.1	Охват населения телевизионным вещанием - всего	%	100
6.2	Обеспеченность телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 человек	н.д.

В результате реконструкции существующего здания Центрального Универмага под торгово-спортивный комплекс с офисными помещениями, расположенного по адресу: Липецкая область, г. Липецк, пл. им. Г.В. Плеханова, д. 5 нагрузки на существующие инженерные сети: водоснабжение, водоотведение, электроснабжение не увеличиваются. Данные представлены в таблице 7.2.

Таблица 7.2

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Расчётные	По договору	№ документа
1	Электроснабжение	кВт	400	455	ТУ №2 ООО «ГУМ» по договору тех. присоединения №23645
2	Газоснабжение	тыс.т.у.т./год.	1,407418	1,407418	ТУ № 5608 от 21.11.2020 Выданы АО «Газпром газораспределение Липецк»
3	Теплоснабжение				Отопление осуществляется от котельной крышной водогрейной теплопроизводительностью 2,54МВт.
3.1	на отопление	Гкал/ч	0.3655202086	-	
3.2	вентиляцию	Гкал/ч	0.8934651817 4	-	
3.3	Горячее водоснабжение	Гкал/ч	0,3091	-	
4	Водоснабжение	м3/сут	25,1	43,0	ТУ № 1 ООО «ГУМ» по договору тех. присоединения №169167
5	Водоотведение		25,1	43,0	
6	Связь		-	-	-

§ 1. Водоснабжение

Потребителями воды рассматриваемого района является население жилых домов, административные объекты, реконструируемое здание ЦУМа. Расходы воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды зданий приняты по нормам

водопотребления Свод правил СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация зданий», Таблица А.2. Расход на промышленные нужды, неучтенные расходы приняты в размере 10%.

Расход воды на хоз-питьевые нужды населения представлен в таблице 8.

Таблица 8

Население	Норма водопотребления л/сут, чел.	Расход воды м³/сут	
		Среднесуточные	Максимально суточные 1,2
312(сущ.)	300,0	93,6	112,3

Суммарный расход водопотребления представлен в таблице 9.

Таблица 9

Наименование потребителей	Расчетный срок			
	Среднесуточный расход воды м³/сут	Максимально-суточный расход воды м³/сут	Средний часовой расход м³/ч	Максимально часовой расход м³/ч
Жилые здания	93,6	112,3	4,05	4,85
Административные здания	80,0	106,6	10,0	13,3
ЦУМ*	25,1 м³/сут (из них на полив 0,15 м³/сут)	28,5	2,68	4,07
Итого	198,7	247,4	14,32	22,22

*-расчетное 25,1 м³/сут (из них на полив 0,15 м³/сут);

максимальное давление в сети 2.5 атм;

- по договору тех. присоединения №169167: 43,0 м³/сут.

Согласно ТУ № 1 ООО «ГУМ» водоснабжение осуществляется от существующего водомерного узла.

Объекты водоснабжения представлены существующими объектами – водоводами. Подключение объекта реконструкции осуществляется в существующие сети. Предусматриваются мероприятия по защите существующих сетей на не нормативном расстоянии от стен существующего фундамента.

Расход воды на наружное пожаротушение. Норма расхода воды для нужд пожаротушения принимается согласно СП 8.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности» табл. 2.

Объем воды для нужд пожаротушения представлен в таблице 10.

Таблица 10

Наименование	Расход воды на 1 пожар, л/с	Количество одновременных пожаров	Время тушения пожара, ч	Расход воды	
				м³/ч	м³/сут
Застройка зданиями высотой три этажа и выше независимо от степени их огнестойкости	30	2	3	180	540

Расчетный расход воды на тушение пожара должен быть обеспечен при наибольшем расходе воды на другие нужды, кроме расходов воды на полив территории.

Ввиду увеличения перспективного водопотребления на территории проекта планировки необходимо произвести гидравлические расчеты водопроводной сети на стадии рабочего проектирования, в которых следует учесть техническое состояние сетей с целью увеличения диаметров.

§ 2. Водоотведение (включает сведения о хозяйственно-бытовой и ливневой канализации)

Расчетные суточные расходы сточных вод принимаются равными водопотреблению без учета расхода воды на полив, определяемого согласно СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. наружные сети и сооружения».

Основные существующие самотечные коллекторы в данном районе города обеспечивают пропуск расчетных расходов сточных вод с учетом проектируемой застройки. Расчетные объемы стоков равны расходам на водопотребление.

На сетях канализации предусматривается устройство смотровых и поворотных колодцев.

Согласно ТУ № 1 ООО «ГУМ»:

- водоотведение осуществляется через существующие выпуски.
- предусмотреть отдельные сети канализации (ливневой и хоз. бытовой)
- сбор воды с кровли реконструируемого здания ЦУМа осуществляется системой внутренних водостоков с выбросом на отмотку.

Отвод поверхностных вод с территории решен закрытым способом - дождевой канализацией. Согласно вертикальной планировке, сбор воды происходит в пониженных местах лотков проезжих частей.

Выпуски дождевых вод подсоединяются в существующие сборные коллекторы.

§ 3. Электроснабжение

Общее количество жителей в данном районе составит 312 человек.

В существующей застройке укрупненный показатель электропотребления составляет: $312 \text{ чел.} \times 0,42 \text{ кВт/чел} = 131,0 \text{ кВт}$.

Расчет нагрузки на электроснабжение выполнен в соответствии с таблицей 19 МНГП города Липецка.

Полученная нагрузка учитывает: нагрузку жилых зданий и наружного освещения.

В настоящее время электроснабжение района осуществляется от 2 трансформаторных подстанций № 60.

Реконструкция здания ЦУМа:

Согласно ТУ № 2 ООО «ГУМ» электроснабжение осуществляется от существующих ВРУ1 и ВРУ2, расположенных в электрощитовой здания по 4 существующим кабельным вводам от РУ-0,4 кВ ТП № 60.

Расчетное энергопотребление составляет 400 кВт.

По договору технологического присоединения № 23645 разрешенная нагрузка составляет 455 кВт.

§ 4. Теплоснабжение

Существующий источник теплоснабжения района - Липецкая ТЭЦ-2. Теплоноситель - вода с параметрами 130-70⁰С. Теплоснабжение района выполнено по зависимой схеме. Горячее водоснабжение - по закрытой схеме, через пластинчатые водоподогреватели.

Расчеты прогнозируемой тепловой нагрузки существующих жилых и общественных зданий выполнены в соответствии со статьей 16 МНГП города Липецка, табл. 22, и методиками, определенными в СП 131.13330.2020 «Свод правил. Строительная климатология».

Расчетная температура наружного воздуха на отопление для города Липецка:

$T = -27^{\circ}\text{C}$ (согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»).

Согласно статье 16 МНГП города Липецка, табл. 22 удельная тепловая нагрузка на отопление и вентиляцию:

для жилых зданий — 51,12 ккал/ч/м²;

для общественных зданий — 79,88 ккал/ч/м².

Нагрузка на сети теплоснабжения существующей жилой застройки:

$9528,03 \times 51,12 + 79,88 \times 13670 = 1578029,5 \text{ ккал/ч} = 1,578 \text{ Гкал/ч.}$

В результате реконструкции существующего здания Центрального Универмага под торгово-спортивный комплекс с офисными помещениями нагрузки на тепловые сети не увеличиваются. Отопление здания будет осуществляться от крышной водогрейной котельной теплопроизводительностью 2,54 МВт.

Максимальная разрешенная нагрузка:

1. газоснабжения 1,407418 тыс.т.у.т./год;

2. на отопление 425,1 кВт (0.3655202086 Гкал/час);

3. на вентиляцию 1039,1 кВт (0.89346518174 Гкал/час);

4. на ГВС 330 кВт;

5. на горячее водоснабжение 0,3091 Гкал/час.

§ 5. Газоснабжение

В системе газоснабжения используется природный газ (теплотворная способность 8020 ккал/м³, удельный вес 0,68 кг/м³) от газопровода среднего давления.

Рассматриваемый район является частью системы газораспределения города Липецка и включает в себя действующие распределительные газопроводы низкого давления.

В результате реконструкции существующего здания Центрального Универмага под торгово-спортивный комплекс с офисными помещениями газоснабжение здания будет обеспечиваться в соответствии с ТУ № 5608 от 21.11.2020, выданными

АО «Газпром газораспределение Липецк». Максимальная разрешенная нагрузка газоснабжения - 1,407418 тыс.т.у.т./год.

§ 6. Сети связи

На момент реконструкции существующего здания Центрального Универмага под торгово-спортивный комплекс с офисными помещениями будет использоваться существующая слаботочная сеть, находящаяся в эксплуатируемой части комплекса. После введения объекта в эксплуатацию объект будет оснащен современными сетями связи, интернет, телефония, что будет выполнено по отдельному договору.

Для сохранения эстетики внешнего облика зданий центра города предполагается все коммуникации систем связи вести в специально оборудованной канализации систем связи и сигнализации из ПНД или асбестоцементных труб в земле. Прокладку сетей воздушным способом предполагается вести только в обоснованных случаях. Использование канализации систем связи и сигнализации, выполненной с необходимым резервом по емкости, позволит при необходимости быстро увеличить пропускную способность сетей связи без проведения дорогостоящих земляных работ.

Для общественных зданий способ подключения к сетям общего пользования и телекоммуникаций будет определяться заданием на проектирование. При этом будет обеспечена возможность подключения как городской телефонной сети, так и к сетям коммерческих операторов связи.

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

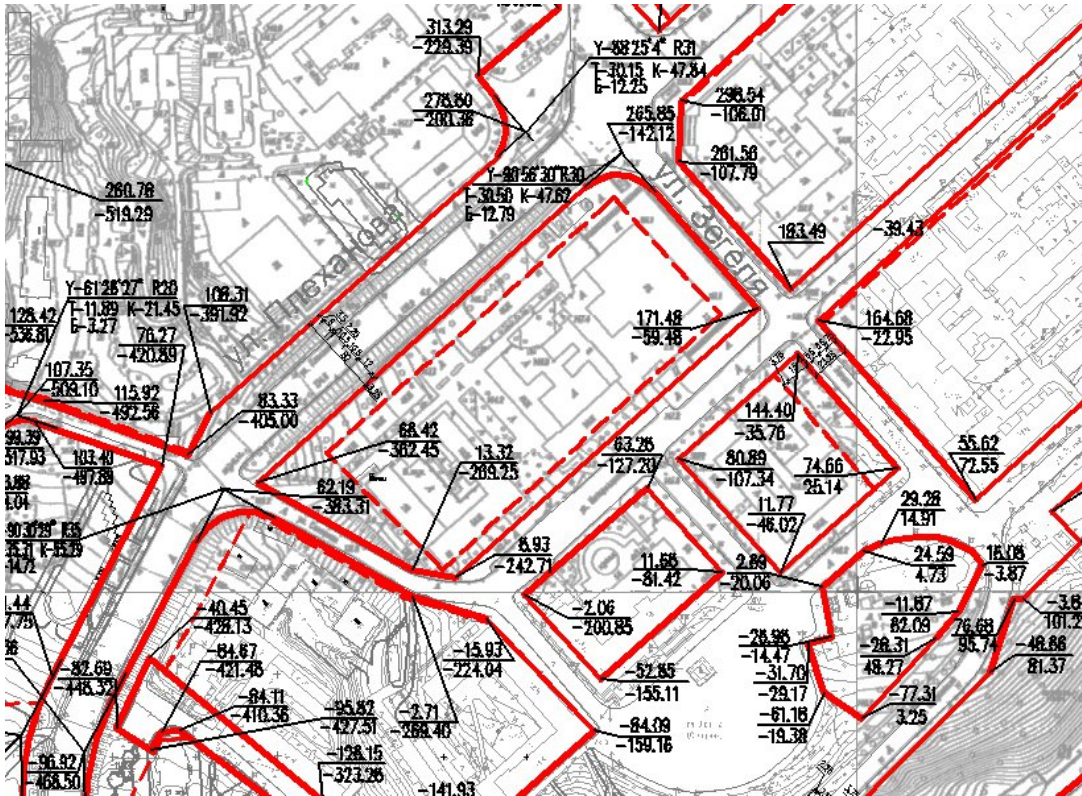
Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение новых объектов федерального, регионального и местного значения.

Подраздел IV. Описание и характеристики территорий общего пользования

Территория общего пользования ограничена существующими красными линиями. В границах территории общего пользования размещается существующая улично-дорожная сеть и озеленение улиц.

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

Существующие красные линии установлены Проектом планировки центральной части города Липецка, утвержденным распоряжением администрации города Липецка от 28.12.2009 № 448-р. Координаты характерных точек красных линий представлены в виде чертежа в городской (условной) системе координат. Таблица координат отсутствует.



Красная линия имеет фрагмент в виде дуги:

$Y=90^{\circ}56'30''$ R30

T-30,50 K-47,62

B- 12,79

где Y- угол поворота, R - радиус дуги, T - тангенс кривой, K - длина кривой, B - биссектриса кривой.

В Проекте внесения изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) квартала, ограниченного улицами Плеханова, Зегеля, Интернациональная, Саперная в городе Липецке, утвержденную приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 12.11.2021 № 351 координаты характерных точек красных линий представлены в виде таблицы в городской (условной) системе координат.

Таблица 11

№ п/п	Координаты		Дирекционный угол			На точку	Меры линий
	x	y	Г	М	с		м
1	68.42	-362.45	48	8	15	2	265.50
2	245.60	-164.72	48	8	21	3	30.35
3*	265.85	-142.12	138	47	22	4	30.49
4	242.91	-122.03	138	47	31	5	94.95
5	171.48	-59.48	228	25	21	6	244.94
6	8.93	-242.71	279	23	32	7	26.90
7	13.32	-269.25	300	35	30	1	108.27
1	68.42	-362.45					

На основании приказа Управления Росреестра по Липецкой области от 28.10.2021 № П/245 ведение ЕГРН на территории всех кадастровых районов Липецкого кадастрового округа, в том числе на территории г. Липецка, должно

осуществляться исключительно в МСК-48. Для представления красной линии в формате MID-MIF выполнена сегментация дуги от т.2 до т.4 (тт. 3-1.....3-9).

Координаты характерных точек существующей красной линии в МСК-48 представлены в таблице:

Таблица 12

№ п/п	Координаты	
	х	у
4	419184.18	1325652.45
3-9	419187.54	1325648.9
3-8	419190.22	1325644.98
3-7	419192.24	1325640.69
3-6	419193.56	1325636.14
3-5	419194.15	1325631.43
3-4	419193.98	1325626.69
3-3	419193.08	1325622.04
3-2	419191.45	1325617.59
3-1	419189.14	1325613.45
2	419186.2	1325609.72
1	419005.97	1325414.77
7	418952.33	1325508.81
6	418948.35	1325535.42
5	419113.73	1325716.1
4	419184.18	1325652.45

Подраздел VI. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта

Таблица 13

Площадь проектируемой территории:	6,539 га.	
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	418981.86	1325425.96
2	419020.22	1325371.99
3	419045.4	1325384.68
4	419258.27	1325616.5
5	419203.05	1325666.4
6	419126.05	1325735.96
7	419107.5	1325752.73
8	419087.02	1325740.24
9	419022.41	1325669.65
10	419004.49	1325650.07
11	418938.01	1325577.44
12	418923.78	1325554.58
13	418936.27	1325508.94
1	418981.86	1325425.96

Метод определения координат характерных точек границ территории – картометрический.

Согласно Приложение № 1 к приказу Росреестра от 23 октября 2020 г. № П/0393 для координат рассчитанных картометрическим методом с использованием карт (планов), созданных в цифровом виде, величина средней квадратической погрешности принимается равной 0,0007 метра в масштабе соответствующей карты (плана).

РАЗДЕЛ II. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства представлены в таблице 14.

Таблица 14

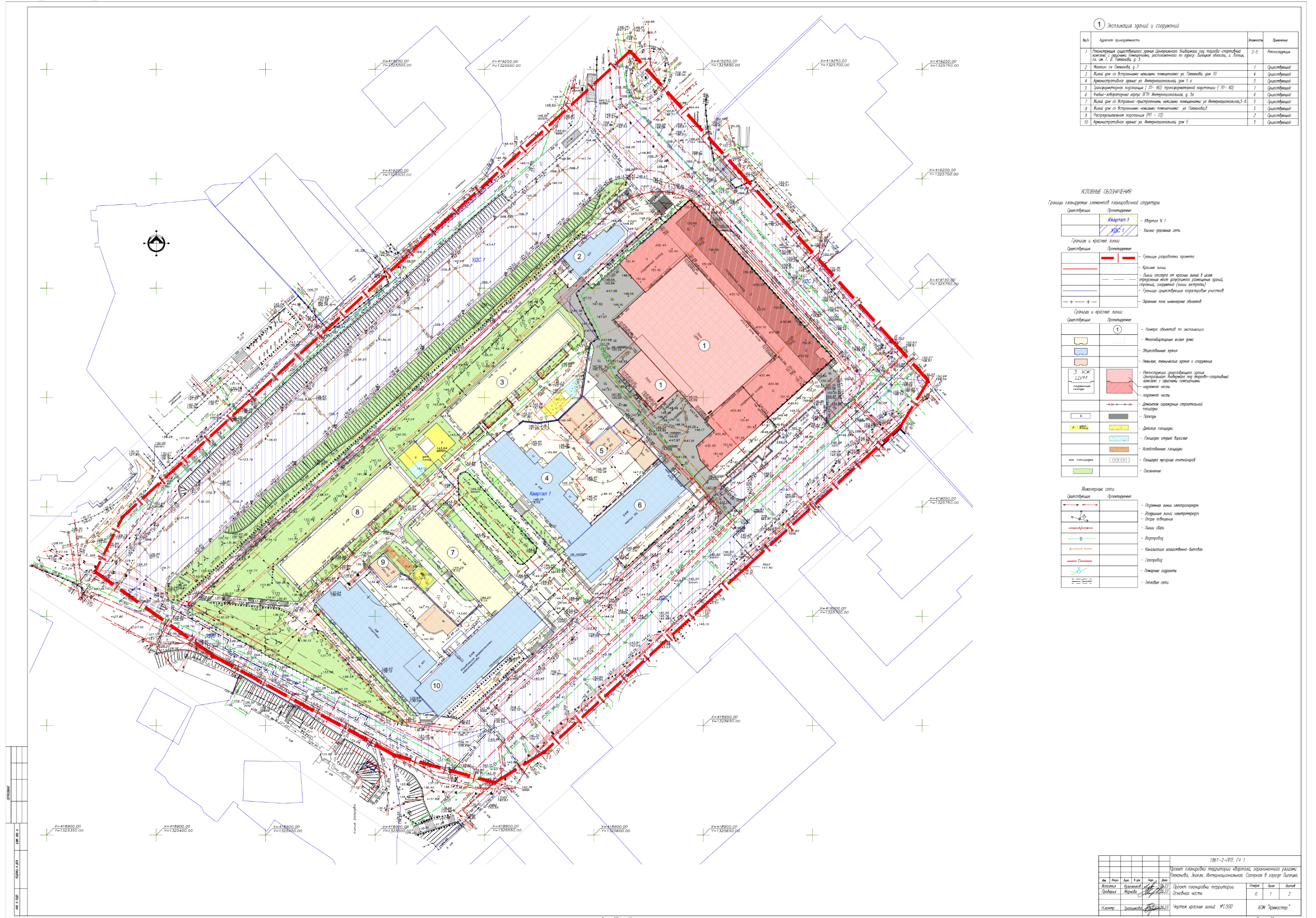
Этапы	Описание развития территории
1 этап	Завершение строительства планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию

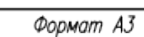
Подраздел II. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития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

В соответствии с 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 развитие объектов социального назначения на территории проектирования не предлагается.

В соответствии с муниципальной программой города Липецка «Развитие транспорта и дорожного хозяйства города Липецка», утвержденной решением Липецкого городского Совета депутатов от 14 октября 2016 года № 1853, проектом предлагается развитие внутриквартальных проездов и устройство парковочных мест.

1. Чертеж красных линий М 1:500





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

