



**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Строймастер»**

398007 г.Липецк, ул. Ушинского, д.56
СВИДЕТЕЛЬСТВО П-061-20112009 от 4.12.2019г

**Проект планировки территории в районе улиц Коммунистической,
6-й Гвардейской Дивизии, Володи Бачурина, Краснознамённой
в городе Липецке**

**Раздел 1
«Проект планировки. Основная часть.»
Пояснительная записка**

85-24–ПП

Том 1

Липецк

2024



**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Строймастер»**

398007 г.Липецк, ул. Ушинского, д.56
СВИДЕТЕЛЬСТВО П-061-20112009 от 4.12.2019г

Проект планировки территории в районе улиц Коммунистической,
6-й Гвардейской Дивизии, Володи Бачурина, Краснознамённой
в городе Липецке

Раздел 1
«Проект планировки. Основная часть.»
Пояснительная записка

85-24–ПП

Том 1

Генеральный директор

Главный инженер проекта



А.Н. Берестнев

И.С. Старых

Липецк

2024

Состав проекта

Проект планировки территории в районе улиц Коммунистической, 6-й Гвардейской Дивизии, Володи Бачурина, Краснознамённой в городе Липецке		
Раздел 1	Проект планировки. Основная часть.	
	Графическая часть:	
	1. План красных линий (основной чертеж)	М 1:500
	2. Разбивочный чертеж красных линий	М 1:500
	3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:500
	Пояснительная записка	ПЗ
Раздел 2	Проект планировки. Материалы по обоснованию.	
	Графическая часть:	
	1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа	б/м
	2. Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план)	М 1:500
	3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:500
	4. Схема организации движения транспорта и пешеходов	М 1:500
	5. Схема границ зон с особыми условиями использования территории и размещения инженерных сетей	М 1:500
	6. Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:500
	7. Схема местоположения существующих ОКС, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства	М 1:500
	8. Сводный план инженерных сетей	М 1:500
	9. Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	б/м
	Пояснительная записка	ПЗ
	Диск CD-R	

Содержание:

1.Введение.....	2
2.Реквизиты документов территориального планирования и градостроительного зонирования.....	2
3.Реквизиты решения о подготовке документации по планировке территории с приложением копии.....	3
4.Сведения об объектах капитального строительства, и их краткая характеристика.....	3
5. Характеристика планируемого развития территории.....	5
6.Ведомость координат концевых и поворотных точек красных линий.....	11
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.....	11

1. Введение

Проект планировки территории в районе улиц Коммунистической, 6-й Гвардейской Дивизии, Володи Бачурина, Краснознамённой в городе Липецке 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 проекту планировки состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Цели проекта:

- обеспечение устойчивого развития территории с учетом размещения многоквартирного жилого здания со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0041902:1405 в г. Липецке;
- выделение элементов планировочной структуры;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- обеспечение территории современной инженерной инфраструктурой, в том числе решение вопросов водопонижения и инженерной подготовке территории;
- обеспечение транспортного обслуживания территории, в соответствии с действующими нормативами;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории

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 города Липецка, утвержденные постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021 № 47 (ред. постановления Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363).

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

- Приказ Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 28.02.2024 № 71 «О принятии решения о подготовке проекта планировки территории в районе улиц Коммунистической, 6-й Гвардейской Дивизии, Володи Бачурина, Краснознаменной в городе Липецке»;

- 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».

4. Сведения об объектах капитального строительства и их краткая характеристика

На территории квартала располагаются многоквартирные жилые дома, административное здание и свободная от застройки территория, на которой проектом предлагается разместить многоквартирное жилое здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

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 левого берега реки Воронеж.

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 – 2,6 тыс.м ² .

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Значение объекта	Описание
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.
4	Газоснабжение		
4.1	Распределительные газопроводы среднего и низкого давления	местное	Демонтаж участков распределительных газопроводов низкого давления, попадающих в зоны новой многоэтажной жилой застройки.
5	Водоснабжение		
5.1	Водоводы	местное	Строительство новых водоводов в красных линиях проездов для новой застройки и новых насосных станций.
6	Водоотведение		
6.1	Самотечные коллекторы	местное	Строительство самотечных коллекторов в красных линиях проездов для новой многоквартирной застройки.
7	Связь		
7.1	АТС	местное	
7.2	Распределительные шкафы	местное	Установка распределительных шкафов в местах многоэтажного строительства.
8	Инженерная подготовка территории		
8.1	Дождевая канализация		Водоотвод дождевых и талых вод осуществляется на рельеф.
8.2	Вертикальная планировка	местное	Организация рельефа, подсыпка, террасирование на площади около 0,4 га.
9	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
1	Многоквартирное	10	2617	4000	550	4058

№ 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
	жилое здание со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями, в том числе:					
	Встроенно-пристроенные нежилые помещения		280м ² торговой площади			

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

В границе разработки проекта предлагается строительство многоквартирного жилого здания со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями.

Общая жилая площадь проектируемого многоквартирного жилого здания будет составлять 2617 кв.м.

Жилищная обеспеченность в проектируемой многоэтажной застройке составит 30,5 м²/чел.

Расчетная численность населения в границах проектируемой территории составит 86 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 Правил землепользования и застройки города Липецка (утверждены постановлением администрации Липецкой области от 11 февраля 2021г. № 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 февраля 2021г. № 47 (ред. постановления Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363):

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

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 октября 2016 года № 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 территории в границах разработки проекта	га	3,8
2	Площадь территории в границах проектирования	га	0,4058
3	Площадь застройки зданий и сооружений, в том числе:	кв.м	9630
	проектируемого многоквартирного жилого дома	кв.м	550
4	Коэффициент застройки, в том числе:		0,25
	в границах земельного участка		0,14
5	Коэффициент плотности застройки, в том числе:		0,67
	в границах земельного участка		1,0
Жилищный фонд			
6	Количество жилых домов, в том числе:	ед.	8
	проектируемых многоквартирных жилых домов	ед.	1
7	Этажность, в том числе:	ед.	2-10
	проектируемого многоквартирного жилого дома	ед.	10
8	Площадь квартир, в том числе:	кв.м	13297,7
	проектируемого многоквартирного жилого дома	кв.м	2617
9	Средняя жилищная обеспеченность, в том числе:	кв.м/чел.	30,0
	проектируемого многоквартирного жилого дома	кв.м/чел.	30,5
10	Площадь всех этажей зданий и сооружений, в том числе:	кв.м	25389,2
	проектируемого многоквартирного жилого дома	кв.м	4000
Население			
11	Численность населения, в том числе:	чел.	443
	проектируемого многоквартирного жилого дома	чел.	86
12	Плотность населения, в том числе:	чел./га	117
	в границах проектирования	чел./га	217
Инженерная подготовка территории			
13	Вертикальная планировка	тыс.м3	-
Электроснабжение			
14	Электрическая нагрузка новых потребителей	кВт	87,42
Теплоснабжение			
15	Максимальный тепловой поток на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение объектов нового строительства	Гкал/ч	1,595
Водоснабжение			
16	Водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды	м3/сут.	16,40
Водоотведение			
17	Общее поступление хозяйственно-бытовых сточных вод	м3/сут.	16,40
Связь			
18	Охват населения телевизионным вещанием - всего	%	100

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
19	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 человек	40,4
Газоснабжение			
20	Часовое потребление газа	нм3/ч	62,6
21	Годовое потребление газа	лн.м3/год	0,1784
22	Годовое потребление условного топлива	тыс.т.у.т.	0,592

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

Общая площадь квартир – 2617 м².

Население: $2617 : 30,5 \text{ м}^2/\text{чел.} = 86 \text{ чел.}$

- проектом предусмотрено 86 чел.

Количество квартир – 54 шт.

Площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста:

- нормативное значение $86 \times 0,7 = 60,2 \text{ м}^2$.

- проектом предусмотрено 67 м².

Спортивные площадки:

-нормативное значение $86 \times 2,0 = 172 \text{ м}^2$

-проектом предусмотрено 180 м²

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

Площадка для отдыха взрослого населения:

- нормативное значение – $86 \times 0,1 = 8,6 \text{ м}^2$.

-проектом предусмотрено 19 м².

Хозплощадка для мусоросборников:

- нормативное значение – $86 \times 0,06 = 5,16 \text{ м}^2$.

- проектом предусмотрена площадка на 2 евроконтейнера (10 м²).

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

Количество парковочных мест для хранения автомобилей жителей проектируемой застройки:

$86 / 1000 \times 450 = 39 \text{ маш./мест}$

При сезонном хранении 10% парка легковых автомобилей в гаражах, потребность в машиноместах составит – 35 маш./мест.

В границах проектирования предусматривается 40 маш./мест для хранения автомобилей жителей проектируемой застройки.

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 м²:

5-10 маш./мест на 100 м² торговой площади

$280 / 100 \times 5 = 14$ маш./мест.

Проектом предусмотрено 10 маш./мест для автомобилей посетителей встроенных коммерческих помещений в границах земельного участка и 4 маш./места вне границ, возле проектируемого здания вдоль ул. Коммунистическая.

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 86	Нормативный радиус обслуживания
Детский ясли- сад универсального назначения	место	55	5	300 м
Образовательная школа	место	110	10	500 м

Детские дошкольные учреждения – ДДУ.

Обеспечить расчетные места в детских садах планируется за счет мест в существующем ДОУ № 10 г.Липецка по адресу улица Краснознамённая, д.8а, ДОУ № 116 г.Липецка по адресу улица Жуковского, д.11а.

Многофункциональная общеобразовательная школа.

В соответствии с приказом Департамента образования города Липецка № 363 от 16.02.2024г. «О закреплении муниципальных образовательных учреждений за территориями города Липецка» потребность мест в общеобразовательной школе планируется за счет МБОУ СШ № 10 г.Липецка по адресу улица Краснозаводская, д.8.

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	54
	для людей с инвалидностью	м/мест	4
	в границах земельного участка	м/мест	50
	вне границ земельного участка	м/мест	4
2	Общая протяженность внутриквартальных проездов	км	0,2

ТЭП инженерной инфраструктуры

Таблица 6

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измер.	Многоквартирное жилое здание (№ 1 по плану)
1. Электроснабжение			
1.1	Электрическая нагрузка новых потребителей	кВт	87,42
2. Теплоснабжение			
2.1	Максимальный тепловой поток на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение объектов нового строительства	Гкал/ч	1,595
3. Водоснабжение			
3.1	Водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды	м3/сут.	16,40
4. Водоотведение			
4.1	Общее поступление хозяйственно-бытовых сточных вод	м3/сут.	16,40
5. Пожаротушение			
5.1	Наружное пожаротушение	л/сек	10
5.2	Внутреннее пожаротушение	л/сек	5,0
6. Связь			
6.1	Охват населения телевизионным вещанием - всего	%	100
6.2	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 человек	40,4
7. Газоснабжение			
7.1	Часовое потребление газа	нм3/ч	62,6
7.2	Годовое потребление газа	млн.м3/год	0,1784
7.3	Годовое потребление условного топлива	тыс.т.у.т.	0,592

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.	1
2	Этажность	ед.	10
3	Площадь квартир	кв.м	2617
4	Площадь всех этажей зданий и сооружений	кв.м	4000
5	Количество квартир в проектируемых жилых домах	ед.	54
6	Средняя жилищная обеспеченность	кв.м/чел.	30,5
7	Площадь застройки жилых домов	кв.м	550
8	Процент застройки в границах земельного участка	%	13,6
9	Коэффициент застройки в границах земельного участка		0,14
10	Коэффициент плотности застройки в границах земельного участка		1,0

5.6. Ведомость координат характерных точек границы разработки проекта

Ведомость координат характерных точек границы разработки проекта, МСК-48:

Таблица 8

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	411766.83	1324105.47
2	411629.87	1324238.56
3	411549.51	1324314.00
4	411518.67	1324281.39
5	411489.60	1324249.92
6	411459.84	1324219.13
7	411486.64	1324191.63
8	411615.43	1324069.06
9	411676.71	1324011.08

6. Ведомость координат концевых и поворотных точек

красных линий

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

Ведомость координат точек существующей красной линии, МСК-48:

Таблица 9

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
41н	411764.01	1324105.41
21н	411628.49	1324237.12
22	411549.59	1324311.18
23	411520.13	1324280.02
24	411491.05	1324248.54
25	411462.64	1324219.15
26	411489.70	1324191.90
27	411489.49	1324191.68
28	411615.42	1324071.83
29	411615.49	1324071.90
30	411676.64	1324013.90
41н	411764.01	1324105.41

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:

- демонтаж не действующих инженерных сетей.

На вторую очередь предусматривается:

- строительство проектируемого многоквартирного жилого здания со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями;
- строительство инженерных сетей;

- строительство проездов;
- благоустройство территории.