



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

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

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.

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

95-24–ППиПМ

Том 1

Липецк

2025



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

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

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.

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

95-24–ППиПМ

Том 1

Генеральный директор

Главный инженер проекта



А.Н. Берестнев

И.С. Старых

Липецк

2025

Состав проекта

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.		
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
	10. Варианты планировочных решений подземных парковок	б/м
	Пояснительная записка	ПЗ
Раздел 3*	Проект межевания. Основная часть.	
	Графическая часть:	
	1. Чертеж межевания территории (планируемое положение)	М 1:500
	Пояснительная записка	ПЗ
Раздел 4*	Проект межевания. Материалы по обоснованию.	
	Графическая часть:	
	1. Чертеж межевания территории (существующее положение)	М 1:500
	Диск CD-R	
*разделы и листы, в которые внесения изменений не требуются.		

Содержание:

Введение.....	2
Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект планировки	2
Глава 2. Внесение изменений в пояснительную записку.....	2

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, от 08.12.2023 № 376, приказом Министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 30.04.2025 № 170, от 06.05.2025 № 180), выполнена в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения».

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

Глава 1. Обоснование внесения изменений в проект планировки

Цель внесения изменений в проект:

- изменение характеристик (в части количества парковочных мест) многоквартирного жилого здания со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой (поз. 5) и многофункционального здания с подземной автостоянкой (поз. 8) в соответствии с рабочей документацией;
- изменение границы зоны планируемого размещения объекта капитального строительства многофункционального здания с подземной автостоянкой (поз. 8) в связи с допущенной ошибкой.

Глава 2. Внесение изменений в пояснительную записку

1. В части 2. «Реквизиты документов территориального планирования и градостроительного зонирования» третий абзац читать в следующей редакции:

- «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, от 08.12.2023 № 376, приказом Министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 30.04.2025 № 170, от 06.05.2025 № 180) (далее – утвержденный ППТ).

2. В части 4. «Сведения об объектах капитального строительства и их краткая характеристика» в пункте 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)» таблицу 2 изложить в следующей редакции:

Таблица 2

№ по плану	Наименование объекта	Этажность / количество этажей	Общая площадь квартир без учета летних помещений, м ²	Общая площадь квартир с учетом летних помещений, м ²	Площадь всех этажей зданий и сооружений (в т.ч. подземная автостоянка), м ²	Площадь застройки, м ²	Площадь зон планируемого размещения ОКС, м ²	Площадь участка, м ²
5	Многоквартирное жилое здание со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой (не менее 193 маш./мест), в том числе:	12-15-17 / 13-16-18	28920	30445	56530	3566 (наземная часть); 4250 (подземная парковка, выходящая за границы наземной части)	12902	15873
	Подземная парковка (не менее 193 маш./мест)		Площадь полезная 7510м ²					
	Встроенные нежилые помещения		2396м ²					
Количество парковочных мест в границе земельного участка – 356 маш./мест (не менее 193 маш./мест в подземной парковке и 163 маш./места наземных). +67 маш./мест относительно утвержденного ППТ.								
6	Многоквартирное жилое здание со встроенными	12-15 / 13-16	16970	18025	33690	2430 (наземная часть); 4805 (подземная	9212	10567

№ по плану	Наименование объекта	Этажность / количество этажей	Общая площадь квартир без учета летних помещений, м ²	Общая площадь квартир с учетом летних помещений, м ²	Площадь всех этажей зданий и сооружений (в т.ч. подземная автостоянка), м ²	Площадь застройки, м ²	Площадь зон планируемого размещения ОКС, м ²	Площадь участка, м ²
	нежилыми помещениями и подземной парковкой (не менее 209 маш./мест), в том числе:					парковка, выходящая за границы наземной части)		
	Подземная парковка (не менее 209 маш./мест)		Площадь полезная 7100м ²					
	Встроенные нежилые помещения		1668м ²					
Количество парковочных мест в границе земельного участка – 252 маш./места (не менее 209 маш./мест в подземной парковке и 43 маш./места наземных). +6 маш./мест относительно утвержденного ППТ.								
7	Многоквартирное жилое здание с подземной автостоянкой, в том числе:	12-17 / 13-18	12500	13000	не более 23500	не более 1750 (наземная часть); 4200 (подземная автостоянка, выходящая за границы наземной части)	6589	7396
	Подземная автостоянка		Общая площадь помещений 5600м ²					
Количество парковочных мест в границе земельного участка – 204 маш./мест (не менее 183 маш./мест в подземной парковке и 21 маш./место наземных). -34 маш./места относительно утвержденного ППТ (по расчету 184 маш./места).								
8	Многофункциональное здание с подземной автостоянкой, в том числе:	2 / 3	-		10800	3100 (наземная часть); 2300 (подземная автостоянка, выходящая	6048	6984

№ по плану	Наименование объекта	Этажность / количество этажей	Общая площадь квартир без учета летних помещений, м ²	Общая площадь квартир с учетом летних помещений, м ²	Площадь всех этажей зданий и сооружений (в т.ч. подземная автостоянка), м ²	Площадь застройки, м ²	Площадь зон планируемого размещения ОКС, м ²	Площадь участка, м ²
						за границы наземной части)		
	Подземная автостоянка (не менее 138 маш./мест)		5300м ²					
	Торговая площадь		до 5000м ²					
	Общая площадь 1 и 2 этажа		5500м ²					
Количество парковочных мест в в границе земельного участка – 162 маш./места (не менее 138 маш./мест в подземной автостоянке и 24 маш./места наземных (по расчету 110 м/мест) + 52 м/места								
9	Трансформаторная подстанция, ул.Замятина Е.И.	1 / 1	-		25	25	47	82
При проектировании многоквартирных жилых зданий и многофункционального здания выполняется 100% обеспеченность маш./местами в границах участков.								

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

3. В части 5. «Характеристика планируемого развития территории» в пункте 5.1 «Предельно допустимые минимальные и максимальные плотность и параметры застройки территории» слова:

«Проектом внесения изменений предусматриваются отклонения от предельных параметров в части земельного участка с кадастровым номером 48:20:0014701:6583 – отступ от границ земельного участка с севера – 2,0м и 4,0м вместе с подземной выступающей частью здания, с запада – 2,8м вместе с подземной выступающей частью здания, с юга – 4,0м вместе с подземной выступающей частью здания, с востока – 1,0м и 1,5м 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.» заменить словами:

«Проектом внесения изменений предусматриваются отклонения от предельных параметров в части земельного участка с кадастровым номером 48:20:0014701:6583 – отступ от границ земельного участка с севера – 2,0м и 3,0м вместе с подземной выступающей частью здания, с запада – 2,8м вместе с подземной выступающей частью здания, с юга – 3,0м вместе с подземной выступающей частью здания, с востока – 1,0м и 1,5м 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.».

4. В части 5. «Характеристика планируемого развития территории» в пункте 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» таблицу 3 изложить в следующей редакции:

Таблица 3

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
Территория			
1	Площадь всего	га	4,2788
2	Площадь застройки зданий и сооружений	кв.м	10871
3	Процент озеленения (газон)	%	17
	Процент озеленения (с учетом площадок для отдыха взрослого населения, детских игровых площадок, пешеходных дорожек) *	%	33
Жилищный фонд			
4	Количество многоквартирных жилых домов	ед.	3
5	Этажность	ед.	12-17
6	Площадь квартир без учета летних помещений	кв.м	58390
7	Площадь всех этажей зданий и сооружений (в т.ч. подземная автостоянка)	кв.м	113720
8	Средняя жилищная обеспеченность	кв.м/чел.	30,5
Население			
9	Численность населения	чел.	1914
10	Плотность населения	чел./га	447
Машино-места			
11	Мест хранения автомобилей всего	м/мест	974
	Для жителей проектируемой застройки, в том числе:	м/мест	812
	в подземных автостоянках	м/мест	не менее 585

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
	для людей с инвалидностью	м/мест	81
	Для встроенных помещений, в том числе:	м/мест	-
	для людей с инвалидностью	м/мест	-
	Для многофункционального здания, в том числе:	м/мест	162
	в подземных автостоянках	м/мест	не менее 138
	для людей с инвалидностью	м/мест	16
Объекты социального и культурно-бытового обслуживания			
12	Встроенные нежилые помещения	кв.м	4200
13	Многофункциональное здание с подземной автостоянкой, в том числе:	кв.м	10800
	подземная автостоянка (не менее 135 маш./мест)	кв.м	5300
	общая площадь 1 и 2 этажа, в том числе:	кв.м	5500
	торговая площадь	кв.м	до 5000
Инженерная подготовка территории			
14	Вертикальная планировка	тыс.м3	-
Электроснабжение			
15	Электрическая нагрузка новых потребителей	кВт	1970,98
Теплоснабжение			
16	Максимальный тепловой поток на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение объектов нового строительства	Гкал/ч	6,158
Водоснабжение			
17	Водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды	м3/сут.	364,26
Водоотведение			
18	Общее поступление хозяйственно-бытовых сточных вод	м3/сут.	364,26
Связь			
19	Охват населения телевизионным вещанием - всего	%	100
20	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 человек	40,4
Газоснабжение			
	Максимально-часовой расход тепла	Гкал/ч	-
21	Часовое потребление газа	нм³/ч	300,0
22	Годовое потребление газа	млн.м³/год	0,585363
23	Годовое потребление условного топлива	тыс.т.у.т.	0,684438

Примечание: *Согласно п.7.4 СП 42.13330.2016г «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» - В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.

5. В части 5. «Характеристика планируемого развития территории» в пункте 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» слова:

«В границах проектируемой территории предусматривается 812 маш./мест для хранения автомобилей жителей проектируемой застройки: поз.5 (по схеме) – 148 маш./мест наземных для временного хранения и 208 маш./мест в подземной автостоянке для постоянного хранения; поз.6 (по схеме) – 43 маш./места наземных для временного хранения и 209 маш./мест в подземной автостоянке для постоянного хранения; поз.7 (по схеме) – 21 маш./место наземных для временного хранения и 183 маш./место в подземной автостоянке для постоянного хранения.» заменить словами:

«В границах проектируемой территории предусматривается 812 маш./мест для хранения автомобилей жителей проектируемой застройки: поз.5 (по схеме) – 163 маш./места наземных для временного хранения и не менее 193 маш./мест в подземной автостоянке для постоянного хранения; поз.6 (по схеме) – 43 маш./места наземных для временного хранения и не менее 209 маш./мест в подземной автостоянке для постоянного хранения; поз.7 (по схеме) – 21 маш./место наземных для временного хранения и не менее 183 маш./мест в подземной автостоянке для постоянного хранения.»

6. В части 5. «Характеристика планируемого развития территории» в пункте 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» слова:

«В границах земельного участка многофункционального здания предусматривается 159 маш./мест – 24 маш./места наземных и не менее 135 маш./мест в подземной автостоянке многофункционального здания.» заменить словами:

«В границах земельного участка многофункционального здания предусматривается 162 маш./места – 24 маш./места наземных и не менее 138 маш./мест в подземной автостоянке многофункционального здания.»

7. В части 5. «Характеристика планируемого развития территории» в пункте 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» слова:

«Всего в границах проектируемой территории разместится 971 маш./место.

В соответствии с п. 19 ст. 57 МНПП г. Липецка при жилых зданиях не далее 100 м следует предусматривать до 10 % мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. Согласно расчету, количество парковочных мест для людей с инвалидностью в границах проектируемой территории составит $971 \cdot 10\% = 97$ маш./мест.» заменить словами:

«Всего в границах проектируемой территории разместится 974 маш./места.

В соответствии с п. 19 ст. 57 МНПП г. Липецка при жилых зданиях не далее 100 м следует предусматривать до 10 % мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,5 м. Согласно расчету, количество парковочных мест для людей с инвалидностью в границах проектируемой территории составит $974 \cdot 10\% = 97$ маш./мест.».

8. В части 5. «Характеристика планируемого развития территории» в пункте 5.4. «Технико-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» таблицу 5 изложить в следующей редакции:

ТЭП транспортной инфраструктуры

Таблица 5

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Количество
1	Мест хранения автомобилей всего	м/мест	974
1.1	Для жителей проектируемой застройки, в том числе:	м/мест	812
	в подземных автостоянках	м/мест	не менее 585
	для людей с инвалидностью	м/мест	81
1.2	Для встроенных помещений, в том числе:	м/мест	-
	для людей с инвалидностью	м/мест	-
1.3	Для многофункционального здания, в том числе:	м/мест	162
	в подземных автостоянках	м/мест	не менее 138
	для людей с инвалидностью	м/мест	16
2	Общая протяженность внутриквартальных проездов	км	1,28

9. Часть 7 «Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления» изложить в следующей редакции:

Таблица 8

Этапы проектирования, строительства ОКС	Описание развития территории	Максимальные сроки осуществления
1-я очередь		
1 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	конец 2025 г.
2 этап	Вынос инженерных сетей из зоны строительства	конец 2025 г.
2-я очередь		
1 этап	Завершение строительства многоквартирного жилого здания со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой (не менее 193 маш./мест) (поз. 5) и подключение к системе инженерных коммуникаций	конец 2025 г.
2 этап	Завершение строительства многоквартирного жилого здания со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой (не менее 209 маш./мест) (поз. 6) и подключение к системе инженерных коммуникаций	конец 2026 г.
3 этап	Строительство многоквартирного жилого здания с подземной автостоянкой (поз. 7) и многофункционального здания с подземной автостоянкой (поз. 8) и подключение их к системе инженерных коммуникаций	конец 2026 г.