



ОГРН 1247400017325 ИНН/КПП 7453359908/745301001
р. сч. 40702810838040011024 в ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"
к. сч. 30101810100000000964 БИК 046577964
Юр. адрес: 454080, г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, 39-65
Тел. +79823374133, prizma174@inbox.ru

**Документация по планировке территории (проект планировки и
проект межевания) в районе улиц Минская и А.Г. Стаханова в городе
Липецке**

ШИФР: 4Р/24

Раздел 1
«Проект планировки территории. Основная часть»



ОГРН 1247400017325 ИНН/КПП 7453359908/745301001
р. сч. 40702810838040011024 в ФИЛИАЛ "ЕКАТЕРИНБУРГСКИЙ" АО "АЛЬФА-БАНК"
к. сч. 30101810100000000964 БИК 046577964
Юр. адрес: 454080, г. Челябинск, пос. Мелькомбинат 2, уч. 1, 39-65
Тел. +79823374133, prizma174@inbox.ru

**Документация по планировке территории (проект планировки и
проект межевания) в районе улиц Минская и А.Г. Стаханова в городе
Липецке**

ШИФР: 4Р/24

Раздел 1
«Проект планировки территории. Основная часть»

Заказчик: Департамент градостроительства и
архитектуры администрации города
Липецка

Директор ООО «Призма»



Е.П. Левашов

Состав проекта

№ п/п	Наименование документа	Масштаб
1	Раздел 1 «Проект планировки территории. Основная часть»	
1.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	
1.2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж красных линий. Разбивочный чертеж красных линий. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	М 1:1000
2	Раздел 2 «Проект планировки территории. Материалы по обоснованию»	
2.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	
2.2	Графическая часть	
	Лист 1. Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	М 1:10000
	Лист 2. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.	М 1:1000
	Лист 3. Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети.	М 1:1000
	Лист 4. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций.	М 1:1000
	Лист 5. Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства	М 1:1000
	Лист 6. Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	М 1:1000
	Лист 7. Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	М 1:1000
	Лист 8. Схема размещения инженерных сетей	М 1:1000
3	Раздел 3 «Проект межевания территории. Основная часть»	
3.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	
3.2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж межевания территории	М 1:1000
4	Раздел 4 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»	
4.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	
4.2	Графическая часть	
	Лист 1. Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства. Чертеж границ особо охраняемых природных территорий. Чертеж границ территорий объектов культурного наследия. Чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.	М 1:1000

Содержание

Раздел I. Положение о характеристиках планируемого развития территории.....	5
Общие положения	5
Подраздел I. Наименование и описание элементов планировочной структуры территории. Параметры и характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры.....	7
Подраздел II. Характеристики и параметры объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	8
Глава 1. Объекты жилого назначения	8
Глава 2. Объекты производственного назначения.....	8
Глава 3. Объекты общественно-делового назначения	8
Глава 4. Объекты иного назначения.....	8
Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры	8
Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры.....	8
Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры	9
Подраздел III. Характеристики и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения и местного значения.....	10
Подраздел IV. Описание и характеристики территорий общего пользования.....	11
Подраздел V. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях (включает ведомость координат конечных и поворотных точек, планируемых к установлению и (или) изменению красных линий)	11
Подраздел VI. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта	12
Раздел II. Положение об очередности планируемого развития территории.....	13
Подраздел I. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	13
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	13

Раздел I. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Общие положения

Выполнение работ по подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улиц Минская и А.Г. Стаханова в городе Липецке, на основании:

1. Ст.8, ст.41, ст.42, ст.43, ст.45, ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
2. Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 29.08.2024 № 369 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) в районе улиц Минская и А.Г. Стаханова в городе Липецке»;
3. Техническое задание, являющееся неотъемлемой частью муниципального контракта № 14 от 04.10.2024.

Проект планировки территории представляет собой вид документации по планировке территории, подготовка которого 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 Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Документация по планировке территории разработана для территории площадью 4,47 га.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
2. Земельный кодекс Российской Федерации;
3. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
4. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
6. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
7. Федеральный закон от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении»;
8. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением

Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74);

9. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;

10. Приказ федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

11. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10);

12. 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);

13. Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. №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».

14. Местные нормативы градостроительного проектирования, утвержденные решением Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 №218;

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

16. Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области, утвержденные постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336 (далее – ПЗЗ);

17. Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 03.08.2022 №264 «О внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20 сентября 2016 года №173 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования Липецкой области»;

18. Проект планировки и проект межевания территории 32, 33 микрорайонов в городе Липецке, утвержденный постановлением администрации города Липецка от 02.04.2015 № 625 (в редакции постановления администрации города Липецка от 26.07.2019 № 1423, приказов управления строительства и архитектуры Липецкой области от 29.12.2020 № 314, от 15.03.2021 № 38, от 06.04.2022 № 121);

19. Иные нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации и Липецкой области.

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

Согласно сведениям Генерального плана, границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, расположены в следующих функциональных зонах:

- зона инженерной инфраструктуры;
- зона транспортной инфраструктуры;
- многофункциональная общественно-деловая зона.

В соответствии с Положением о территориальном планировании и картой планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры местного значения городского округа, объектов промышленного комплекса и иных объектов Генерального плана, в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, планируется к размещению трамвайная линия (разворотное кольцо).

Территория проектирования с северо-востока ограничена существующей магистральной улицей районного значения (ул. Стаханова), с юга и юга-запада - существующей магистральной улицей общегородского значения (ул. Минская), с северо-запада – проектируемой улицей местного значения.

Согласно сведениям ПЗЗ, границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, расположены в территориальной зоне Т-1 (зона транспортной инфраструктуры).

Границы квартала установлены по границам земельного участка с кадастровым номером 48:20:0043601:313.

Таблица №1

Параметры и характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры

Площадь территории, га	Площадь застройки*, кв. м	Общая площадь ОКС, кв. м	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
4,47	4938	20101	0,11	0,45
* На этапе разработки проектной документации допустимо изменение площади застройки при соблюдении норм градостроительных регламентов, установленных ПЗЗ				

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

Глава 1. Объекты жилого назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов жилого назначения.

Глава 2. Объекты производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

Глава 3. Объекты общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов общественно-делового назначения.

Глава 4. Объекты иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов иного назначения.

Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры.

Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры

Улично-дорожная сеть (УДС) запроектирована согласно требованиям СП 42.133330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». Проектируемая УДС представлена внутриквартальными проездами.

Планировочное решение системы проездов и тротуаров на проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов.

Преимущественно ширина проезжих частей основных и второстепенных проездов принята 6 м – для удобства паркования автомобилей под углом 90 градусов к проезжей части.

В целях устойчивого развития территории в границах проектирования предусмотрены открытые стоянки для хранения автомобилей.

Ранее на территории проектирования был выполнен проект планировки и проект межевания территории 32, 33 микрорайонов в городе Липецке,

утвержденный постановлением администрации города Липецка от 02.04.2015 № 625 (в редакции постановления администрации города Липецка от 26.07.2019 № 1423, приказов управления строительства и архитектуры Липецкой области от 29.12.2020 № 314, от 15.03.2021 № 38, от 06.04.2022 № 121).

В разрабатываемом проекте сохранены проектные решения принятые в ранее утвержденной документации в части размещения трансформаторной подстанции и пяти многоярусных закрытых гаражей-стоянок, характеристика которых приведена в таблице 2.

Таблица №2

Характеристика многоярусных закрытых гаражей-стоянок

№ гаража-стоянки по экспликация	Количество этажей	Этажность	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь ОКС, кв. м	Количество машино-мест
1	До 5	3 (до 5)	666	3330	333
2	До 5	3 (до 5)	666	3330	333
3	До 5	3 (до 5)	900	4500	450
4	До 5	3 (до 5)	900	4500	450
5	До 5	3 (до 5)	666	3330	333

Обращается особое внимание на необходимость уточнения месторасположения и технических характеристик многоярусных гаражей-стоянок на следующих этапах проектирования в соответствии с действующими нормами, в т.ч. противопожарными, при уточнении параметров и характеристик существующей автомобильной газонаполнительной компрессорной станции, расположенной на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0043601:47 по адресу: Российская Федерация, Липецкая область, г. Липецк, ул. Минская, земельный участок 45б.

На территории проектирования планируется к размещению разворотное кольцо трамвайных путей с посадочной платформой – часть линейного объекта «Реконструкция и строительство трамвайных путей на территории города Липецк».

Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры

Обращается внимание, что все проектные решения по размещению сетей и объектов инженерной инфраструктуры предварительны и требуют уточнения на этапе разработки проектной документации.

Выбор проектных инженерных решений должен производиться в соответствии с техническими условиями на инженерное обеспечение территории, выдаваемыми соответствующими органами, ответственными за эксплуатацию местных инженерных сетей.

Ориентировочные технико-экономические показатели проектируемых систем инженерной инфраструктуры для обеспечения полноценного функционирования

проектируемых многоярусных гаражей-стоянок приняты в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории 32, 33 микрорайонов в городе Липецке, утвержденным постановлением администрации города Липецка от 02.04.2015 № 625 (в редакции постановления администрации города Липецка от 26.07.2019 № 1423, приказов управления строительства и архитектуры Липецкой области от 29.12.2020 № 314, от 15.03.2021 № 38, от 06.04.2022 № 121) и приведены в таблице 3.

В отношении ранее запроектированных объектов нагрузки не увеличились, в связи с чем подтверждение возможности подключения не требуется.

Таблица №3

Ориентировочные технико-экономические показатели проектируемых систем инженерной инфраструктуры для обеспечения полноценного функционирования проектируемых автомобильных стоянок

№ по экс.	Кол-во машино-мест	Расчетная электрическая нагрузка, кВт	Расход тепла, тыс. Вт (тыс. ккал/ч)			Расход воды, куб. м/сут	Расход сточных вод, куб. м/сут	Телефонизация, тел.
			на отопление	на вентиляцию	на горячее водоснабжение			
1	333	140	160 (134)	2158 (1856)	27 (2,7)	13,32	10	5
2	333	140	160 (134)	2158 (1856)	27 (2,7)	13,32	10	5
3	450	189	216 (180)	2916 (2520)	36 (3,6)	18	13,5	5
4	450	189	216 (180)	2916 (2520)	36 (3,6)	18	13,5	5
5	333	140	160 (134)	2158 (1856)	27 (2,7)	13,32	10	5
Итого:	1899	798	912 (762)	12306 (10635)	153 (15,3)	76	57	25

Нормативный расход на водопотребление для наружного пожаротушения составит 864 куб. м.

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

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального, регионального и местного значения, в связи с чем зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

На территории проектирования предусматривается строительство многоярусных гаражей-стоянок.

Таблица №4

Характеристики и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства

№ по экс.	Наименование	Площадь застройки, кв. м	Площадь участка, кв. м	Этажность	Количество этажей
1	Многоярусный закрытый гараж-стоянка	666	4601	3 (до 5)	До 5
2		666	3609	3 (до 5)	До 5
3		900	2921	3 (до 5)	До 5
4		900	2643	3 (до 5)	До 5
5		666	3609	3 (до 5)	До 5

Подраздел IV. Описание и характеристики территорий общего пользования

Территория, свободная от застройки и покрытий, озеленяется.

Подраздел V. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях (включает ведомость координат конечных и поворотных точек, планируемых к установлению и (или) изменению красных линий)

Согласно ранее утвержденной документации (проект планировки и проект межевания территории 32, 33 микрорайонов в городе Липецке, утвержденный постановлением администрации города Липецка от 02.04.2015 № 625 (в редакции постановления администрации города Липецка от 26.07.2019 № 1423, приказов управления строительства и архитектуры Липецкой области от 29.12.2020 № 314, от 15.03.2021 № 38, от 06.04.2022 № 121)) на территории проектирования имеются существующие красные линии.

Линия регулирования застройки вдоль ранее утвержденных красных линий отображена в соответствии с проектом планировки и проектом межевания территории 32, 33 микрорайонов в городе Липецке, утвержденным постановлением администрации города Липецка от 02.04.2015 № 625 (в редакции постановления администрации города Липецка от 26.07.2019 № 1423, приказов управления строительства и архитектуры Липецкой области от 29.12.2020 № 314, от 15.03.2021 № 38, от 06.04.2022 № 121).

В связи с изменениями границ земельного участка с кадастровым номером 48:20:0043601:313, Проектом предложена отмена части ранее утвержденных красных линий и установка новых по измененным границам земельного участка.

Линия регулирования застройки вдоль устанавливаемых красных линий совпадает с красными линиями.

Таблица №5

Ведомость координат конечных и поворотных точек устанавливаемых красных линий. Система координат МСК-48

№	X	Y
1	414710.34	1319797.25
2	414724.11	1319807.72
3	414723.56	1319808.50
4	414737.02	1319817.75
5	414737.12	1319817.61
6	414743.34	1319822.34
7	414787.93	1319757.24
8	414792.12	1319750.91
9	414758.04	1319722.58
10	414757.74	1319722.98

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

Таблица №6

Ведомость поворотных точек границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта. Система координат МСК-48

№	X	Y
1	414906.25	1319811.75
2	414882.55	1319827.16
3	414878.65	1319829.69
4	414868.45	1319836.32
5	414856.25	1319844.25
6	414629.41	1319991.72
7	414600.24	1319982.09
8	414595.75	1319883.15
9	414663.45	1319795.90
10	414710.34	1319797.25
11	414724.11	1319807.72
12	414723.56	1319808.50
13	414737.02	1319817.75
14	414737.12	1319817.61
15	414743.34	1319822.34

16	414787.93	1319757.24
17	414792.12	1319750.91
18	414758.04	1319722.58
19	414757.74	1319722.98
20	414733.36	1319695.32
21	414781.09	1319628.43
22	414791.39	1319635.84
1	414906.25	1319811.75

Раздел II. Положение об очередности планируемого развития территории

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

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов жилого, производственного, общественно-делового и иного значения.

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

Коммунальная инфраструктура

Для функционирования проектируемых объектов капитального строительства необходимо их обеспечение коммунальной инфраструктурой.

Трассы прохождения проектируемых инженерных сетей, точки их присоединения к существующим сетям показаны условно и предварительно. Необходимо их уточнение на этапе разработки проектной документации и получение технических условий в ресурсоснабжающих организациях.

Транспортная инфраструктура

В целях обеспечения объектами транспортной инфраструктуры, для многоквартирной многоэтажной жилой застройки на смежных территориях предусмотрены многоярусные автостоянки.

Строительство подземных инженерных сетей рекомендуется осуществлять до строительства улично-дорожной сети.

Очередность строительства объектов капитального строительства будет определяться в зависимости от наличия инвесторов, средств в местном бюджете и объемов финансирования.

Графическая часть

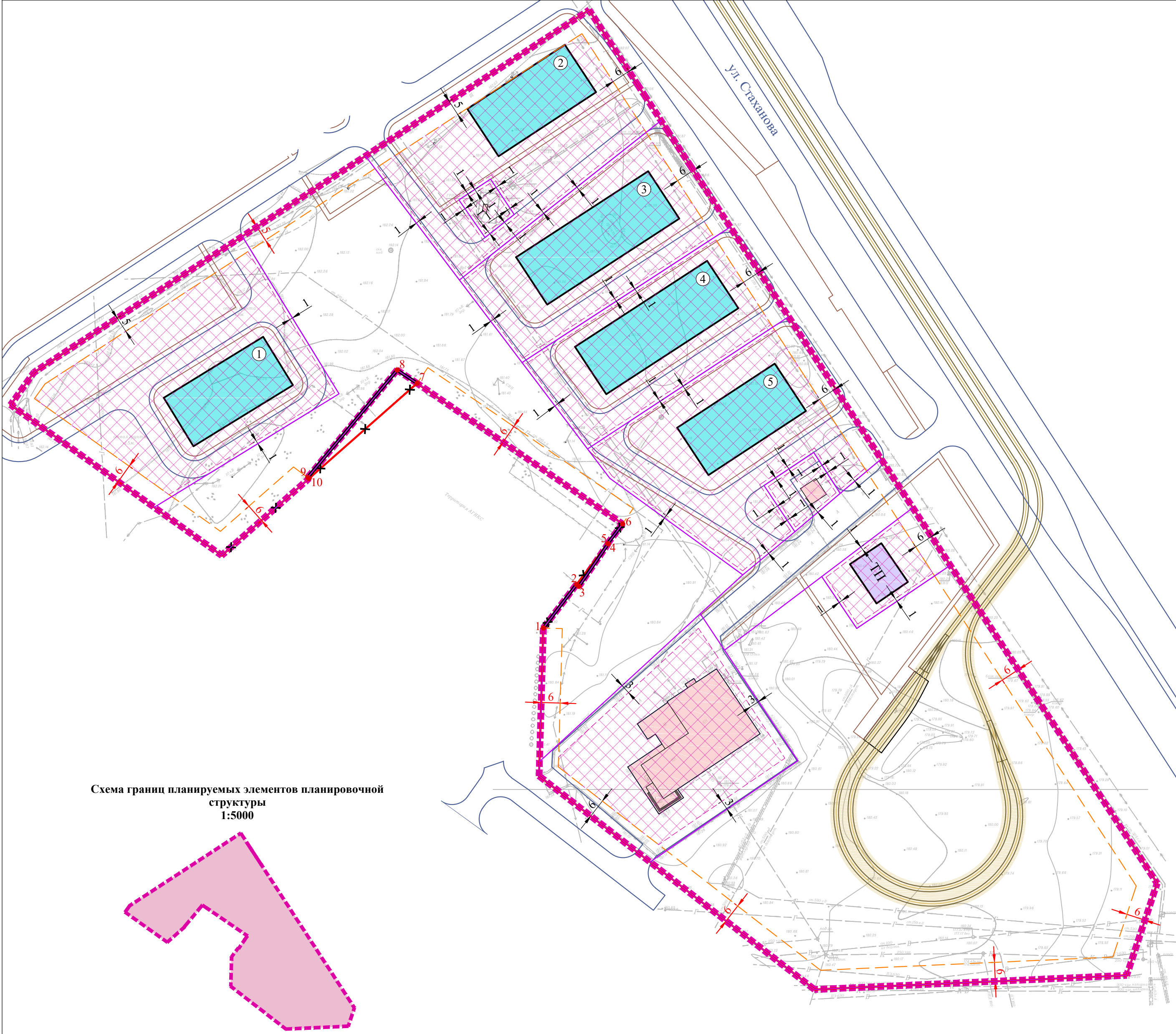
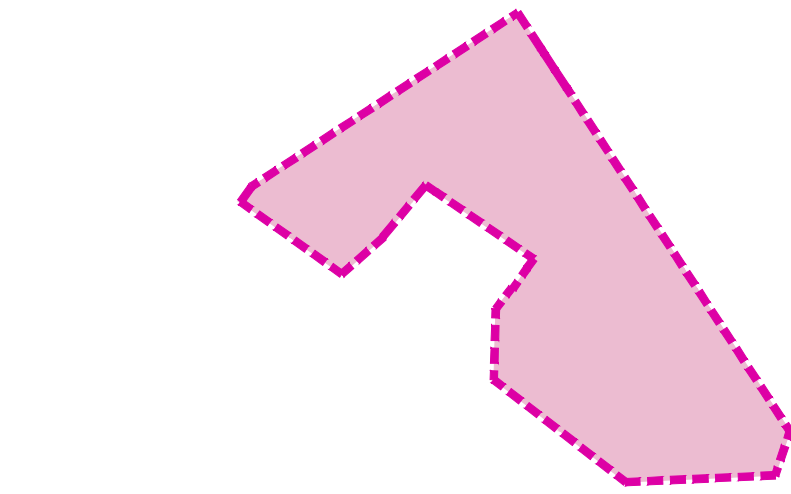


Схема границ планируемых элементов планировочной структуры
1:5000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

Границы планируемых элементов планировочной структуры:

Квартал

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки

Ранее утвержденные красные линии

Отменяемые красные линии

Устанавливаемые красные линии

Номера характерных точек устанавливаемых красных линий

Линия регулирования застройки

Привязка линий регулирования застройки

Границы образуемых земельных участков

Отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объектов капитального строительства (границы зон размещения объектов капитального строительства)

Привязка зоны размещения объекта капитального строительства

Существующие здания и сооружения

Проектируемые трамвайные пути

Здания и сооружения, в соответствие с проектом планировки и проектом межевания территории 32, 33 микрорайонов в городе Липецке, утвержденным постановлением администрации города Липецка от 02.04.2015 № 625 (в редакции постановления администрации города Липецка от 26.07.2019 № 1423, приказов управления строительства и архитектуры Липецкой области от 29.12.2020 № 314, от 15.03.2021 № 38, от 06.04.2022 № 121):

Проектируемые многоярусные гаражи-стоянки

Проектируемая трансформаторная подстанция

Экспликация зданий и сооружений

№	Наименование	Этажность
1	Многоярусный закрытый гараж-стоянка	3-5
2	Многоярусный закрытый гараж-стоянка	3-5
3	Многоярусный закрытый гараж-стоянка	3-5
4	Многоярусный закрытый гараж-стоянка	3-5
5	Многоярусный закрытый гараж-стоянка	3-5

						4Р/24
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улиц Минская и А.Г. Стаханова в городе Липецке
Изм.	№уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	
ГИП	Левашова Д.С.					ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ
Разработал	Кувшинова М.И.					Стадия ППТ
						Лист 1
						Листов 1
						Чертеж красных линий. Разбивочный чертеж красных линий. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000
						ООО «Призма»