



УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

01 июня 2023г.

г. Липецк

№ 141

Об утверждении проекта изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке

В соответствии со статьями 8.2, 41-43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с подпунктом «д» пункта 5 статьи 2 Закона Липецкой области от 26.12.2014 № 357-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Липецкой области и органами государственной власти Липецкой области», пунктом 2 постановления Правительства Липецкой области от 04.08.2022 № 67 «Об осуществлении органами государственной власти Липецкой области перераспределенных полномочий», пунктом 4 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке, согласно приложению.

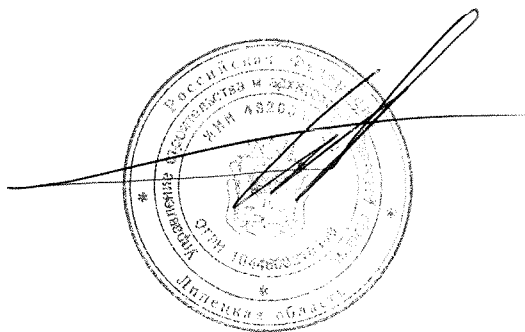
2. Управлению строительства и архитектуры Липецкой области в течение семи дней со дня утверждения приказа направить в администрацию города Липецка утвержденный проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе,

Калинина, М.И. Неделина 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.

1. ВВЕДЕНИЕ

Документация по проекту изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке, утвержденный приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2021 № 167) (ред. от 20.04.2022 № 138, от 17.08.2022 № 282, от 24.10.2022 № 410), выполнена в соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

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

Целью внесения изменений в проект является корректировка объектов капитального строительства многоквартирного жилого комплекса с объектами соцкультбыта.

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);

- «Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке» (утвержден приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2021 № 167);

- «Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке» (утвержден приказом управления строительства

и архитектуры Липецкой области от 27.07.2021 № 167) (ред. от 20.04.2022 № 138, от 17.08.2022 № 282, от 24.10.2022 № 410).

3. РЕКВИЗИТЫ РЕШЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ С ПРИЛОЖЕНИЕМ КОПИИ

- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию»;

- Письмо от 30.01.2023 № 43-79И43-407 Управления строительства и архитектуры Липецкой области.

4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ИХ КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

На территории квартала располагаются многоэтажные жилые дома и свободная от застройки территория, на которой проектом предлагается разместить многоквартирный жилой комплекс с объектами соцкультбыта, объединенного общим фундаментом.

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

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

Сведения из ЕГРН

Адрес:

Площадь учтенная:

4 667 KB. M

Статус:

УЧТЕННЫЙ

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

жилое здание №1 с помещениями соцкультбыта

Форма собственности:

Кадастровая стоимость:

33 623 634,85 руб.

48:20:0014407:355

Адрес:

Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скорородова

Площадь учтенная:

4 343 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

многоэтажная жилая застройка

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

31 153 989,34 руб.

48:20:0014407:238

Адрес:

Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скорородова

Площадь учтенная:

2 425 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

для строительства детского сада

Форма собственности:

Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:

5 525 241,25 руб.

48:20:0014407:253

Адрес:

Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скорородова

Площадь учтенная:

4 392 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

жилое здание №2 с помещениями соцкультбыта

Форма собственности:

Кадастровая стоимость:

5 995 167,84 руб.

48:20:0014407:252

Адрес:

Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скороходова

Площадь учтенная:

3 939 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

для строительства жилого здания № 3 с помещениями соцкультбыта

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

28 361 824,14 руб.

48:20:0014407:962

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая обл., г Липецк, ул. Неделина

Площадь учтенная:

631 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Для магазина с кафе

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

2 931 600,76 руб.

48:20:0014407:1769

Адрес:

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

Площадь учтенная:

10 379 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Форма собственности:
Кадастровая стоимость:
38 640 498,05 руб.

4.1. Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства

№ 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 объектом социальной инфраструктуры. Ориентировочный объем нового жилищного строительства – 14 тыс.м2.
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 1 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)

№ п/п	Наименование объекта	Этажность	Общая площадь квартир без балконов, м ²	Общая площадь здания, м ²	Площадь застройки, м ²	Площадь участка
1.	Многokвартирный жилой комплекс с объектами соцкультбыта, расположенный на земельном участке с к.н. 48:20:0014407:1769 по ул. Неделина в г.Липецке					
1.1	Многokвартирное 19-этажное жилое здание со встроенными нежилыми помещениями	19	5700	9300	600	10379
1.2	Многokвартирное 19-этажное жилое здание по форме трилистника в плане	19	8300	12000	700	
1.3	5-этажное здание соцкультбыта	5	-	5700	1100	
1.4	Подземная часть (общий фундамент)	-	-	-	118	
	Итого:	5-19	14000	27000	2400	10379

В границах проектируемой территории проектом предлагается строительство многokвартирного жилого комплекса с объектами соцкультбыта, состоящего из двух многokвартирных жилых домов и объекта соцкультбыта, объединенных общим фундаментом.

Общая жилая площадь проектируемых многokвартирных домов будет составлять 14000 кв.м.

Жилищная обеспеченность в проектируемой многoэтажной застройке составит 33,8 м²/чел. Уровень проектируемого жилья — массовый (норма площади 30,5 м² на человека — согласно табл. 39 Местных нормативов градостроительного проектирования г. Липецка).

Расчетная численность населения в границах проектируемой территории составит 414 чел.

Объект соцкультбыта предусматривает в себе торговые площади продовольственных и непродовольственных товаров, а также аптеки, банкоматы, зоомагазины и т.п. Объект запроектирован в шаговой доступности (25-200 м) от проектируемых и существующих жилых домов. Несмотря на то, что в доступности 100-150 м находится гипермаркет «Лента», в доступности 150 м находится «Петровский рынок», в доступности 700 м находится торговый центр «L'Сити», проектируемый объект соцкультбыта будет создавать «здоровую» конкуренцию на рынке торговли, а также у жителей квартала будет больше разнообразия в выборе торговых точек, что тоже немаловажно.

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 сформированы территориальные зоны с индексами Ж-4, Т.

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

Проектом внесения изменений предусматривается отклонение от нормативов в части показателей коэффициента плотности застройки – составит 2,48 (норма 1,2 – согласно табл. Б.1 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений). Требуется разрешение на отклонение от данных нормативов.

5.2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

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

В соответствии с муниципальной программой города Липецка «Развитие транспорта и дорожного хозяйства города Липецка», утвержденной решением Липецкого городского Совета депутатов от 14 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

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели	
			Утв.	Проект. (в границах квартала)
Территория				
1	Площадь, всего	га	3,0812	3,0812
2	Площадь застройки жилых домов	кв.м	4694	4844
3	Площадь дорожных покрытий:	кв.м	15452	13426
	проездов	кв.м	10564	8096
	тротуаров	кв.м	4888	5330
4	Площадь площадок благоустройства:	кв.м	2276	2035
	детская площадка	кв.м	948	948,5
	для отдыха взрослого населения	кв.м	65	41,5
	физкультурно-спортивная	кв.м	1070	902
	хозяйственная	кв.м	193	143
5	Площадь озеленения общего пользования	кв.м	8711	8711
Жилищный фонд				
6	Количество многоквартирных жилых домов	ед.	6	6
7	Этажность	ед.	10-19	10-19
8	Площадь квартир	кв.м	34263	34445
9	Общая площадь зданий	кв.м	71384	76376,01
10	Количество квартир в жилых домах	ед.	991	991
11	Средняя жилищная обеспеченность	кв.м/чел.	24,7	24,9
Население				

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели	
			Утв.	Проект. (в границах квартала)
12	Численность населения	чел.	1386	1386
13	Плотность населения	чел./га	450	450
Машино-места				
14	Количество машино-мест жителей жилой застройки постоянного хранения автомобилей	м/м	175	141
	из них количество машино-мест для людей с инвалидностью	м/м	9	14
Объекты социального и культурно-бытового обслуживания				
15	Объект соцкультбыта	м ² общ.пл.	3900	5700
Инженерная подготовка территории				
16	Вертикальная планировка	тыс.м ³	-	-
Электроснабжение				
17	Электрическая нагрузка новых потребителей	кВт	1339,5	1627,5
Теплоснабжение				
18	Максимальный тепловой поток на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение (от газовой котельной) объектов нового строительства	Гкал/ч	6,399	6,357
Водоснабжение				
19	Водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды	м3/сут.	269,07	269,07
Водоотведение				
20	Общее поступление хозяйственно-бытовых сточных вод	м3/сут.	269,07	269,07
Связь				
21	Охват населения телевизионным вещанием - всего	%	100	100
22	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 человек	40,4	40,4

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 – 14000 м².

Население: 14000 : 30,5 м²/чел. = 459 чел.

- проектом предусмотрено 414 чел. –33,8 м²/чел.

Количество квартир –329 шт.

Площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста:

- нормативное значение $414 \times 0,7 = 290 \text{ м}^2$.
- проектом предусмотрено $290,5 \text{ м}^2$.

Спортивные площадки:

- нормативное значение $414 \times 2,0 = 828 \text{ м}^2$
- проектом предусмотрено 536 м^2

Недостающая площадь $292,0 \text{ м}^2$ восполняется за счет площадей спортивных площадок и стадиона средней школы №27, находящейся на расстоянии 1км (15-20мин ходьбы) от проектируемого жилого комплекса и размещения площадок на кровле проектируемых жилых зданий.

Площадка для отдыха взрослого населения:

- нормативное значение $414 \times 0,1 = 41 \text{ м}^2$.
- проектом предусмотрено $41,5 \text{ м}^2$.

Хозплощадка для мусоросборников:

- нормативное значение $414 \times 0,06 = 25 \text{ м}^2$.
- проектом предусмотрено две площадки на 4 евроконтейнера каждая (33 м^2).

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

Количество парковочных мест для постоянного хранения автомобилей:

$$414 / 1000 \times 450 = 186 \text{ маш./мест}$$

В границах земельного участка предусматривается 4 маш./места для постоянного хранения автомобилей и 4 маш./мест для временного хранения. За границами земельного участка предусмотрено 65 маш./мест для постоянного хранения автомобилей и 28 маш./мест для временного хранения.

Недостающее количество парковочных мест будет восполнено за счет открытой общедоступной парковки у магазина «Линия», находящейся в 40-50 м от жилых зданий, и многоуровневой парковки, находящейся в 300 м.

Количество парковочных мест для автомобилей посетителей 5-этажного здания соцкультбыта, согласно «Местным нормативам градостроительного проектирования города Липецка» (решение Липецкого городского совета депутатов N218 от 30 августа 2016г.) статья 14 табл.17:

Для торговых объектов с площадью торговых залов менее 200 м^2 требуется не менее 5 м/м на каждые 100 м^2 торговой площади.

$$\text{Торговый зал } 2600 \text{ м}^2 \times 5 / 100 \text{ м}^2 = 130 \text{ м/м,}$$

из них не менее 6 м/м для инвалидов на креслах-колясках.

Фактическое количество машиномест у здания соцкультбыта 30 м/м, из них 2 м/м для инвалидов на креслах-колясках

Недостающее количество парковочных мест будет восполнено за счет открытой общедоступной парковки у магазина «Лента», находящейся в 60 м от проектируемого здания.

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.

Учреждение обслуживания	Ед. изм.	Норма на 1000 чел.	Расчетная численность, мест на 414	Радиус обслуживания
Детский ясли- сад универсального назначения	место	55	23	300 м
Образовательная школа	место	110	45	500 м

Детские дошкольные учреждения – ДДУ.

Обеспечить расчетные места в детских садах планируется за счет мест в существующих ДОУ №29 по адресу улица 50 лет НЛМК, д.15А, а также за счет проектируемого детского сада на 60 мест в границах квартала (согласно Документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке» (утвержденной приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2021 №167)).

Многофункциональная общеобразовательная школа.

В соответствии с приказом Департамента образования города Липецка №75 от 29.01.2020г. «О закреплении муниципальных образовательных учреждений за территориями города Липецка» потребность мест в общеобразовательной школе планируется за счет МАОУ СШ №15 по адресу Торговая площадь, д. 14, а также за счет проектируемой общеобразовательной школы на 635 учащихся (согласно Документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке» (утвержденной приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2021 №167)).

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 проектируемой транспортной инфраструктуры

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Количество
1	Мест хранения автомобилей всего	м/мест	316
1.1	Для жителей проектируемой застройки, в том числе:	м/мест	186
	- в границах земельного участка	м/мест	8
	- вне границ земельного участка	м/мест	178
1.2	Для посетителей здания соцкультбыта, в том числе:	м/мест	130
	- в границах земельного участка	м/мест	30
	- вне границ земельного участка	м/мест	100
2	Общая протяженность внутриквартальных проездов	км	0,26

ТЭП проектируемой инженерной инфраструктуры

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измер.	Количество		
			Многоквартирный жилой комплекс с объектами соцкультбыта		
			1.1 Многоквартирн ое жилое здание	1.2 Многоквартирн ое жилое здание	1.3 Здание соцкульт- быта
1. Электроснабжение					
1.1	Электрическая нагрузка новых потребителей	кВт	95,76	140,22	912
2. Теплоснабжение					
2.1	Максимальный тепловой поток на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение (от газовой котельной) объектов нового строительства	Гкал/ч	0,753	1,435	1,507
3. Водоснабжение					
3.1	Водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды	м3/сут.	31,92	46,74	0,6
4. Водоотведение					
4.1	Общее поступление хозяйственно-бытовых сточных вод	м3/сут.	31,92	46,74	0,6
5. Пожаротушение					
5.1	Наружное пожаротушение	л/сек	10	10	10
5.2	Внутреннее пожаротушение	л/сек	5,0	5,0	2,5
6. Связь					
6.1	Охват населения телевизионным вещанием - всего	%	100	100	100
6.2	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 человек	40,4	40,4	

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

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
1	Количество проектируемых многоквартирных жилых домов	ед.	2
2	Этажность	ед.	19
3	Площадь квартир	кв.м	14000
4	Общая площадь зданий	кв.м	27000
5	Количество квартир в проектируемых жилых домах, в том числе:	ед.	329
6	Средняя жилищная обеспеченность	кв.м/чел.	33,8
7	Площадь застройки жилых зданий	кв.м	1300
8	Здание соцкультбыта	ед.	1
	Этажность	ед.	5

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
	Площадь встроенных помещений	кв.м	5700
	Площадь застройки	кв.м	1100

Технико-экономические показатели объектов капитального строительства в границах квартала

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
1	Площадь квартала	кв.м	30811,87
2	Общая площадь зданий в границах квартала	кв.м	76376,01
3	Площадь застройки зданий (наземная часть) в границах квартала	кв.м	6766,88
4	Коэффициент застройки		0,22
5	Коэффициент плотности застройки		2,48
6	Процент застройки (наземная часть)	%	22,0
7	Процент застройки (с учетом подземной части)	%	22,3

Технико-экономические показатели объектов капитального строительства в границах земельного участка

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
1	Площадь земельного участка	кв.м	10379
2	Общая площадь зданий в границах земельного участка	кв.м	27000
3	Площадь застройки зданий (наземная часть) в границах земельного участка	кв.м	2400
4	Площадь застройки зданий (с учетом подземной части) в границах квартала	кв.м	2517,9
5	Коэффициент застройки		0,23
6	Коэффициент плотности застройки		2,6
7	Процент застройки (наземная часть)	%	23,1
8	Процент застройки (с учетом подземной части)	%	24,3

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

Проектируемые объекты капитального строения планируется размещать на существующем земельном участке с кадастровым номером 48:20:0014407:1769 площадью 10379 кв.м.

5.7. Сведения о границах образуемых и изменяемых земельных участках на кадастровом плане территории с условными номерами участков и указанием разрешенного вида использования таких участков, в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости

Проектом внесения изменений не предусматривается.

6. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ КОНЦЕВЫХ И ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Ведомость координат точек красных линий квартала в границах внесения изменений (согласно «Проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке», утвержденного приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2021 № 167) (ред. от 20.04.2022 № 138, от 17.08.2022 №282, от 24.10.2022 № 410)), МСК-48.

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
25	417667,80	1325523,20
26	417669,59	1325638,19
27	417433,98	1325641,85
27н	417394,19	1325642,47
28н	417407,40	1325527,25
28	417447,19	1325526,63

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

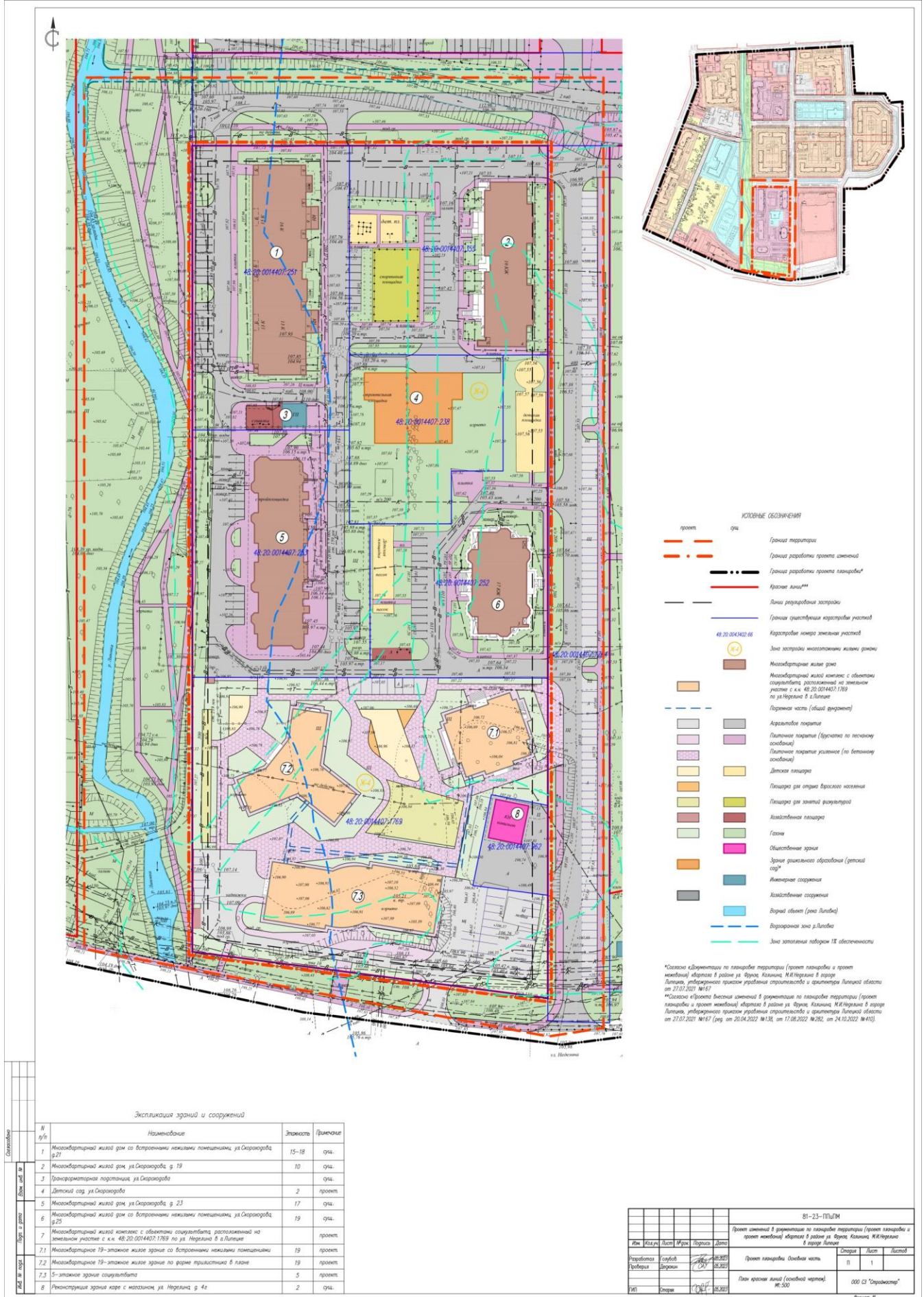
На первую очередь планируемого развития территории предусматривается:

- снос существующих объектов капитального строения.

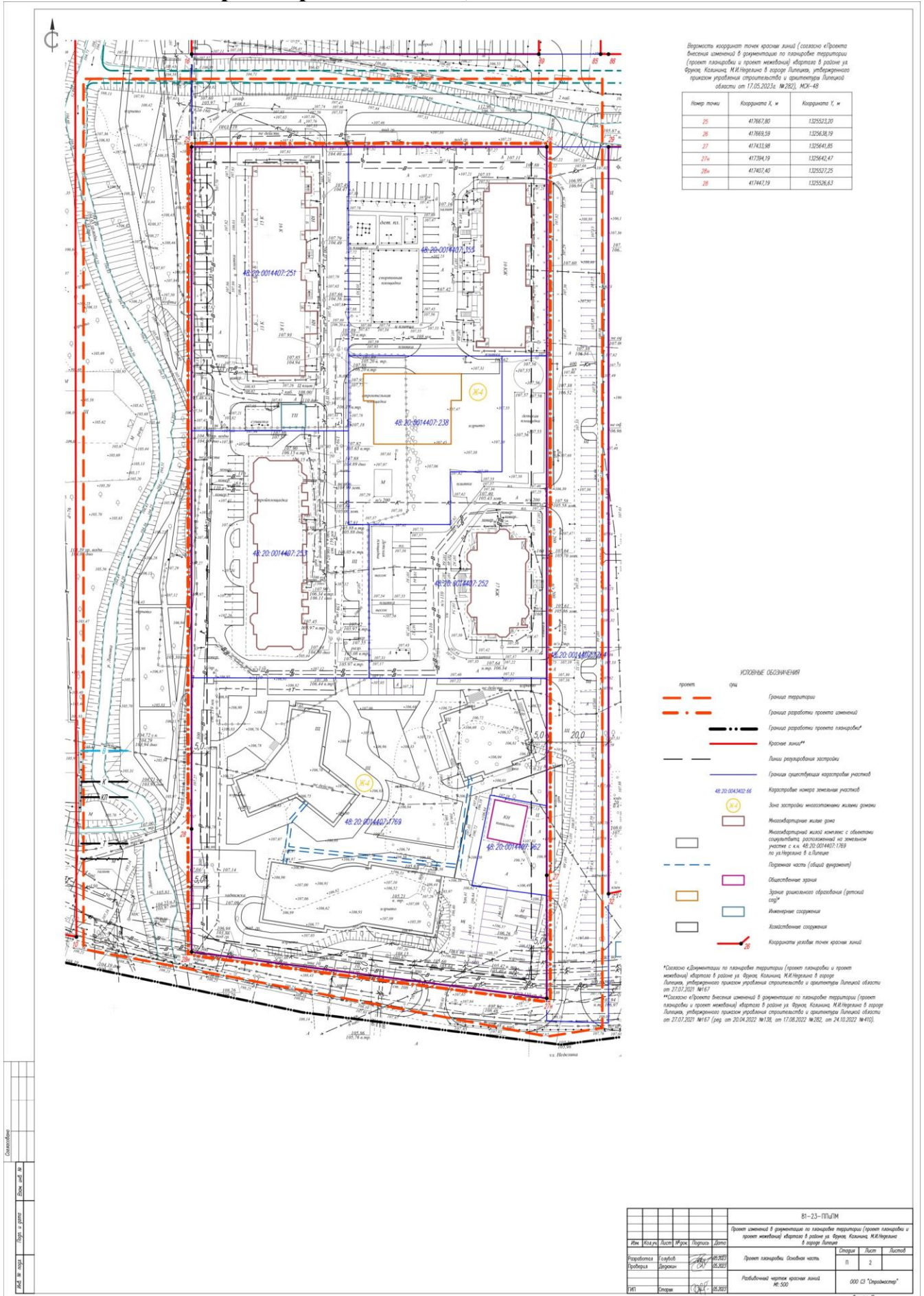
На вторую очередь планируемого развития территории предусматривается:

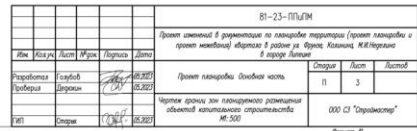
- строительство проектируемого многоквартирного жилого комплекса с объектами соцкультбыта;
- строительство инженерных сетей;
- строительство проездов;
- благоустройство территории.

1. Чертеж красных линий (основной чертеж), М 1:500



2. Разбивочный чертеж красных линий, М 1:500





1. Основная часть проекта межевания территории.

1. ВВЕДЕНИЕ

Документация по проекту изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке, утвержденный приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2021 №167) (ред. от 20.04.2022 №138, от 17.08.2022 №282, от 24.10.2022 №410), выполнена в соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

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

Целью внесения изменений в проект является корректировка объектов капитального строительства многоквартирного жилого комплекса с объектами соцкультбыта.

2. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

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

Разработка проектной документации осуществлена в соответствии с требованиями действующего законодательства:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Гл. государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации» РДС 30-201-98;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.04.2022 № 575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных

участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

3. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ РАЗРАБОТКИ ДОКУМЕНТАЦИИ

Проект разработан на основании:

- 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»;

- Письма от 30.01.2023 №43-79И43-407 Управления строительства и архитектуры Липецкой области;

- 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);

- «Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке» (утвержден приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2021 № 167);

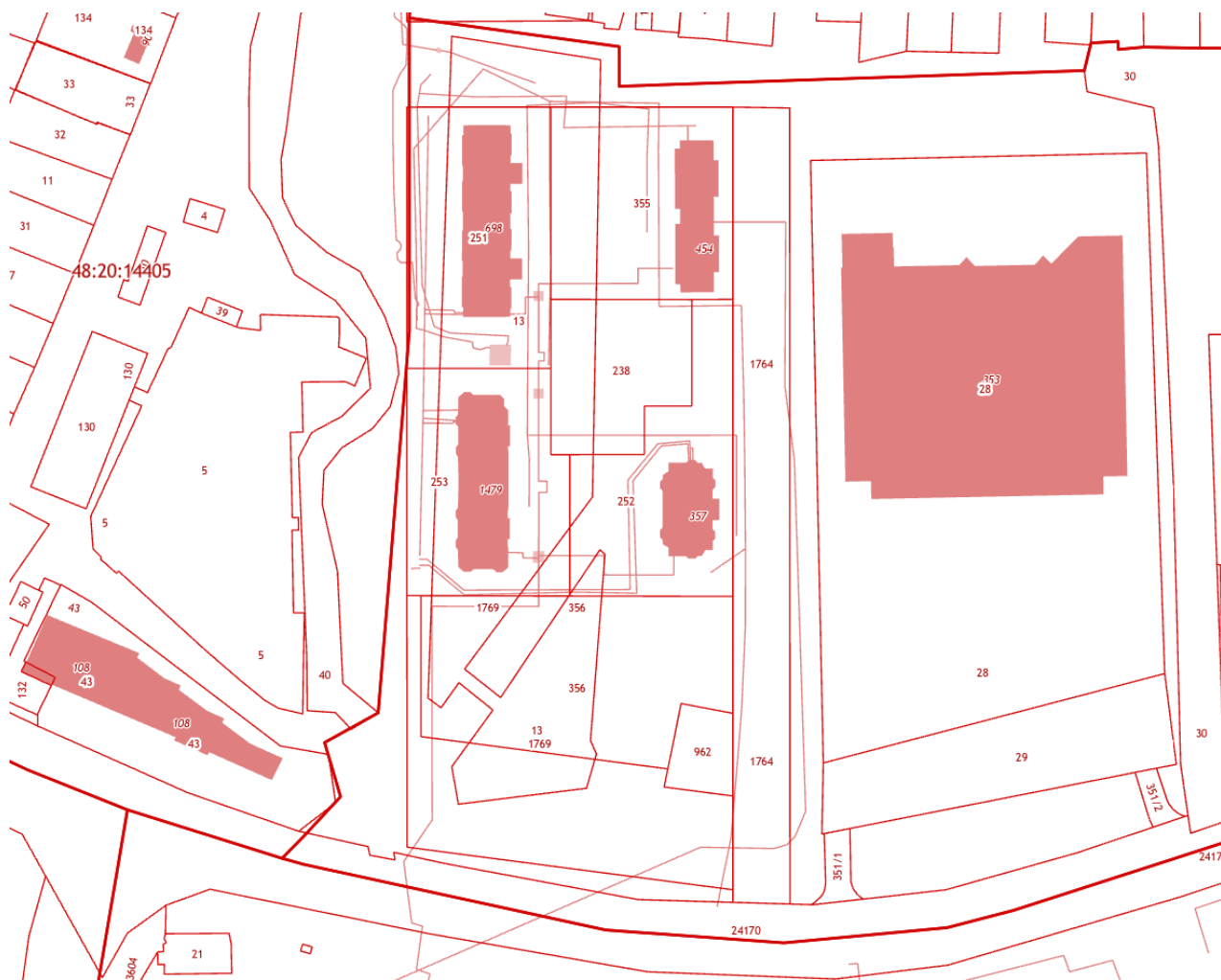
- «Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке» (утвержден приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2021 №167) (ред. от 20.04.2022 №138, от 17.08.2022 №282, от 24.10.2022 №410)).

4. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ И ПРИНЯТЫЕ РЕШЕНИЯ

На территории квартала располагаются многоэтажные жилые дома и свободная от застройки территория, на которой проектом предлагается разместить многоквартирный жилой комплекс с объектами соцкультбыта, объединенного общим фундаментом.

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

Сведения из ЕГРН



48:20:0014407:251

Адрес:

Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скорородова

Площадь учтенная:

4 667 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

жилое здание №1 с помещениями соцкультбыта

Форма собственности:

Кадастровая стоимость:

33 623 634,85 руб.

48:20:0014407:355

Адрес:

Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скорородова

Площадь учтенная:

4 343 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

многоэтажная жилая застройка

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

31 153 989,34 руб.

48:20:0014407:238

Адрес:

Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина
Скороходова

Площадь учтенная:

2 425 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

для строительства детского сада

Форма собственности:

Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:

5 525 241,25 руб.

48:20:0014407:253

Адрес:

Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина
Скороходова

Площадь учтенная:

4 392 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

жилое здание №2 с помещениями соцкультбыта

Форма собственности:

Кадастровая стоимость:

5 995 167,84 руб.

48:20:0014407:252

Адрес:

Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скороходова

Площадь учтенная:

3 939 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

для строительства жилого здания № 3 с помещениями соцкультбыта

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

28 361 824,14 руб.

48:20:0014407:962

Адрес:

Российская Федерация, Липецкая обл., г Липецк, ул. Неделина

Площадь учтенная:

631 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Для магазина с кафе

Форма собственности:

Частная собственность

Кадастровая стоимость:

2 931 600,76 руб.

48:20:0014407:1769

Адрес:

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

Площадь учтенная:

10 379 кв. м

Статус:

Учтенный

Категория земель:

Земли населенных пунктов

Разрешенное использование:

Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)

Форма собственности:
Кадастровая стоимость:
38 640 498,05 руб.

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

Проектируемые объекты капитального строения планируется размещать на существующем земельном участке с кадастровым номером 48:20:0014407:1769 площадью 10379 кв.м.

4.2. Сведения о границах образуемых и изменяемых земельных участках на кадастровом плане территории с условными номерами участков и указанием разрешенного вида использования таких участков, в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости

Проектом внесения изменений не предусматривается.

5. ВЕДОМОСТЬ КООРДИНАТ КОНЦЕВЫХ И ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Ведомость координат точек красных линий квартала в границах внесения изменений (согласно «Проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала в районе ул. Фрунзе, Калинина, М.И. Неделина в городе Липецке», утвержденного приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 27.07.2021 №167) (ред. от 20.04.2022 №138, от 17.08.2022 №282, от 24.10.2022 №410)), МСК-48.

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
25	417667,80	1325523,20
26	417669,59	1325638,19
27	417433,98	1325641,85
27н	417394,19	1325642,47
28н	417407,40	1325527,25
28	417447,19	1325526,63

6. МЕЖЕВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРУЮ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ МЕЖЕВАНИЕ

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

Сведения о кадастровых участках получены на основании запроса в ФГИС ЕГРН от 18.02.2022г.

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

Проектом внесения изменений не предусматривается.

6.3. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Проектом внесения изменений не предусматривается.

6.4. Перечень сервитутов

Проектом внесения изменений не предусматривается.

6.5. Перечень и сведения о площади сохраняемых земельных участках

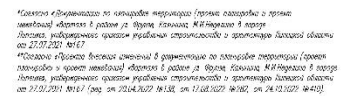
Перечень сохраняемых земельных участков в границах разработки проекта изменений.

№ п/п	Адрес земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Правообладатель земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м
1	Российская Федерация, Липецкая обл., г. Липецк, ул. Неделина	48:20:0014407:962	Частная собственность	Земли населенных пунктов	Для магазина с кафе	631

Перечень сохраняемых земельных участков в границах территории.

№ п/п	Адрес земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Правообладатель земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м
1	Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скороходова	48:20:0014407:251	-	Земли населенных пунктов	жилое здание №1 с помещениями соцкультбыта	4667
2	Липецкая область, г. Липецк, в районе улиц М.И.Неделина и Валентина Скороходова	48:20:0014407:355	Частная собственность		многоэтажная жилая застройка	4343
3	Липецкая область, г. Липецк, в районе улиц М.И.Неделина и Валентина Скороходова	48:20:0014407:238	Собственность публично-правовых образований		для строительства детского сада	2425
4	Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скороходова	48:20:0014407:253	-		жилое здание №2 с помещениями соцкультбыта	4392
5	Липецкая область, г.Липецк, в районе улиц М.И. Неделина и Валентина Скороходова	48:20:0014407:252	Частная собственность		для строительства жилого здания № 3 с помещениями соцкультбыта	3939
6	Российская Федерация, Липецкая	48:20:0014407:962	Частная собственность		Для магазина с кафе	631

№ п/п	Адрес земельного участка	Кадастровый номер исходного земельного участка	Правообладатель земельного участка	Категория земель	Вид разрешенного использования	Площадь земельного участка, кв.м
	обл., г. Липецк, ул. Неделина					
7	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	48:20:0014407:1764	-		Земельные участки (территории) общего пользования	5610
8	Российская Федерация, Липецкая область, городской округ город Липецк, город Липецк	48:20:0014407:1769	-		многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	10379



						Б1-73-ПН/П		
Проект законен в соответствии с условиями договора, проект подготовлен и проект инженерной документации в работе на стадии согласования ИЭИ(проект) и в стадии дозирования								
№	Масштаб	Длина	Ширина	Площадь	Длина	Итого		
Реконструкция	1:500				0,20	Проект инженерной документации		
Подземная	1:500				0,20	1	1	Дозирование
Итого					0,40	300 кв. м "подземная"		