

АО «ЛИПЕЦКСТРОЙ»

**Проект изменений в проект планировки и проект межевания территории
жилых микрорайонов 30-31 города Липецка в части проекта планировки**

Материалы по обоснованию проекта планировки территории для размещения
объектов капитального строительства.
(Пояснительная записка).

Раздел 4

29536.4 – ПП4

Липецк 2024

АО «ЛИПЕЦКСТРОЙ»

**Проект изменений в проект планировки и проект межевания территории
жилых микрорайонов 30-31 города Липецка в части проекта планировки**

Материалы по обоснованию проекта планировки территории для размещения
объектов капитального строительства.
(Пояснительная записка).

Раздел 4.

29536.4 – ПП2

Главный инженер проекта



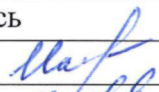
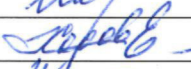
О. П. Исковских

Липецк 2024

Состав проекта изменений

Обозначение	Наименование	Примечание
29536.4-ПП1	Проект планировки и межевания территории. Графическая часть. Основная часть.	Раздел 1
29536.4-ПП2	Положение о характеристиках планируемого развития территории и о межевании территории. Пояснительная записка. Материалы по обоснованию.	Раздел 2
29536.4-ПП4	Материалы по обоснованию проекта планировки территории для размещения объектов капитального строительства. (Пояснительная записка).	Раздел 4

Состав авторского коллектива

Должность	Подпись	Ф.И.О.
Главный инженер проекта		Исковских О.П.
Ведущий архитектор		Ходова Е.С.
Ведущий инженер ВК		Ситникова Н.Н.
Ведущий инженер ОВ		Дроздова Е.А.

Содержание раздела 4

Обозначение	Наименование	Примечание
29536.4 – ПП4	Введение	4
	Реквизиты документов территориального планирования	4
	Реквизиты решения о подготовке документации по планировке территории с приложением копии	4
	Предложения по развитию транспортной инфраструктуры.	6
	Приложение	7
	Чертеж красных линий (основной чертеж) М1:500	12
	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:500	13
	Сводный план инженерных сетей.	14

Введение

Целью внесения изменений в проект планировки и межевания территории в части планировочных решений по участку с кадастровым номером 48:20:0043601:20751 является:

- уточнение элементов планировочной структуры в части определения количества парковочных мест на подземной парковке. Вместо 98 на подземной парковке располагается 37 машино-мест.

Согласно расчёту (450м/м на 1000 жителей и 1м/м на 50м^2 торговой площади) для поз.5 необходимо предусмотреть 191 м/м ($S_{\text{общ}} 14322,42\text{м}^2 / 33,8\text{м}^2/\text{чел} = 424\text{чел.}$ $424 * 450 / 1000 = 190,8$), в том числе 15м/мест для нежилых помещений.

Проектом принято размещение парковочных мест:

- подземная парковка на 37 машино-мест,
- на придомовой территории, на подземной парковке и в границах земельного участка количество парковочных мест для постоянного хранения составляет 104м/м -54% от требуемого количества;
- для посетителей нежилых помещений – 15 м/мест , будут использоваться площадки в дневные часы с установкой указателя – часы возможного использования площадки – с 10-00 до 18-30;
- недостающие места $191 - 104 = 87\text{м/места}$ размещаются в 15 минутной пешеходной доступности (радиус доступности не превышает 800м согласно п.11.32 СП42.13330.2016) с учетом фактической и планируемой обеспеченности местами для хранения автомобилей всех объектов микрорайона, в том числе на стоянке магазина «Ашан».

Согласно утвержденного приказом УСиА Липецкой области от 19.12.2022 №540 (в ред. от 26.12.2022 №570) микрорайон проектировался с потребностью 2778м/м из расчета 300м/м на 1000 жителей. На жилой дом поз.5 было предусмотрено $424 * 300 / 1000 = 127\text{м/м}$. С изменением Местных нормативов градостроительства г.Липецка для жилого дома требуется 191м/м . Общее количество на микрорайон машино-мест составляет $2778 - 127 + 191 = 2842\text{м/м}$.

Реквизиты документов территориального планирования

Проект изменений осуществляется в проект планировки и проект межевания территории жилых микрорайонов 30-31 города Липецка, утвержденных приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 19.12.2022 №540 (в ред. от 26.12.2022 №570) и выполнен с учетом генерального плана города Липецка, утвержденным Постановлением Правительства Липецкой области №370 от 31.12.2022.

Реквизиты решения о подготовке документации по планировке территории с приложением копии

Проект внесения изменений разработан согласно приказу Управления Строительства и Архитектуры Липецкой области №170 от 07.05.2024г.

Приказ УСиА Липецкой области №79 от 01.03.2024 «О предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Предложения по развитию транспортной инфраструктуры.

Сооружения для хранения и технического обслуживания транспортных средств

Абзац первый читать в следующей редакции:

«Постановлением главы города Липецка от 20 октября 2008 г. №2593 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования города Липецка количество автомобилей на 1 тыс. жителей принято 300 м/м. При населении микрорайона 9,26 тыс. жителей необходимо: $300 \times 9,26 = 2778$ м/м. В связи с пересчетом количества машиномест для многоквартирного жилого здания строительный №5 с нежилыми помещениями и подземной парковкой из расчета 450м/м на 1000жителей, согласно Решения Липецкого городского совета депутатов №218 от 30.08.2016г, требуемое количество машиномест на микрорайон составляет 2842м/м.»



**УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

04 мая 2024 г.

г. Липецк

№ 140

О принятии решения о подготовке проекта изменений в проект планировки и проект межевания территории жилых микрорайонов 30-31 города Липецка, в части проекта планировки

В соответствии со статьями 8.2, 41-43, 45, 46, 56 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» и в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20», на основании обращения ОАО Трест «Липецкстрой» от 22.04.2024 № 43-725,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Разрешить ОАО Трест «Липецкстрой» разработку проекта изменений в проект планировки и проект межевания территории жилых микрорайонов 30-31 города Липецка, в части проекта планировки, согласно прилагаемой схеме (приложение).

2. Установить, что проект изменений в проект планировки и проект межевания территории жилых микрорайонов 30-31 города Липецка, в части проекта планировки должен быть представлен на рассмотрение в управление

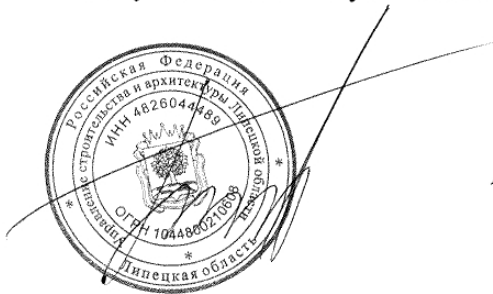
строительства и архитектуры Липецкой области в течение 6 месяцев со дня издания настоящего приказа.

3. Направить настоящий приказ главе администрации города Липецка для его размещения на официальном сайте администрации города Липецка в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 3 дней со дня издания настоящего приказа.

4. 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» в течение 3 дней со дня издания настоящего приказа.

5. Настоящий приказ вступает в силу со дня его опубликования.

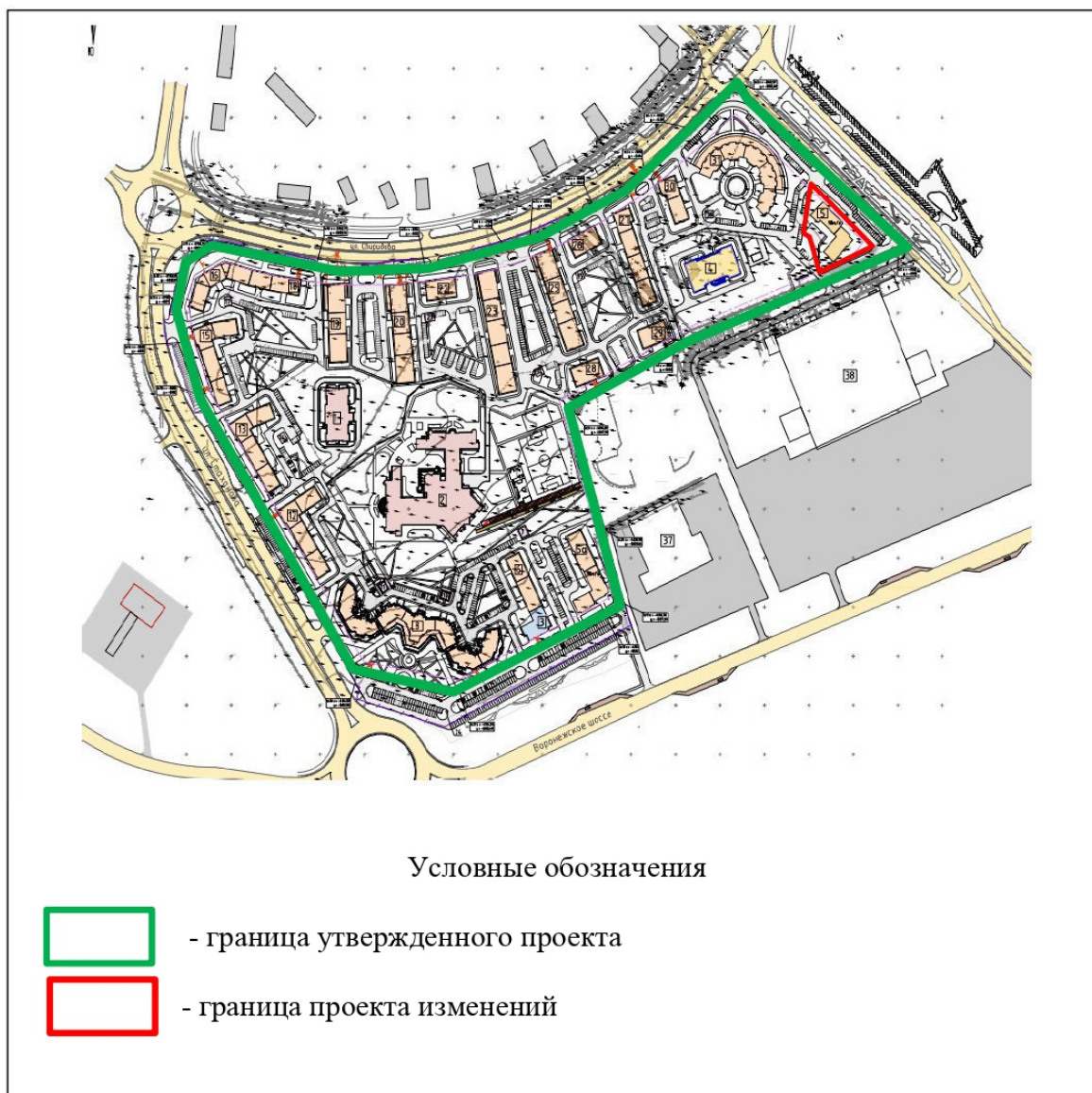
Начальник управления -
главный архитектор области



А.П. Болгов

Приложение
к приказу управления строительства и
архитектуры Липецкой области
07.05.2024 № 170

Схема границ территории для подготовки проекта изменений в проект
планировки и проект межевания территории жилых микрорайонов 30-31 города
Липецка, в части проекта планировки



2

информационно - телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.



УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от 14.02.2024 г.

г. Липецк

№ *40*

О предоставлении разрешений
на отклонение от предельных
параметров разрешенного
строительства, реконструкции
объектов капитального строительства

В соответствии со статьями 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Липецкой области от 26 декабря 2014 года № 357-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Липецкой области и органами государственной власти Липецкой области», постановлением Правительства Липецкой области от 4 августа 2022 года № 67 «Об осуществлении органами государственной власти Липецкой области перераспределенных полномочий», на основании рекомендаций областной комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (протокол от 27 февраля 2024 года № 5),

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Предоставить разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно приложению.
2. Обеспечить опубликование настоящего приказа в средствах массовой информации в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов Липецкой области, иной официальной информации, и размещение на официальном сайте управления строительства и архитектуры Липецкой области в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет».
3. Направить настоящий приказ в администрацию города Липецка для его размещения на официальном сайте городского округа город Липецк в



Начальник управления –
главный архитектор области

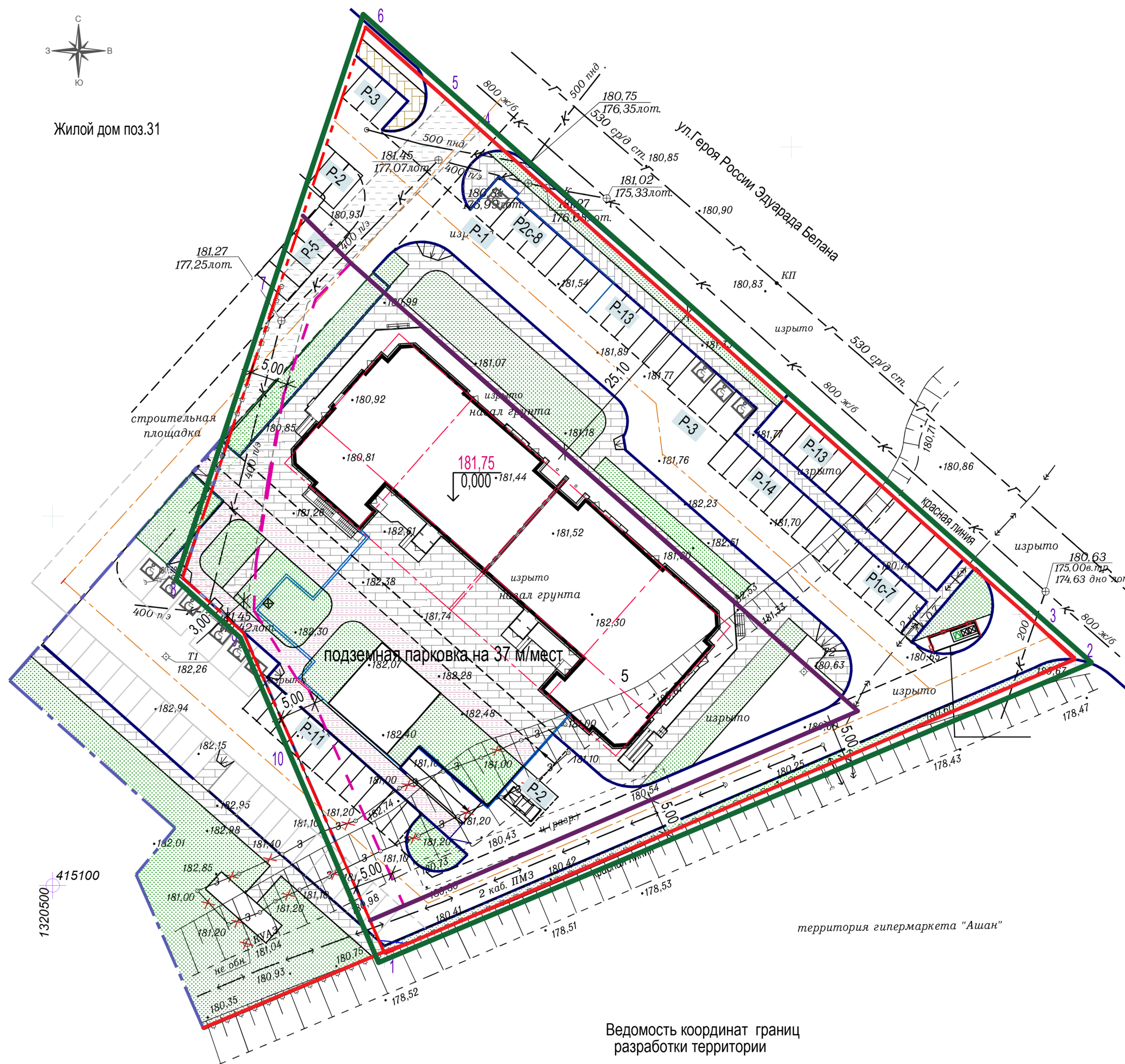
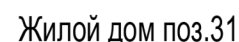
А.П. Болгов

Приложение
к приказу управления строительства и
архитектуры Липецкой области
«О предоставлении разрешений
на отклонение от предельных
параметров разрешенного
строительства, реконструкции
объектов капитального строительства»
от 07.05.2016 № 79

Перечень земельных участков, по которым предоставляются
разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объектов капитального строительства

1. Многоэтажные многоквартирные жилые здания со встроенными помещениями соцкультбыта и надземной автостоянкой по ул. Неделина в г. Липецке, кадастровый номер земельного участка 48:20:0045902:1438:
 - дымовые трубы блочно-модульной котельной расположены от границы земельного участка на расстоянии 0,50 м с северо-западной стороны, на расстоянии 2,80 м с юго-западной стороны;
 - канализационная насосная станция расположена от границы земельного участка на расстоянии 0,70 м с северо-западной стороны.
 - блочно-модульная газовая котельная расположена от границы земельного участка на расстоянии 1,10 м с юго-западной стороны, на расстоянии 4,50 м с северо-западной стороны.
 - процент застройки территории с учетом надземной автостоянки, блочно-модульной котельной, канализационной насосной станции и подпорной стенки – 48,6%.
2. Объект незавершенного строительства – здание шишковой (58% готовности), расположенный по адресу: Липецкая область, г. Липецк, ул. Мичурина, д. 6/н, кадастровый номер земельного участка 48:20:0045602:29, Объект расположен от границы земельного участка на расстоянии 1,44 м с юго-восточной стороны.
3. Строительство склада по адресу: Липецкая область, г. Липецк, проезд Трубный, земельный участок 5а, кадастровый номер земельного участка 48:20:0028404:648. Планируемый объект расположен от границы земельного участка на расстоянии 2,05 м с северной стороны.
4. Застройка микрорайона 30-31 в г. Липецке. Многоквартирное жилое здание строительный №5 с нежилыми помещениями и подземной парковкой, кадастровый номер земельного участка 48:20:0043601:20751. Процент застройки в границах земельного участка – 32,8% (с подземной парковкой), коэффициент плотности застройки – 1,42. Планируемый объект расположен на расстоянии 3,00 м с западной стороны.
5. Реконструкция индивидуального жилого дома по адресу: г. Липецк, ул. Б. Хмельницкого, д. 31, кадастровый номер земельного участка 48:20:0044904:5. Реконструируемый объект расположен на расстоянии 0,70 м с северо-западной стороны.





- Границы разработки территории
- Красная линия
- Граница участка по кадастровому плану
- Зона размещения объектов капитального строительства
- Граница внеплощадочного благоустройства
- Граница участка публичного сервитута

 Демонтаж подземметаллозащиты.
 Демонтаж и вынос подземметаллозащиты будет произведен по ТУ №13-эх от 05.04.2023, выданных АО "Газпром газораспределение Липецк"

Ведомость координат границ
разработки территории

№ точки	система координат - МСК-48	
	X	у
1	415 090,76	1320 544,93
2	415 117,07	1320 533,35
3	415 134,24	1320 525,79
4	415 141,70	1320 517,57
5	415 182,83	1320 513,25
6	415 216,24	1320 542,35
7	415 206,54	1320 553,26
8	415 202,32	1320 558,01
9	415 136,72	1320 631,78
10	415 130,76	1320 638,47

Экспликация зданий и сооружений

№ поз.	Наименование	К-во зданий	Площадь, м² застройки	Примечание
5	Многоквартирное жилое здание строительный №5 с нежилыми помещениями и подземной парковкой	1	1528,00 923,0 (подземная парковка)	Высотой до 75м*

* Высота здания определяется высотой расположения верхнего этажа, не считая верхнего технического этажа, а высота расположения этажа определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене. Без учета технического этажа. Согласно Федеральному закону №123-ФЗ от 22.07.2008 "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности".

Основные показатели по земельному участку в кадастровых границах

Наименование		Количество
1. Площадь участка	м2	7464,00
2. Площадь застройки всего,	м2	2451,00
в том числе: наземная часть- жилое здание	м2	1528,00
подземная часть парковки (эксплуатируемая кровля)	м2	923,00
3. Площадь твердого покрытия проездов -асфальт	м2	2885,0
4. Площадь твердого покрытия отмостки, тротуаров и площадок	м2	2038,0
5. Площадь озеленения (с учетом газонной решетки)	м2	1013,0
6. Процент застройки	%	32,8

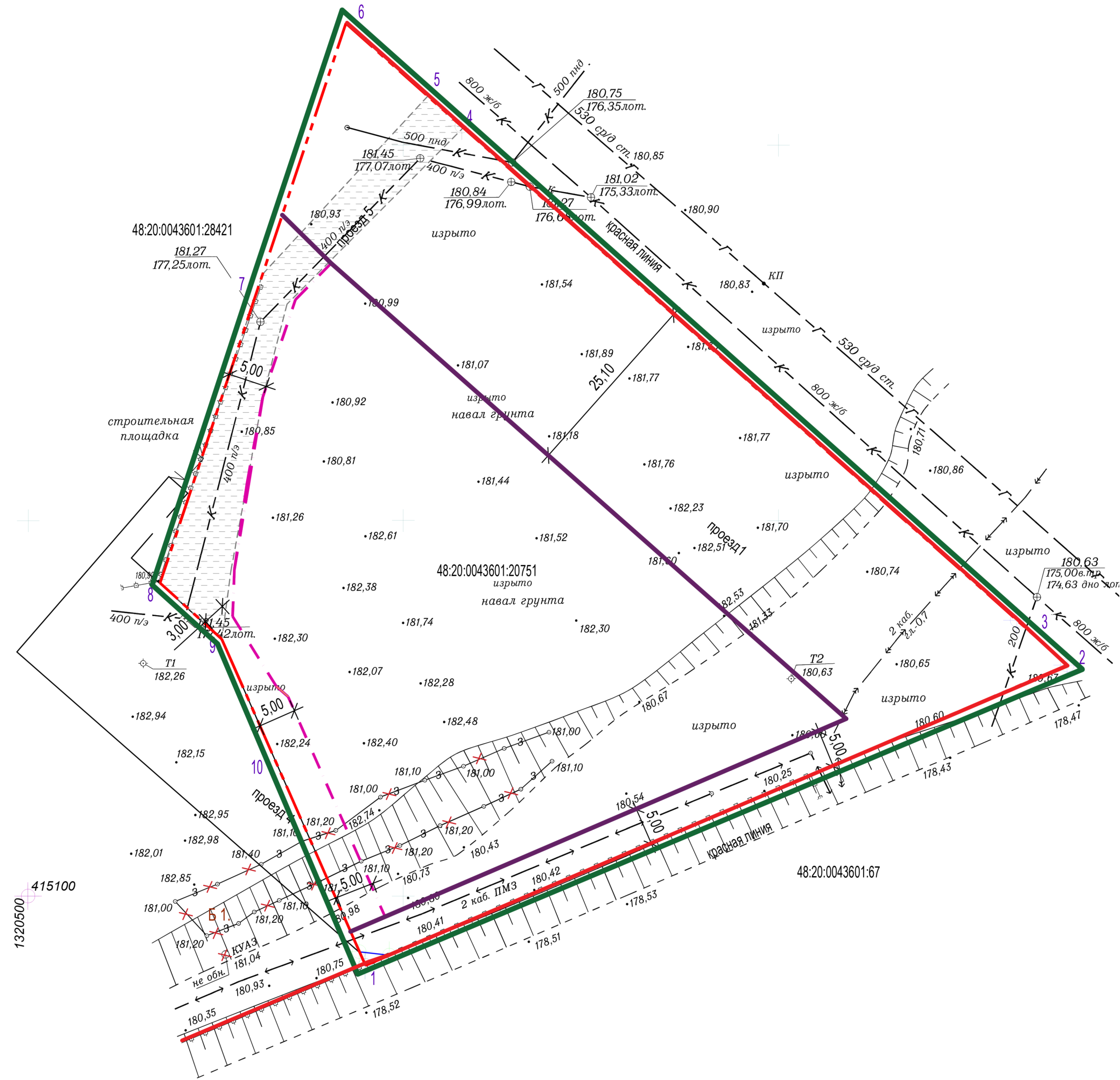
Основные показатели внеплощадочное благоустройство

Наименование	Количество
1. Площадь участка м2	1609,00
2. Площадь твердого покрытия проездов -асфальт, тротуар, газонная решетка м2	1056,0
3. Площадь озеленения м2	553,0

						29536.4 - ПП 4			
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории жилых микрорайонов 30,31 в г.Липецке в части планировки.			
Изм	Кол.уч	Лист	Ндок	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Ходова			05.24	Чертеж красных линий (основной чертеж) М 1:500	П	1	
Норм.контр.		Исковских			05.24				
ГИП		Исковских			05.24				
						АО "Липецкстрой" проектный отдел			

Инв. N подл.	Подп. и дата	Взам. инв. N
--------------	--------------	--------------

Взам. инв. N	
Подл. и дата	
Инв. N подл.	

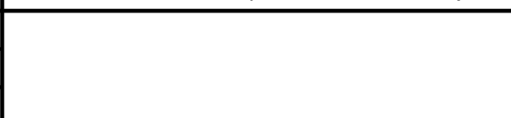


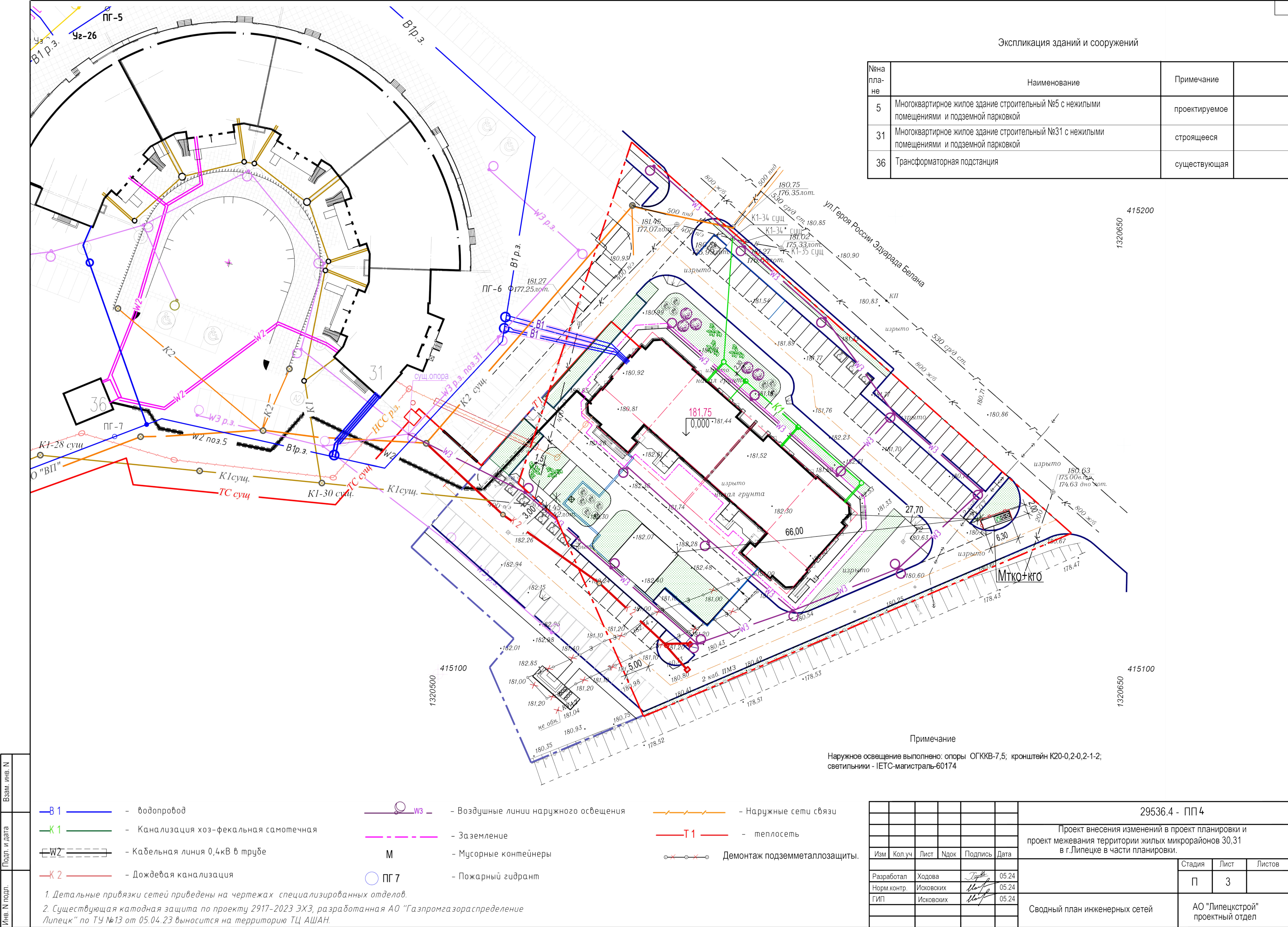
Условные обозначения

- Границы разработки территории
- Красная линия
- Граница участка по кадастровому плану,
- Зона размещения объектов капитального строительства
- Линия отступа от красных линий

Граница участка публичного сервитута

Демонтаж подземметаллозащиты.
Демонтаж и вынос подземметаллозащиты будет произведен по ТУ №13-эзх от 05.04.2023, выданных АО "Газпром газораспределение Липецк"

						29536.4 - ПП 4			
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории жилых микрорайонов 30,31 в г.Липецке в части планировки.			
Изм	Кол.уч	Лист	Ндок	Подпись	Дата		Стадия	Лист	Листов
Разработал	Ходова				05.24		П	2	
Норм.контр.	Исковских				05.24				
ГИП	Исковских				05.24				
						Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:500	АО "Липецкстрой" проектный отдел		



Экспликация зданий и сооружений

№на плане	Наименование	Примечание	
5	Многоквартирное жилое здание строительный №5 с нежилыми помещениями и подземной парковкой	проектируемое	
31	Многоквартирное жилое здание строительный №31 с нежилыми помещениями и подземной парковкой	строящееся	
36	Трансформаторная подстанция	существующая	

415200

1320650

415100

1320650

Примечание

Наружное освещение выполнено: опоры ОГКВ-7,5; кронштейн К20-0,2-0,2-1-2; светильники - ИЕТС-магистраль-60174

- В 1

К 1

W2

К 2

- водопровод

- Канализация хоз-фекальная самотечная

- Кабельная линия 0,4кВ в трубе

- Дождевая канализация
- W3

М

ПГ 7

- Воздушные линии наружного освещения

- Заземление

- Мусорные контейнеры

- Пожарный гидрант
- Т 1

Демонтаж подземметаллозащиты.

- Наружные сети связи

- теплосеть

1. Детальные привязки сетей приведены на чертежах специализированных отделов.
2. Существующая катодная защита по проекту 2917-2023 ЭХЗ, разработанная АО "Газпромгазораспределение Липецк" по ТУ №13 от 05.04.23 вносится на территорию ТЦ АШАН.

						29536.4 - ПП 4		
						Проект внесения изменений в проект планировки и проект межевания территории жилых микрорайонов 30,31 в г.Липецке в части планировки.		
						Изм	Кол.уч	Лист
						Лист	Лист	Лист
						Издок	Подпись	Дата
						Разработал	Ходова	05.24
						Норм.контр.	Исковских	05.24
						ГИП	Исковских	05.24
						Сводный план инженерных сетей		
						АО "Липецкстрой" проектный отдел		