

УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

07 декабря 2022 г.

г. Липецк

№ 519

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Амурская 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», частью 2 постановления Правительства Липецкой области от 04.08.2022 № 67 «Об осуществлении органами государственной власти Липецкой области перераспределенных полномочий», на основании приказа управления строительства и архитектуры Липецкой области от 18.02.2022 №50 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Амурская в городе Липецке», государственного контракта от 30.05.2022 №3-ЭА-2022, протокола общественных обсуждений от 24.11.2022 № 1, заключения о результатах общественных обсуждений от 24.11.2022,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Амурская 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 утвержденную документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Амурская в городе Липецке, для

размещения на официальном сайте городского округа в информационно - телекоммуникационной 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

Приложение
к приказу управления строительства и
архитектуры Липецкой области
07.12.2022 № 519

Основная часть проекта планировки территории.

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства.

Общие положения.

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.

Настоящее положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства (далее – Положение), представляет собой текстовую часть проекта планировки территории и, состоящую из трех разделов.

В первом разделе Положения закрепляются характеристики планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Во втором разделе Положения приводятся характеристики объектов капитального строительства.

В третьем разделе Положения закрепляются зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

1. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Липецк, утв. постановлением Администрации Липецкой области от 11.02.2021 № 47, (ред. постановления Правительства Липецкой области от 17.08.2022 №100), территория проектирования расположена в следующей территориальной зоне:

- Ж-3 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами,
- Т - Зона транспортной инфраструктуры.

С учетом градостроительных регламентов, указанных территориальных зон, проектом планировки территории предусматривается следующее развитие территории проектирования:

Новое строительство:

- 2 среднеэтажных многоквартирных жилых дома, общей площадью жилого фонда - 6840 м²;
- инженерно-технические коммуникации, предназначенные для обслуживания проектируемых зданий.

Сохраняемые объекты капитального строительства:

Отсутствуют.

Ликвидируемые объекты капитального строительства:

- 3 малоэтажных многоквартирных жилых дома, общей площадью жилого фонда - 2191 м².

Территория проектирования расположена в микрорайоне «Студёнка» Правобережного района города Липецка.

Общая площадь в планируемых границах планировочного элемента 1,43 га.

Площадь территории общего пользования в границах устанавливаемых красных линий – 0,24 га.

Площадь территории, предназначенной под застройку – 1,19 га.

В результате реализации планировочных решений интенсивность использования проектируемой территории характеризуется следующими показателями:

- коэффициент застройки – 0,14;
- коэффициент плотности застройки – 0,57;
- плотность всей застройки – 5,74 тыс. м²/га;
- плотность жилой застройки – 5,74 тыс. м²/га;
- численность населения 224 человек;
- плотность населения 188 чел/га.

Проектными решениями выделены следующие зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- Зона планируемого размещения объектов жилой застройки (площадь зоны 1,19 га), в том числе:
 - объектов среднеэтажной многоквартирной застройки (площадь зоны 1,19 га).

2. Характеристики объектов капитального строительства.**2.1 Объекты жилого назначения.**

К размещению на территории проектирования предлагаются среднеэтажные многоквартирные жилые дома, со следующими характеристиками:

Среднеэтажный многоквартирный жилой дом:

- этажность: 5,
- количество: 2 объекта,
- площадь застройки: 1710 м²,
- общая площадь зданий: 6840 м².

2.2 Объекты производственного назначения.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

2.3 Объекты общественно-делового назначения.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов общественно-делового назначения.

2.4 Объекты социальной инфраструктуры.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов социальной инфраструктуры.

2.5 Объекты иного назначения.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов иного назначения.

2.6 Объекты коммунальной инфраструктуры.

2.6.1 Водоснабжение.

Для централизованного водоснабжения потребителей планируемой застройки, в границах рассматриваемой территории предусматривается:

- демонтаж сетей водоснабжения общей протяженностью трассы 0,17 км;
- строительство сетей водоснабжения общей протяженностью трассы 0,1 км.

Проектируемые сети обеспечивают централизованное хозяйственно-питьевое и противопожарное водоснабжение планируемой территории. Для наружного пожаротушения на водопроводных сетях необходимо установить пожарные гидранты.

Для подключения к существующим сетям и объектам водоснабжения необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ у эксплуатирующей организации. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

Объём водопотребления планируемых к размещению объектов принят по укрупнённым показателям и составит 82 куб. м./в сутки (уточняется на дальнейших стадиях проектирования после уточнения всех параметров).

2.6.2 Канализация.

Для централизованного водоотведения потребителей расположенных в границах рассматриваемой территории, предусматривается:

- демонтаж самотечных канализационных сетей общей протяженностью трассы 0,16 км;
- строительство самотечных канализационных сетей общей протяженностью трассы 0,15 км.

Для подключения к существующим сетям и объектам водоотведения необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ у эксплуатирующей организации. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

Ориентировочный объём водоотведения в границах рассматриваемой территории по укрупнённым показателям составляет 68 м³/сут. (уточняется на дальнейших стадиях проектирования).

2.6.3 Теплоснабжение.

Для обеспечения централизованной системой теплоснабжения потребителей расположенных в границах рассматриваемой территории, предусматривается:

- демонтаж сетей теплоснабжения общей протяженностью трассы 0,3 км;
- строительство сетей теплоснабжения общей протяженностью трассы 0,37 км.

Для подключения к существующим сетям теплоснабжения необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ

у эксплуатирующей организации. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

Ориентировочная суммарная тепловая нагрузка на отопление и горячее водоснабжение планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составит 0,3955 Гкал/ч (1393 Гкал/год).

2.6.4 Электроснабжение.

Для обеспечения всех абонентов рассматриваемой территории централизованной системой электроснабжения и обеспечения уличного освещения в границах территории проектирования необходимо выполнить:

- демонтаж воздушных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженностью трассы 0,39 км;
- демонтаж кабельных линий линии электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженностью трассы 0,04 км;
- строительство воздушных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженностью 0,61 км (для переподключения существующих абонентов и уличного освещения);
- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженностью 0,16 км (для подключения новых и переподключения существующих абонентов).

Проектом рекомендуется при строительстве воздушных линий электропередачи использовать самонесущий изолированный провод СИП на ж/б опорах. Уличное освещение предусмотрено выполнить воздушными линиями 0,4 кВ, частично совместно с сетями электроснабжения на общих опорах, светильники рекомендуется использовать с натриевыми лампами или современные светодиодные светильники, установленные по однорядной схеме.

Для подключения к существующим объектам электроснабжения необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

Ориентировочное суммарное электропотребление планируемых к размещению объектов в границах рассматриваемой территории по укрупненным показателям составит 0,1 МВт. Данную нагрузку уточнить на последующих стадиях проектирования.

2.6.5 Газоснабжение.

Для обеспечения территории централизованной системой газоснабжения в границах территории проектирования необходимо выполнить:

- демонтаж газопроводов низкого давления общей протяженностью трассы 0,23 км.
- строительство сетей газоснабжения среднего давления общей протяженностью 0,24 км.

Подключение сетей газоснабжения проектируемой территории выполнить к существующим сетям.

Перед строительством необходимо запросить технические условия и согласовать проведение работ с эксплуатирующей организацией.

Суммарный расход газа проектируемой территории на пищеприготовление ориентировочно составит 12,22 м³/час (26880 м³/год). Приведенное газопотребление

необходимо уточнить на дальнейших стадиях разработки документации по газоснабжению.

2.6.6 Связь.

Для обеспечения устойчивого развития территории проектирования и создания условий для комфортного проживания населения предусматривается развитие системы связи и высокоскоростного доступа в интернет в границах территории проектирования.

Для развития системы связи и обеспечения всех абонентов необходимо выполнить:

- демонтаж воздушных линии электросвязи 0,07 км;
- демонтаж линейно-кабельных сооружений электросвязи 0,01 км;
- строительство линейно-кабельных сооружений электросвязи общей протяженностью трассы 0,03 км.

При рабочем проектировании необходимо получить технические условия на подключение и разрешения на производство работ у эксплуатирующей организации. Все решения согласовать с эксплуатирующей организацией.

Ориентировочное количество номеров планируемых к строительству объектов в границах рассматриваемой территории составит 68 (номерную ёмкость необходимо уточнить маркетинговым исследованием и спросом на данный вид услуг).

2.7 Объекты транспортной инфраструктуры.

1) Проезды основные:

- ширина дорожного полотна: 3,5 м,
- площадь дорожного полотна: 2384 м²,
- количество полос движения: 1 полоса,
- протяженность: 0,60 км,
- вид покрытия: капитальное (асфальтобетонное).

2) Парковки:

- площадь дорожного полотна: 1601,7 м²,
- количество парковочных мест: 102.

3. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3.1 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения.

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

3.2 Зоны планируемого размещения объектов регионального значения.

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

3.3 Зоны планируемого размещения объектов местного значения.

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

3.4 Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения.

В границах территории проектирования не предусматривается размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района. Следовательно, сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с ч. 12.7 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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, не подлежат отображению в настоящем разделе.

Основная часть проекта планировки территории.

Положения об очередности планируемого развития территории.

Общие положения.

Положения об очередности планируемого развития территории (далее также – Положения) представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

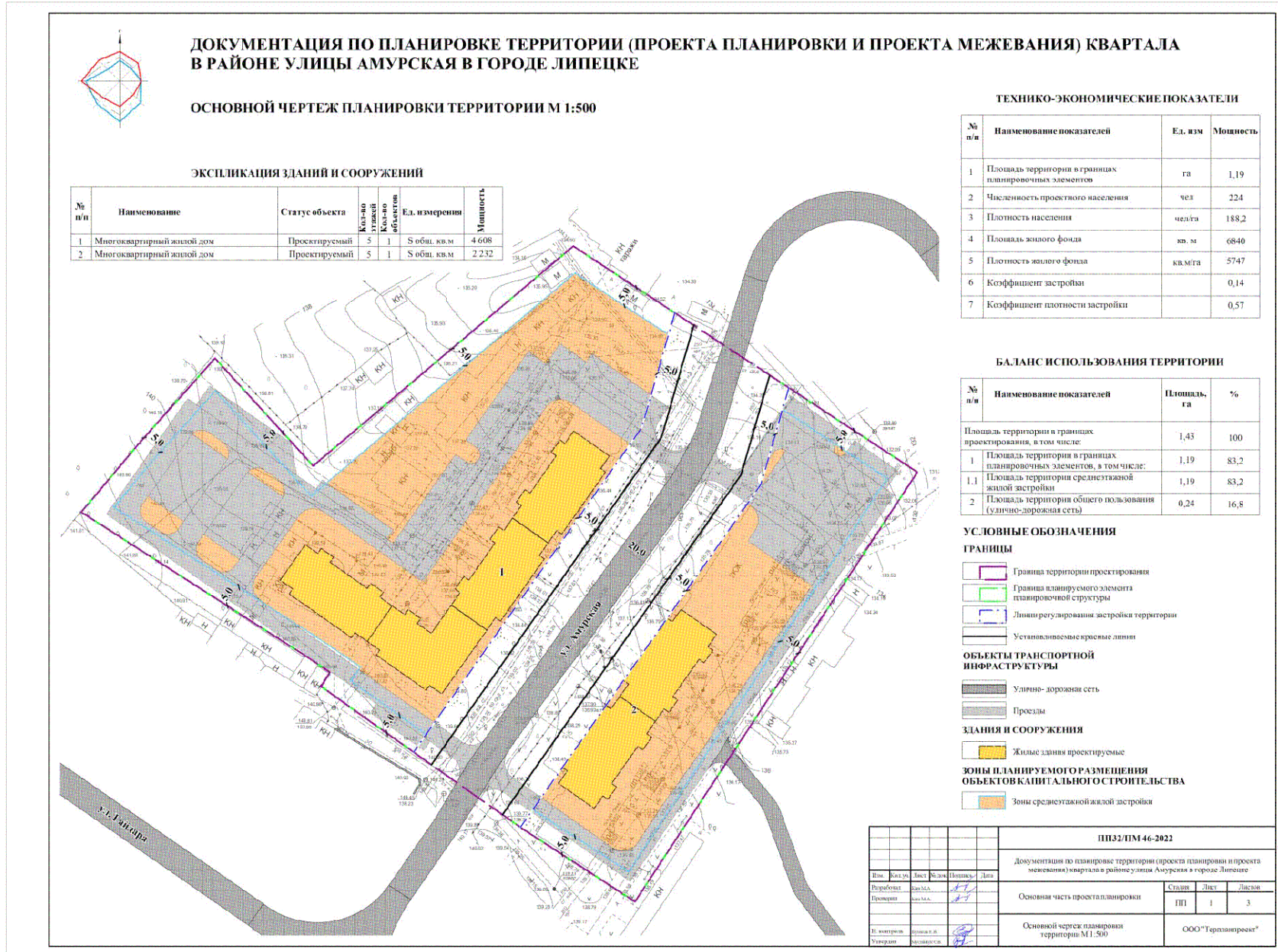
- жилищная сфера;
- коммунально-транспортная сфера.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также – ОКС), отраженные в табличной форме ниже.

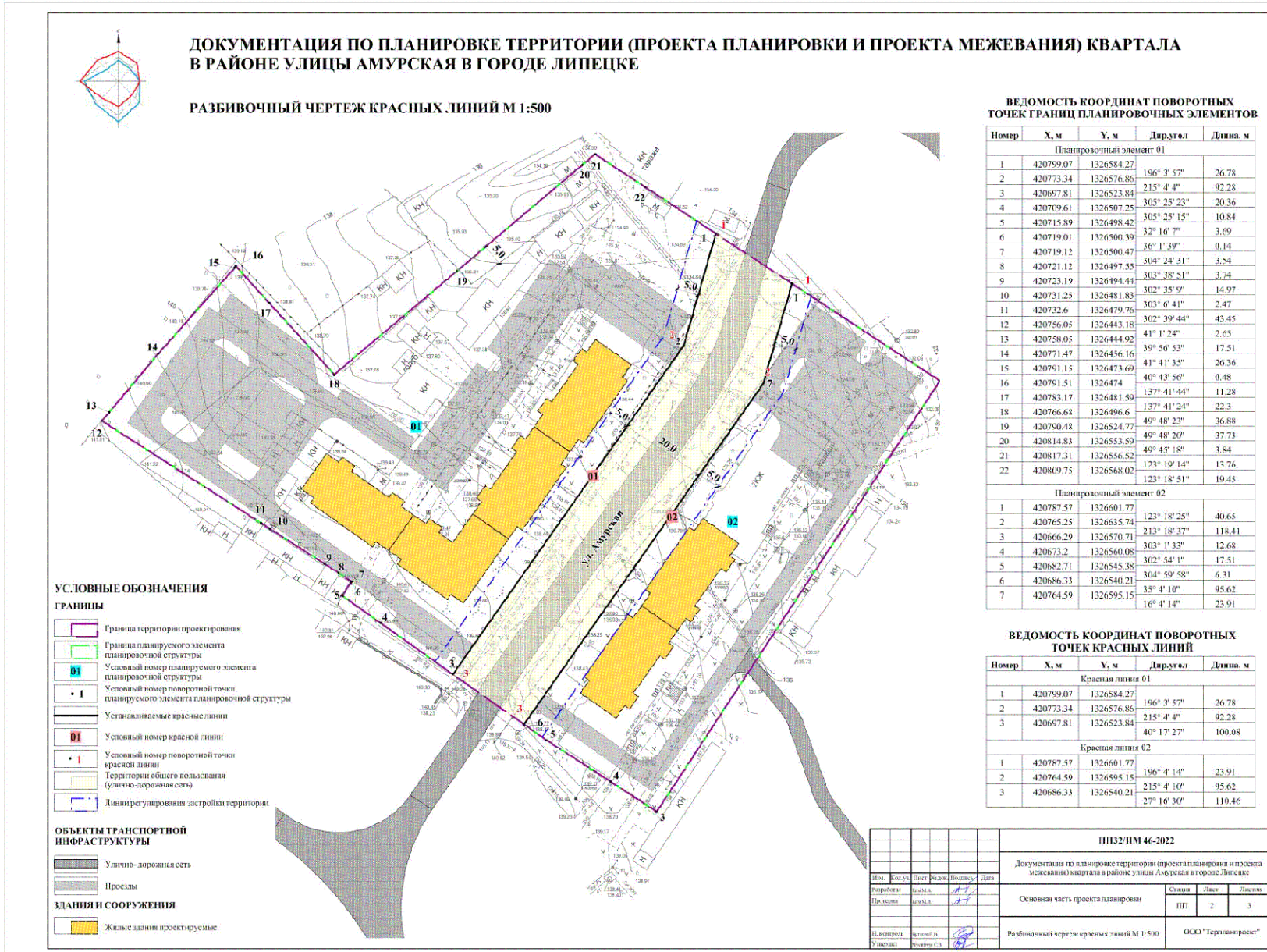
Положения об очередности планируемого развития территории

Этапы проектирования, строительства, реконструкции окс	Описание развития территории	Примечание
1-я очередь		
1 этап	Проведение работ по инженерной подготовке Территории	
2-я очередь		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей инженерного обеспечения	
3-я очередь		
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	На первом этапе освоения территории предусмотрено: - строительство 2 среднеэтажных многоквартирных жилых дома.

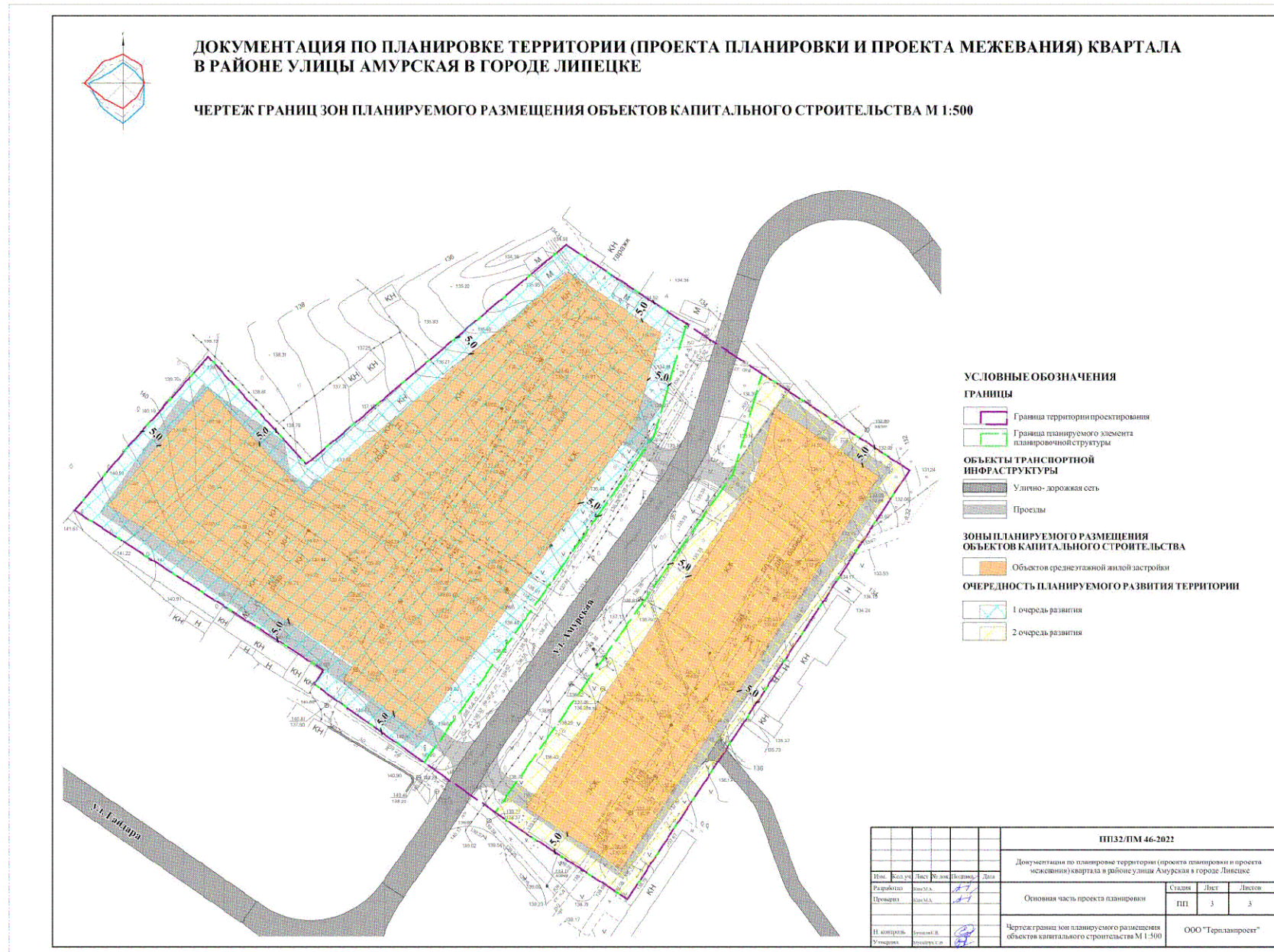
1. Основной чертеж проекта планировки М 1:500.



2. Разбивочный чертеж красных линий М 1:500.



3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:500.



Основная часть проекта межевания территории.

1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков (способы их образования), видах их разрешенного использования.

В настоящем разделе текстовой части проекта межевания территории отображена информация об образуемых земельных участках, в том числе, о площади и способе образования, а также о видах их разрешенного использования. Указанная информация представлена в таблице 3.

Виды разрешенного использования образуемых земельных участков определены в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Липецк, утв. постановлением Администрации Липецкой области от 11.02.2021 № 47, (ред. постановления Правительства Липецкой области от 17.08.2022 №100).

Таблица 1. Экспликация образуемых земельных участков.

Условный номер ЗУ	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования земельных участков	Категория земель	Площадь, кв.м
:ЗУ1	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	Образование из земель, государственная собственность которых не разграничена	Земли населенных пунктов	4198
:ЗУ2	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	Образование из земель, государственная собственность которых не разграничена	Земли населенных пунктов	7761
:ЗУ3	Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)	Образование из земель, государственная собственность которых не разграничена	Земли населенных пунктов	2385

В целях реализации проектных решений документации по планировке территории, а также внесение сведений в ЕГРН о земельных участках, образуемых в проекте межевания территории, необходимо снять с кадастрового учета земельные участки с кадастровыми номерами: 48:20:0021002:111, 48:20:0021002:194, 48:20:0021002:195, 48:20:0021002:2681, 48:20:0021002:273, 48:20:0021002:283.

2. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

Проектом межевания территории предусматривается образование земельных участков, которые после образования будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования.

Таблица 2

Условный номер ЗУ	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования земельных участков	Категория земель	Площадь, кв.м
:ЗУ3	Земельные участки (территории) общего	Образование из земель, государственная	Земли населенных пунктов	2385

Условный номер ЗУ	Вид разрешенного использования земельного участка	Способ образования земельных участков	Категория земель	Площадь, кв.м
	пользования (код 12.0)	собственность которых не разграничена		

3. Целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков).

Раздел «целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов» не разрабатывался, так как разработка проекта межевания территории ведется на землях населенных пунктов. Определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых лесных участков не требуется.

4. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания.

Номер	Дир.угол	Длина	X	Y
1	213° 18' 37"	118.41	420765.25	1326635.74
2	303° 1' 33"	12.68	420666.29	1326570.71
3	302° 54' 1"	17.51	420673.20	1326560.08
4	304° 59' 59"	24.76	420682.71	1326545.38
5	305° 25' 53"	21.91	420696.91	1326525.10
6	305° 25' 15"	10.84	420709.61	1326507.25
7	32° 16' 7"	3.69	420715.89	1326498.42
8	36° 1' 39"	0.14	420719.01	1326500.39
9	304° 24' 31"	3.54	420719.12	1326500.47
10	303° 38' 51"	3.74	420721.12	1326497.55
11	302° 35' 9"	14.97	420723.19	1326494.44
12	303° 6' 41"	2.47	420731.25	1326481.83
13	302° 39' 44"	43.45	420732.60	1326479.76
14	41° 1' 24"	2.65	420756.05	1326443.18
15	39° 56' 53"	17.51	420758.05	1326444.92
16	41° 41' 35"	26.36	420771.47	1326456.16
17	40° 43' 56"	0.48	420791.15	1326473.69
18	137° 41' 44"	11.28	420791.51	1326474.00
19	137° 41' 24"	22.3	420783.17	1326481.59
20	49° 48' 23"	36.88	420766.68	1326496.60
21	49° 48' 20"	37.73	420790.48	1326524.77
22	49° 45' 18"	3.84	420814.83	1326553.59
23	123° 19' 14"	13.76	420817.31	1326556.52
24	123° 18' 35"	81.03	420809.75	1326568.02

Номер	Дир.угол	Длина	X	Y
1			420765.25	1326635.74

Приложение 1. Ведомость координат поворотных точек образуемых земельных участков.

Образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ1

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	420764,59	1326595,15	16° 4' 14"	23,91
2	420787,57	1326601,77	123° 18' 25"	40,65
3	420765,25	1326635,74	213° 18' 37"	118,41
4	420666,29	1326570,71	303° 1' 33"	12,68
5	420673,2	1326560,08	302° 54' 1"	17,51
6	420682,71	1326545,38	304° 59' 58"	6,31
7	420686,33	1326540,21	35° 4' 10"	95,62
1	420764,59	1326595,15		

Образуемый земельный участок с условным номером :ЗУ2

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	420791,15	1326473,69	40° 43' 56"	0,48
2	420791,51	1326474	137° 41' 44"	11,28
3	420783,17	1326481,59	137° 41' 24"	22,3
4	420766,68	1326496,6	49° 48' 23"	36,88
5	420790,48	1326524,77	49° 48' 20"	37,73
6	420814,83	1326553,59	49° 45' 18"	3,84
7	420817,31	1326556,52	123° 19' 14"	13,76
8	420809,75	1326568,02	123° 18' 51"	19,45
9	420799,07	1326584,27	196° 3' 57"	26,78
10	420773,34	1326576,86	215° 4' 4"	92,28
11	420697,81	1326523,84	305° 25' 23"	20,36
12	420709,61	1326507,25	305° 25' 15"	10,84
13	420715,89	1326498,42	32° 16' 7"	3,69
14	420719,01	1326500,39	36° 1' 39"	0,14
15	420719,12	1326500,47	304° 24' 31"	3,54
16	420721,12	1326497,55	303° 38' 51"	3,74
17	420723,19	1326494,44	302° 35' 9"	14,97
18	420731,25	1326481,83	303° 6' 41"	2,47
19	420732,6	1326479,76	302° 39' 44"	43,45
20	420756,05	1326443,18	41° 1' 24"	2,65
21	420758,05	1326444,92	39° 56' 53"	17,51
22	420771,47	1326456,16	41° 41' 35"	26,36
1	420791,15	1326473,69		

Образуемый земельный участок с условным номером :ЗУЗ

Номер точки	X	Y	Дирекционный угол	Длина
1	420773,34	1326576,86	16° 3' 57"	26,78
2	420799,07	1326584,27	123° 18' 38"	20,94
3	420787,57	1326601,77	196° 4' 14"	23,91
4	420764,59	1326595,15	215° 4' 10"	95,62
5	420686,33	1326540,21	305° 2' 29"	19,99
6	420697,81	1326523,84	35° 4' 4"	92,28
1	420773,34	1326576,86		

Чертеж межевания территории М 1:500.

