

**УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ  
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ**

29 мая 2023г.

г. Липецк

№ 136

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова, переулком Попова 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:**

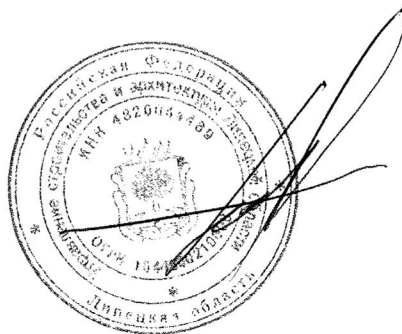
1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова, переулком Попова в городе Липецке, согласно приложению.
2. Управлению строительства и архитектуры Липецкой области в течение семи дней со дня утверждения приказа направить в администрацию города Липецка утвержденную документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицами Нестерова, Гагарина,

Качалова, переулком Попова 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



Приложение  
к приказу управления строительства и  
архитектуры Липецкой области  
29.05.2023 № 136

## **Основная часть проекта планировки территории.**

### **Общие положения**

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В период с 13.04.2022 до 01.01.2024 не требуется принятия решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в нее, за исключением случаев, указанных в ч. 1.1 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ (Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 № 575), решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова, переулком Попова в городе Липецке выполнена в 2023 году ООО «СЗ «Спецфундаментстрой» на основании договора № 1 КРТ от 28.12.2022 года «О комплексном развитии территории жилой застройки ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке».

Необходимость разработки проекта планировки и проекта межевания вызвана выделением элемента планировочной структуры, установлением границ земельных участков, установлением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определением очередности строительства с выделением пилотного проекта жилого здания и расчетом показателей застройки на квартал в границах ул. Гагарина, пер. Попова, ул. Нестерова, ул. Качалова, в том числе на территорию КРТ.

Проект планировки и проект межевания выполнен проектным отделом ООО «СЗ «Спецфундаментстрой».

1) Проект разработан на основе технического задания, утвержденного Заказчиком.

2) Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативными правовыми документами:

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;

Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;

Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74;

СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;

Решение Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 218 «О Местных нормативах градостроительного проектирования города Липецка»;

Постановление Правительства Липецкой области от 30.12.2022 года № 370 «Об утверждении Генерального плана городского округа город Липецк на период до 2042 года»;

Постановление Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363 «О внесении изменений в постановление администрации Липецкой области от 11 февраля 2021 года № 47 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Липецк»;

Решение Липецкого городского Совета депутатов от 26 июля 2022 года N 367 «О внесении изменений в Правила благоустройства территорий города Липецка и о признании утратившими силу некоторых решений Липецкого городского Совета депутатов»;

Постановление администрации Липецкой области от 13.08.2020 № 467 «Об утверждении порядка взаимодействия органа местного самоуправления городского округа город Липецк и управления строительства и архитектуры Липецкой области

при подготовке и утверждении документации по планировке территории городского округа город Липецк»;

Методический документ «Стандарт комплексного развития территории»;

Иные нормативные акты, действующие на территории Российской Федерации и города Липецка.

Инженерные изыскания выполнены обществом с ограниченной ответственностью «Геотехнология» в сентябре 2021 года в составе документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Гагарина, Балмочных, Вавилова в городе Липецке. На март 2023 года являются актуальными.

## **РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЯ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

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

В соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» в проекте планировки выделяется 1 элемент планировочной структуры (далее – ЭПС) – Жилой квартал №1, в составе которого территория КРТ.

В таблице 1.1 приведены наименование, описание и характеристики элементов планировочной структуры. Номер ЭПС здесь и далее указан в соответствии с Чертежом красных линий (основным чертежом).

Характеристики и параметры планируемого развития элементов планировочной структуры

<b>Наименование ЭПС</b>	<b>Тип ЭПС</b>	<b>Площадь, га</b>	<b>Площадь застройки ОКС, м<sup>2</sup></b>	<b>Суммарная поэтажная площадь ОКС, м<sup>2</sup></b>	<b>Коэффициент застройки</b>	<b>Коэффициент плотности застройки</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
Жилой квартал №1, в том числе:	Квартал	5,28	11625	87700	0,22	1,66
Существующая (сохраняемая ) жилая застройка;	-	0,78	1345	15700	0,17	2
Территория КРТ	-	4,5	10280	72000	0,23	1,6

Основные технико-экономические показатели градостроительного развития проектируемой территории представлены в таблице 1.2.

Таблица 1.2

## Технико-экономические показатели

№	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель		Примечания
1	2	3	4		5
<b>1. Элементы планировочной структуры</b>					
1.1	Площадь территории квартала №1, в том числе:	га	5,28		100%
	Территория существующей сохраняемой жилой застройки	га	0,78		15%
	Территория КРТ	га	4,5		85%
<b>2. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства</b>					
2.1			<b>в границах квартала</b>	<b>в границах КРТ</b>	
	Зона многоэтажной жилой застройки	га	4,63	3,85	–
	Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	га	0,54	0,54	–
	Зона магазинов и общественного питания	га	0,08	0,08	–
	Зона объектов бытового обслуживания	га	–	–	–
	Зона объектов хранения автотранспорта	га	–	–	–
	Зона объектов инженерной инфраструктуры	га	0,03	0,03	–
	Зона объектов спорта	га	–	–	–
<b>3. Население</b>					
			<b>в границах квартала</b>	<b>в границах КРТ</b>	–
3.1	Численность населения	чел.	2079	1733	
3.2	Плотность населения	чел./га	394	385	–
<b>4. Жилищный фонд</b>					
			<b>в границах квартала</b>	<b>в границах КРТ</b>	
4.1	Общая площадь жилья	м <sup>2</sup> общей площади квартир	62355	52000	–
4.2	Площадь жилья сохраняемая	м <sup>2</sup> общей площади квартир	10355	-	–
4.3	Площадь жилья планируемая	м <sup>2</sup> общей площади квартир	52000	52000	–
4.6	Этажность планируемой жилой застройки	этаж	5-14	5-14	–

№	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель		Примечания
1	2	3	4		5
<b>5. Объекты социального, культурно-бытового обслуживания населения и административно-коммерческие помещения</b>					
5.1			<b>в границах квартала</b>	<b>в границах КРТ</b>	
	Объекты общественно - деловой инфраструктуры, в том числе:	–	–	–	–
	Общеобразовательная школа	мест	–	-	Планируется в соседнем квартале на 1200 уч. за границей проектирования
	Дошкольное образовательное учреждение	мест	строительство отдельно стоящего детского сада на 150 мест	строительство отдельно стоящего детского сада на 150 мест	Планируется утверждённ ой ДПТ еще 350 мест за границей проектирования в соседних кварталах и микрорайонах
	Амбулаторно-поликлиническое учреждение	объект	кабинет врача общей практики или поликлиника в пристроенном здании	кабинет врача общей практики или поликлиника в пристроенном здании	–
	Физкультурно-оздоровительный комплекс	объект	-	-	физкультурно - оздоровительный комплекс с бассейном общей площадью 5800 м <sup>2</sup> планируется в соседнем квартале за границей проектирования
	Объекты бытового обслуживания населения	объект	в составе общественн	в составе обществен	а также планируется

№	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель		Примечания
1	2	3	4		5
			о-коммерческих помещений в первых этажах жилых домов	но-коммерческих помещений в первых этажах жилых домов	за границей проектирования
	Социальные и административно-коммерческие помещения в первых этажах жилых домов	м <sup>2</sup>	2940	2940	–
<b>6. Параметры застройки в границах КРТ</b>					
			<b>в границах квартала</b>	<b>в границах КРТ</b>	
6.1	Общая поэтажная площадь планируемых жилых домов, включая помещения общего пользования и помещения общественного-делового назначения (без подземных и отдельно стоящих полуподземных парковок)	м <sup>2</sup>	82640	66940	–
6.2	Общая поэтажная площадь отдельно планируемых объектов социального, общественно-делового и коммунального назначения	м <sup>2</sup>	5060	5060	–
6.3	Итого. Общая поэтажная площадь всех планируемых объектов	м <sup>2</sup>	87700	72000	
6.4	Общая площадь подземных и отдельно стоящих полуподземных парковок на территории жилых зданий 1 и 3	м <sup>2</sup>	8515	8515	
<b>7. Транспортная инфраструктура</b>					
			<b>в границах квартала</b>	<b>в границах КРТ</b>	
7.1	Протяженность улично-дорожной сети, в границах проектирования всего, из них:	м	1106	1106	–
7.2	Существующая улично-дорожная сеть	м	206	206	–
7.3	Планируемые проезды	м	900	900	–
7.4	Расчетный парк индивидуальных легковых автомобилей жителей	единиц	936	780	–
7.5	Количество парковочных мест, в том числе:	м/м	936	780	–

№	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель		Примечания
1	2	3	4		5
7.6	на открытых парковках на территориях общего пользования по периметру проектируемого квартала, в том числе у торгового центра «Карусель»	м/м	211 131	134 54	–
7.7	на открытых парковках на внутриквартальных территориях	м/м	211	132	–
7.8	в подземных (полуподземных) паркингах жилых домов	м/м	450	450	–
7.9	в гаражах - стоянках с эксплуатируемой кровлей и многоуровневых наземных гаражах-стоянках	м/м	56	56	–
7.1 0	на парковках для посадки/высадки детей у детского сада	м/м	8	8	–
7.1 1	в существующих сохраняемых гаражных кооперативах	м/м			200 -За границей проектирования
7.1 2	на территориях торговых центров	м/м			610-За границей проектирования
<b>8. Инженерно-техническое и коммунальное обеспечение</b>					
			<b>в границах квартала</b>	<b>в границах КРТ</b>	
8.1	Водопотребление планируемых объектов	м <sup>3</sup> /сут.	454,7	454,7	–
8.2	Водоотведение планируемых объектов	м <sup>3</sup> /сут.	454,7	454,7	–
8.3	Расчетная электрическая нагрузка	МВт	2,3	2,3	–
8.5	Теплопотребление планируемых объектов	МВт	4,86	4,86	–
–	Показатели по планируемым инженерным сетям и объектам				
8.6	Водопровод хозяйственно-питьевой и противопожарный	м	470	470	–
8.7	Канализация хозяйственно-бытовая самотечная	м	540	540	–
8.8	Канализация хозяйственно-бытовая напорная	м	-	-	–
8.9	Канализационная насосная станция	единиц	-	-	–
8.1 0	Ливневая канализация	м	200	200	–
8.1 1	Тепловые сети	м	640	640	–



№	Наименование показателя	Единица измерения	Показатель		Примечания
1	2	3	4		5
8.1 2	Линия электропередачи 6 кВ кабельная	м	600	600	–
8.1 3	Линия электропередачи 0,4 кВ кабельная	м	470	470	–
8.1 4	Линия освещения	м	200	200	–
8.1 5	Распределительная подстанция	единиц	–	–	–
8.1 6	Трансформаторная подстанция (ТП) 10/0,4 кВ	единиц	3	3	–

**Подраздел II. Нумерация, перечень и наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

В границах планируемых элементов планировочной структуры устанавливаются следующие типы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ЗПР ОКС):

**Зона многоэтажной жилой застройки** предназначена для размещения многоквартирных жилых домов.

**Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования** предназначена для размещения детских садов.

**Зона магазинов и общественного питания** предназначена для размещения административного здания с магазином и кафе.

**Зона объектов инженерной инфраструктуры** установлена для размещения объектов инженерно-технического обеспечения.

В таблице 1.3 приведены нумерация, перечень и наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства. Номера ЗПР ОКС, а также их наименования здесь и далее указаны в соответствии с чертежом границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Нумерация, перечень, наименования и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Номер ЗПР ОКС	Наименование ЗПР ОКС	Площадь ЗПР ОКС, га	Планируемый ОКС	Этажность	Площадь застройки ОКС, м <sup>2</sup>	Суммарная поэтажная площадь ОКС, м <sup>2</sup>	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Процент застройки в соответствии с ПЗЗ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
ЗПР - 1	Зона многоэтажной жилой застройки	2,02	Многоквартирный жилой дом (стр.№4) с административными помещениями и подземной парковкой на 400 машино-мест	5 – 10	4882 Площадь застройки подземной парковки, выходящей за границы застройки жилого здания - 6903 м <sup>2</sup> не учитывается при подсчете коэффициентов плотности застройки	31740	0,24	1,57	30%
ЗПР - 2	Зона многоэтажной жилой застройки	0,38	Многоквартирный жилой дом (стр.№1)	14	970	11760	0,26	3,12	30%
ЗПР - 3	Зона многоэтажной жилой застройки	0,72	Многоквартирный жилой дом (стр.№2) с отдельно стоящей полуподземной автостоянкой на 50 машино-мест	14	1455 Площадь застройки подземной парковки, выходящей за границы застройки жилого здания - 1612 м <sup>2</sup> не учитывается при подсчете коэффициентов плотности застройки	17640	0,2	2,43	30%

Номер ЗПР ОКС	Наименование ЗПР ОКС	Площадь ЗПР ОКС, га	Планируемый ОКС	Этажность	Площадь застройки ОКС, м <sup>2</sup>	Суммарная поэтажная площадь ОКС, м <sup>2</sup>	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Процент застройки в соответствии с ПЗЗ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
ЗПР – 4.1-4.2	Зона многоэтажной жилой застройки	0.39	Всего, в том числе: 1. Многоквартирный жилой дом (стр.№3) с пристроенным административным зданием (кабинет врача общей практики или поликлиника) 2. Гараж-стоянка с эксплуатируемой кровлей на 56 машино-мест	2 –10	1350	6410	0,35	1,64	30%
				2 – 10	740	5800			
				1	610	610			
ЗПР - 5	Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	0.54	Строительство детского сада на 150 мест	3	1273	3900	0,24	0,72	50%
ЗПР - 6	Зона магазинов и общественного питания	0.08	Административное здание (магазин и кафе)	2	200	400	0,25	0,5	Не подлежит установлению

Номер ЗПР ОКС	Наименование ЗПР ОКС	Площадь ЗПР ОКС, га	Планируемый ОКС	Этажность	Площадь застройки ОКС, м <sup>2</sup>	Суммарная поэтажная площадь ОКС, м <sup>2</sup>	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Процент застройки в соответствии с ПЗЗ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
ЗПР - 7	Зона объектов инженерной инфраструктуры	0.01	Трансформаторный пункт	1	50	50	0,5	0,5	50%
ЗПР - 8	Зона объектов инженерной инфраструктуры	0.01	Трансформаторный пункт	1	50	50	0,5	0,5	50%
ЗПР - 9	Зона объектов инженерной инфраструктуры	0.01	Трансформаторный пункт	1	50	50	0,5	0,5	50%
					10280	72000			

Примечание:

1. При отклонении от предельных параметров разрешенного строительства необходимо пройти процедуру получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса РФ.

2. Согласно СП 42.13330.2016., Приложение Б, Таблица Б.1, Примечание 2. При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства.

3. Необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

**Подраздел III. Нумерация, перечень и наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения и местного значения**

В границах планируемого элемента планировочной структуры предусматривается установление зон планируемого размещения объектов местного значения. Нумерация, перечень и наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения приведены в таблице 1.4.

Нумерация, перечень, наименование и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения

Номер ЗПР ОКС	Наименование ЗПР ОКС	Площадь ЗПР ОКС, га	Планируемый ОКС	Этажность	Площадь застройки ОКС, м <sup>2</sup>	Суммарная поэтажная площадь ОКС, м <sup>2</sup>	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
1	2	3	4	5	6	7		
ЗПР - 5	Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	0.54	Строительство детского сада на 150 мест	3	1273	3900	0,24	0,72
ЗПР - 6	Зона магазинов и общественного питания	0.08	Административное здание (магазин и кафе)	2	200	400	0,25	0,5
ЗПР - 7	Зона объектов инженерной инфраструктуры	0.01	Трансформаторный пункт	1	50	50	0,5	0,5
ЗПР - 8	Зона объектов инженерной инфраструктуры	0.01	Трансформаторный пункт	1	50	50	0,5	0,5
ЗПР - 9	Зона объектов инженерной инфраструктуры	0.01	Трансформаторный пункт	1	50	50	0,5	0,5

Примечание: Необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

#### **Подраздел IV. Описание и характеристики территорий общего пользования**

Территории общего пользования (жилые улицы) ограничены устанавливаемыми красными линиями по периметру проектируемого квартала №1.

В границах проектируемого квартала планируется выделение участков для организации основного проезда и устройства тротуара.

#### **Подраздел V. Характеристики и параметры развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения**

##### **Глава 1. Жилой фонд и планируемая численность населения**

Показатели застройки квартала №1, в том числе КРТ приведены в таблице 1.5.

Показатели застройки квартала №1, в том числе КРТ

№	Объект	Этажность	Показатели площади, м <sup>2</sup>			Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Суммарная поэтажная площадь здания, м <sup>2</sup>
			квартиры	места общего пользования	помещения обществ. и коммерческого назначения		
1	2	3	4	5	6	7	8
—	<b>Квартал № 1</b>	—	—	—	—	—	—
—	<b>Проектируемые на территории КРТ</b>	—	—	—	—	—	—
1	Многоквартирный жилой дом (стр.№4) с административными помещениями и подземной парковкой на 400 машино-мест	5—10	23380	5820	2540	4882	31740
2	Многоквартирный жилой дом (стр.№1)	14	10000	1760	0	970	11760
3	Многоквартирный жилой дом (стр.№2) с отдельно стоящей полуподземной автостоянкой на 50 машино-мест	14	14300	3340	0	1455	17640
4.1	Многоквартирный жилой дом (стр.№3) с пристроенным административным зданием (кабинет врача общей практики или поликлиника)	2—10	4320	1080	400	740	5800
4.2	Гараж-стоянка с эксплуатируемой кровлей на 56 машино-мест	1	0	0	610	610	610
5	Строительство детского сада на 150 мест	3	0	0	3900	1273	3900
6	Административное здание (магазин и кафе)	2	0	0	400	200	400
7	Трансформаторный пункт	1	0	0	50	50	50
8	Трансформаторный пункт	1	0	0	50	50	50
9	Трансформаторный пункт	1	0	0	50	50	50
—	Жилые дома проектируемые	—	52000	12000	2940	8047	66940
—	Нежилые объекты отдельно стоящие проектируемые	—	0	0	5060	2233	5060



№	Объект	Этажность	Показатели площади, м <sup>2</sup>			Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Суммарная поэтажная площадь здания, м <sup>2</sup>
			квартиры	места общего пользования	помещения обществ. и коммерческого назначения		
1	2	3	4	5	6	7	8
—	<b>Итого по КРТ</b>	—	<b>52000</b>	<b>12000</b>	<b>8000</b>	<b>10280</b>	<b>72000</b>
—	<b>Существующие сохраняемые на территории квартала</b>	—	—	—	—	—	—
10	Многоквартирный жилой дом с административными помещениями (строящийся)	14	6408	2510	319	745	9237
11	Существующий жилой дом (Качалова, 10)	11	3947	2516	0	600	6463
—	Жилые дома существующие сохраняемые	—	10355	5026	319	1345	15700
—	Нежилые объекты отдельно стоящие существующие сохраняемые	—	0	0	0	0	0
—	Итого жилые дома	—	62355	17026	3259	9392	82640
—	Итого нежилые объекты отдельно стоящие	—	0	0	5060	2233	5060
—	<b>Итого по кварталу №1</b>	—	<b>62355</b>	<b>17026</b>	<b>8319</b>	<b>11625</b>	<b>87700</b>

Расчетный показатель жилищной обеспеченности существующей сохраняемой застройки принят – 30 м<sup>2</sup>/человека.

Расчетный показатель жилищной обеспеченности планируемой застройки принят в соответствии со статьей 32 местных нормативов градостроительного проектирования города Липецка для уровня жилья стандарт-класса – 30 м<sup>2</sup>/человека.

Существующий жилой фонд составляет 10,355 тыс. м<sup>2</sup> (данные приведены в таблице 1.5)

Проектируемый жилой фонд составит 52 тыс. м<sup>2</sup>

Планируемое количество населения, рассчитанное исходя из показателей жилищной обеспеченности, составит – 2079 человек, из которых 1733 – население планируемой застройки, 346 – население существующей сохраняемой застройки.

### *Озеленение территории*

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 5 м<sup>2</sup> на 1 человека или не менее 25% площади территории микрорайона (квартала), что составляет – 1,32 га. Озеленение деревьями в грунте должно составлять не менее 50% от нормы озеленения на территории города. (МНГП г.Липецка ст.33 п.20)

Проектом предусматривается организация новых озелененных территорий:

Устройство внутриквартального сквера в районе детского сада по основному проезду – (ул. Мусоргского), озеленение территорий дворов жилой застройки.

*Расчет и обоснование площадок в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Липецка (Решение Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 218 «О Местных нормативах градостроительного проектирования города Липецка»)*

Наименование площадок	Количество, м <sup>2</sup> при существующем (сохраняемом) населении квартала	Количество, м <sup>2</sup> при проектируемом населении КРТ	Количество, м <sup>2</sup> при всем населении квартала
Площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста:	346 чел. х 0,7 = 242 м <sup>2</sup> .	1733 чел. х 0,7 = 1213 м <sup>2</sup> .	2079 чел. х 0,7 = 1455 м <sup>2</sup> .
Площадка для отдыха взрослого населения:	346 чел. х 0,1 = 35 м <sup>2</sup> .	1733 чел. х 0,1 = 173 м <sup>2</sup> .	2079 чел. х 0,1 = 208 м <sup>2</sup> .
Площадки для хозяйственных целей:	346 чел. х 0,3 = 104 м <sup>2</sup>	1733 чел. х 0,3 = 520 м <sup>2</sup>	2079 чел. х 0,3 = 624 м <sup>2</sup>

*Расчет площадок в соответствии с МГПП города Липецка для строений 1 - 4*

Наименование площадок	Количество, м <sup>2</sup> для стр.1 при населении 332чел	Количество, м <sup>2</sup> для стр.2 при населении 476 чел	Количество, м <sup>2</sup> для стр.3 при населении 147 чел	Количество, м <sup>2</sup> для стр.4 при населении 778 чел
Площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста:	332 x 0,7 = 232м <sup>2</sup> .	476 x 0,7 = 333 м <sup>2</sup> .	147x 0,7 = 103 м <sup>2</sup> .	778 x 0,7 = 545 м <sup>2</sup> .
Площадка для отдыха взрослого населения:	332 x 0,1 = 33 м <sup>2</sup> .	476 x 0,1 = 48 м <sup>2</sup> .	147 x 0,1 = 15 м <sup>2</sup> .	778 x 0,1 = 78м <sup>2</sup> .
Площадки для хозяйственных целей:	332 x 0,3 = 100 м <sup>2</sup>	476 x 0,3 = 143м <sup>2</sup>	147 x 0,3 = 44 м <sup>2</sup>	778 x 0,3 = 233 м <sup>2</sup>

Примечание:

Проектом не предусмотрена площадка для занятия физкультурой в связи с тем, что на расстоянии 100 м от проектируемого квартала расположена школа № 24, на территории которой расположена спортивная зона.

Для строения 1 площадки будут размещаться на территории строения 2 на кровле отдельно стоящей полуподземной автостоянки на 50 машино-мест.

## **Глава 2. Развитие систем социального обеспечения территории**

Центр городской жизни формируется вдоль улицы Гагарина. По всей протяженности находятся важные общегородские точки притяжения. Западнее территории проектирования находится железнодорожный вокзал. Рядом находится гипермаркет «Карусель». В первом этаже планируемого дома 1 по ул. Гагарина планируется разместить общественно деловые объекты, в том числе ориентированные и на общегородские нужды (банки, офисы, салоны красоты и так далее). Восточнее планируемого дома, в соседних кварталах располагаются школа № 24 и Театр кукол.

Расчет социальных объектов выполнен в соответствии с главой 2 МГПП города Липецка. Результаты расчета приведены в таблице 1.6.

Таблица 1.6

Расчет необходимого количества социальных объектов

Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель	Потребность		Предусматривается в Проекте	Показатели площади	Показатель территориальной доступности
			КР	Квартал			
1	2	3	4		5	6	7
Общеобразовате	местна	110	191	229	С учетом потребности	Нормативная площадь	Нормируемый

Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель	Потребность		Предусматривается в Проекте	Показатели площади	Показатель и территориальной доступности
			КР Т	Квартал			
1	2	3	4		5	6	7
школа, лицей, гимназия	1000 жителей				жителей соседних кварталов и микрорайонов (за границами подготовки Проекта) ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания предусмотрена общеобразовательная школа на 1200 мест	территории – 2,52 га. Территория школы размещается на двух земельных участках. Площадь участка 1 с реконструируемым зданием школы – 1,07 га. Площадь участка 2 с новым зданием школы и спортплощадкой – 1,54 га. Общая площадь территории школы по Проекту – 2,61 га	радиус обслуживания: 1 - 4 классы – 500 м 5 - 11 классы – 750 м
Дошкольное образовательное учреждение (ДОУ)	мест на 1000 жителей	55	95	114	Предусматривается строительство 1 ДОУ на 150 мест, с учетом потребности жителей соседних кварталов и микрорайонов, проживающих за границами подготовки Проекта	Нормативная площадь территории ДОУ на 150 мест – 0,53 га. (35 м <sup>2</sup> на место)	Нормируемый радиус обслуживания – 300 м
Амбулаторно-поликлиническое учреждение	посещений в смену на 1 тыс. чел.	17,96	31	37	Предусматривается кабинет врача общей практики или поликлиника в пристроенном здании на 160 пос/см, с учетом потребности	Отдельный участок под объект не предусматривается	Нормируемый радиус обслуживания не установлен

Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель	Потребность		Предусматривается в Проекте	Показатели площади	Показатель и территориальной доступности
			КР	Квартал			
1	2	3	4		5	6	7
					жителей соседних кварталов и микрорайонов, проживающих за границами подготовки Проекта		
Аптеки	аптек на 10 тыс. жителей	5	1	1	Предусматриваются в составе общественно-коммерческих помещений в первых этажах жилых домов	Отдельный участок под объект не предусматривается	Нормируемый радиус обслуживания не установлен
Территория плоскостных спортивных сооружений	га на 1000 жителей	0,7	1	1	Включает спортплощадки на придомовых территориях (в Проекте конкретные места не выделяются), Остальные площадки – с учетом площадей городских спортивных объектов, в том числе за границами подготовки Проекта	Отдельный участок под объект не предусматривается	Транспортная доступность – 30 минут
Спортивные залы	м <sup>2</sup> площади зала на 1000 жителей	60	104	125	Предусматривается физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном общей площадью 5800 м <sup>2</sup> (за границами подготовки Проекта)	Территория физкультурно-оздоровительного комплекса по Проекту – 0,82 га	Транспортная доступность – 30 минут
Спортивно-тренажерный зал повседн	м <sup>2</sup> общей площади на	70	121	146	Предусматривается физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном общей	Территория физкультурно-оздоровительного комплекса	Транспортная доступность - 30 минут

Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель	Потребность		Предусматривается в Проекте	Показатели площади	Показатель и территориальной доступности
			КР	Квартал			
1	2	3	4		5	6	7
евного обслуживания	1000 жителей				площадью 5800 м <sup>2</sup> (за границами подготовки Проекта)	по Проекту – 0,82 га	
Бассейн (закрытый общего пользования)	м <sup>2</sup> зеркала воды на 1000 жителей	20	35	42	Предусматривается физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном общей площадью 5800 м <sup>2</sup> (за границами подготовки Проекта)	Территория физкультурно-оздоровительного комплекса по Проекту – 0,82 га	Транспортная доступность – 30 минут
Помещения для культурно-массовой работы, досуга и любительской деятельности	м <sup>2</sup> общей площади на 1000 жителей	50	87	104	Предусматриваются в составе общественно-коммерческих помещений в первых этажах жилых домов	Отдельный участок под объект не предусматривается	Транспортная доступность – 30 минут
Торговые центры	м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей	280	485	582	В границах микрорайона расположены общественно-торговый комплекс «Карусель», торговый центр «Маяк», Торгово-выставочный центр «Континент» (за границами подготовки Проекта)	Объекты сохраняются в существующих границах	не устанавливаются
Магазин продовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади на	100	173	208	Предусматриваются в составе общественно-коммерческих помещений в	Отдельный участок под объект не предусматривается	не устанавливаются

Наименование	Единица измерения	Расчетный показатель	Потребность		Предусматривается в Проекте	Показатели площади	Показатель и территориальной доступности
			КР	Квартал			
1	2	3	4		5	6	7
	1000 жителей				первых этажах жилых домов		
Магазин непродовольственных товаров	м <sup>2</sup> торговой площади на 1000 жителей	180	312	374	Предусматриваются в составе общественно-коммерческих помещений в первых этажах жилых домов	Отдельный участок под объект не предусматривается	не устанавливаются
Объекты общественного питания	посадочных мест на 1000 жителей	40	69	83	Предусматриваются в составе общественно-коммерческих помещений в первых этажах жилых домов, а также в составе административного здания 1.7	Отдельный участок под объект не предусматривается	не устанавливаются
Объекты бытового обслуживания населения	рабочих мест на 1000 жителей	5	9	10	Предусматриваются в составе общественно-коммерческих помещений в первых этажах жилых домов, а также в составе административного здания 2.3 (за границами подготовки Проекта)	Территория административного здания 2.3 по Проекту – 0,21 га за границами подготовки Проекта)	не устанавливаются

На территории предусмотрено размещение следующих социальных объектов, перечень которых и их технические характеристики приведены ниже:

- Детский сад на 150 мест (строительство нового здания детского сада с увеличением территории) - Этажность – 3, Площадь застройки – 1273 м<sup>2</sup>;
- Кабинет врача общей практики (поликлиника) пристроенный к зданию № 4.1 - Этажность – 2, Площадь застройки – 200 м<sup>2</sup>;
- Административное здание № 6 (магазин и кафе) - а также в составе общественно-коммерческих помещений в первых этажах жилых домов;

- Помещения для культурно - массовой работы, досуга и любительской деятельности - В составе общественно-коммерческих помещений в первых этажах жилых домов;

- Объекты бытового обслуживания населения - В составе общественно-коммерческих помещений в первых этажах жилых домов;

- Административно - общественные учреждения, кредитно-финансовые и юридические учреждения - В составе общественно-коммерческих помещений в первых этажах жилых домов.

### Глава 3. Развитие систем транспортного обслуживания

Транспортная связь квартала с городскими территориями осуществляется с улиц Гагарина, Нестерова, Качалова и пер. Попова, которые в границы проектирования не входят. На территории квартала расположена улица Мусоргского и планируемые проезды.

Трассировка существующей улично-дорожной сети остается без изменений. Параметры существующих и планируемых улиц и проездов приведены в таблице 1.7

Таблица 1.7

Параметры существующих и планируемых улиц и проездов

Наименование	Протяженность, м	Технические характеристики
1	2	3
Переулок Попова (за границами подготовки Проекта)	281	Улица в жилой застройке. Параметры: – ширина в красных линиях 12 – 30 м (нормативная – не менее 15. Меньше принято с учетом сложившегося землепользования); – ширина проезжей части – 6,0 м (2 полосы по 3,0 м); – ширина тротуара – 1,5 м
Улица Мусоргского (в границах подготовки Проекта)	206	Проезд основной в жилой застройке. Параметры: – красные линии установлению не подлежат; – ширина проезжей части – 6,0 м (2 полосы по 3,0 м); – ширина тротуара – 1,5 – 3,0 м
Улица Качалова (за границами подготовки Проекта)	259	Улица в жилой застройке. Параметры: – ширина в красных линиях 15 м; – ширина проезжей части – 6,0 м (2 полосы по 3,0 м); – ширина тротуара – 1,5 м
Улица Нестерова (за границами подготовки Проекта)	409	Улица в жилой застройке. Параметры: – ширина в красных линиях 20 м; – ширина проезжей части – 6,0 м (2 полосы по 3,0 м); – ширина тротуара – 1,5 м
Проезды в квартале 1	900 (0 / 900) *	Проезд основной Параметры: – ширина проезжей части – 6,0 м (2 полосы по 3,0 м); – ширина тротуара – 1,5 – 3,0 м.



1	2	3
(в границах подготовки Проекта)		Проезд второстепенный Параметры: – ширина проезжей части – 5,5 м (1 полоса 5,5 м); – ширина тротуара – 1,5 м
Итого (в границах подготовки Проекта)	1106	-
Из них:	-	-
Существующие	206	-
Проектируемые (в границах подготовки Проекта)	900	-

Примечание - \* Показатель в формате 680 (410 / 270) обозначает – общая протяженность проездов (протяженность существующих проездов / протяженность планируемых проездов).

Пешеходное движение организовано по тротуарам вдоль дорог. Предусматривается внутриквартальная система тротуаров, которая обеспечивает подход к остановкам общественного транспорта и всем существующим и планируемым объектам.

#### **Общественный пассажирский транспорт**

Общественный транспорт представлен маршрутными автобусами. Две остановки общественного транспорта (остановка «пер. Попова» и «Школа № 24» расположены на ул. Гагарина. В соответствии с МНГП города Липецка дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не должна превышать 500 м.

#### **Сооружения и устройства для хранения и парковки транспортных средств**

**В границах КРТ** нормативное количество мест на 1733 человек при норме 450 м/м на тысячу жителей составляет 780 машино-мест. В соответствии с проектными решениями предусматривается размещение 780 машино-мест в границах территории подготовки Проекта и за границами проектирования по периметру проектируемого квартала в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки, из них:

- 134 машино-мест на открытых парковках на территориях общего пользования по периметру проектируемого квартала за границами проектирования, в том числе у торгового центра «Карусель» - 54 машино-мест;
- 132 машино-мест на открытых парковках на внутриквартальных территориях;
- 450 машино-мест в подземных (полуподземных) автостоянках жилых домов;

- 56 машино-мест в гаражах - стоянках с эксплуатируемой кровлей;

- 8 машино-место на парковках для посадки/высадки детей у детского сада.

**В границах квартала №1** нормативное количество мест на 2079 человек при норме 450 м/м на тысячу жителей составляет 936 машино-мест. В соответствии с проектными решениями предусматривается размещение 936 машино-мест в

границах территории подготовки Проекта и за границами проектирования по периметру проектируемого квартала в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки, из них:

- 211 машино-мест на открытых парковках на территориях общего пользования по периметру проектируемого квартала за границами проектирования, в том числе у торгового центра «Карусель» - 131 машино-мест;
- 211 машино-мест на открытых парковках на внутриквартальных территориях;
- 450 машино-мест в подземных (полуподземных) автостоянках жилых домов;
- 56 машино-мест в гаражах - стоянках с эксплуатируемой кровлей;
- 8 машино-место на парковках для посадки/высадки детей у детского сада.

Кроме того за границей проектирования предусмотрено также около 200 машино-мест в существующих сохраняемых гаражных кооперативах и 610 машино-мест на территориях торговых центров.

## **Глава 4. Развитие систем инженерно-технического обеспечения**

### **§ 1. Водоснабжение**

Суммарный расход по планируемым объектам составит: общий – 454,7 м<sup>3</sup>/сут, горячей воды – 114,5 м<sup>3</sup>/сут.

Точки подключения планируемых объектов будут устанавливаться на основе технических условий АО «Липецкая городская энергетическая компания» (сокращенное наименование – АО «ЛГЭК»).

По предварительным сведениям АО «ЛГЭК» для подключения проектируемой жилой застройки к сети водоснабжения необходимо выполнить следующие мероприятия: в связи с изношенностью внутриквартальных сетей водоснабжения малоэтажной застройки Ду=150 мм, Ду=200 мм (материал труб – чугун, 1944 - 1977 года постройки), проложенных по территории указанного земельного участка, отведенного под застройку объектов необходимо предусмотреть реконструкцию указанных сетей в части перекладки их на новые трубопроводы расчетного диаметра.

Перспективные точки подключения – существующий водопровод Ду=300 мм, Ду=250 мм по ул. Гагарина.

Для водоснабжения планируемых объектов предусматривается строительство планируемых водопроводов протяженностью 470 м, на которых предусматривается установка пожарных гидрантов.

В целях строительства планируемых объектов демонтажу подлежит 500 м существующих сетей.

### **§ 2. Бытовая канализация**

Нормы водоотведения планируемой территории приняты равными нормам водопотребления. Величина проектируемой подключаемой нагрузки составляет 454,7 м<sup>3</sup>/сут.

Точки подключения планируемых объектов будут устанавливаться на основе технических условий АО «ЛГЭК».

По предварительным сведениям АО «ЛГЭК» Для подключения проектируемой жилой застройки к сети водоотведения необходимо выполнить следующие мероприятия:

– в связи с изношенностью внутриквартальных сетей самотечной канализации малоэтажной застройки Ду=100 мм, Ду=150 мм, Ду=200 мм (материал труб – чугун, асбестоцемент, керамика 1955 – 1977 года постройки), проложенных по территории указанного земельного участка, отведенного под застройку объектов необходимо предусмотреть реконструкцию указанных сетей в части перекладки их на новые трубопроводы расчетного диаметра;

Для водоотведения с планируемых объектов предусматривается строительство планируемых сетей самотечной канализации протяженностью 540 м.

В целях строительства планируемых объектов демонтажу подлежит 840 м существующих сетей самотечной канализации.

### **§ 3. Дождевая канализация**

Сети ливневой канализации проложены вдоль улиц. Проектируемая территория представлена одним водосборным бассейном. Самотечными сетями дождевые воды поступают в нижнюю точку в северо-восточной части территории. Вывод ливневых вод предусматривается в планируемый городской ливневой коллектор.

Проектом предусматривается строительство сетей дождевой канализации протяженностью 200 м (в границах подготовки Проекта).

Точки подключения планируемых объектов будут устанавливаться на основе технических условий МУ «Управление главного смотрителя г. Липецка»

### **§ 4. Теплоснабжение**

Величина проектируемой подключаемой тепловой нагрузки составляет по расчетам 4,86 МВт.

Проектом предусмотрено выполнить теплоснабжение многоквартирных жилых домов и социальных объектов к централизованным сетям теплоснабжения. Источник тепловой энергии – Привокзальная котельная, принадлежащей Филиалу ПАО «Квадра» - «Липецкая генерация».

Для реализации данных мероприятий необходимо осуществить строительство тепловых сетей протяженностью 640 м (в границах подготовки Проекта), в двухтрубном исполнении.

Точки подключения планируемых объектов будут устанавливаться на основе технических условий Филиала ПАО «Квадра» - «Липецкая генерация».

### **§ 5. Газоснабжение**

Проектом предусматривается сохранение существующих сетей газоснабжения, подведенным к сохраняемым жилым домам.

В целях строительства планируемых объектов демонтажу подлежит 970 м существующих сетей газоснабжения низкого давления.

Подведение газа к планируемым жилым домам не планируется.

## § 6. Электроснабжение

Проектом планировки предлагается в границах территории строительство проектируемых трансформаторных подстанций в количестве 3 штук на проектируемой территории квартала №1:

- ТП 1-пр 2\*1000 кВА;
- ТП 2-пр 2\*630 кВА;
- ТП 3-пр 2\*630 кВА.

Длина проектируемых кабельных линий электроснабжения 6 кВ – 600м. Длина проектируемых кабельных линий электроснабжения 0,4 кВ – 470 м. Длина проектируемых кабельных линий освещения составит 200 м.

Точки подключения планируемых объектов будут устанавливаться на основе технических условий АО «Липецкая городская энергетическая компания»

В целях строительства планируемых объектов демонтажу подлежит 200м существующих кабельных линий электроснабжения 6 кВ, 470 м существующих кабельных линий электроснабжения 0,4 кВ и 400 м линий освещения.

### Подраздел VI. Ведомость координат конечных и поворотных точек, планируемых к установлению и (или) изменению красных линий

Проектом предусматривается установление красных линий (КЛ-1), обозначающих границы квартала №1 и территорий общего пользования.

Координаты участка красной линии с точки 8 до точки 13 в районе дома №10 по ул. Качалова сохраняемые, ранее утвержденные.

Ведомость координат конечных и поворотных точек красных линий приведена в таблице 1.8.

Таблица 1.8

Ведомость координат конечных и поворотных точек красных линий

№ точки	X (восток)	Y (север)	примечания
1	2	3	4
Красная линия:		КЛ:1	
1	420267.68	1324126.04	вновь установленные
2	420367.53	1324195.03	вновь установленные
3	420419.65	1324231.05	вновь установленные
4	420420.71	1324248	вновь установленные
5	420342.85	1324360.6	вновь установленные
6	420332.49	1324375.58	вновь установленные
7	420322.78	1324389.63	вновь установленные
8	420322.84	1324389.67	ранее утвержденные
9	420322.74	1324389.81	ранее утвержденные
10	420318.12	1324396.51	ранее утвержденные
11	420317.39	1324396	ранее утвержденные
12	420291.47	1324434.98	ранее утвержденные
13	420287.88	1324439.9	ранее утвержденные
14	420287.78	1324440.04	вновь установленные
15	420287.73	1324440	вновь установленные

№ точки	X (восток)	Y (север)	примечания
1	2	3	4
16	420276.29	1324456.75	вновь установленные
17	420114.34	1324348.02	вновь установленные
1	420267.68	1324126.04	вновь установленные

## **РАЗДЕЛ II. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

Реализация проекта предусматривается в 5 этапов (очереди), которым предшествует подготовительная работа.

1 этап – застройка квартала, включающего в себя многоквартирный жилой дом (стр.№1);

2 этап – застройка квартала, включающего в себя многоквартирный жилой дом (стр.№2) с отдельно стоящей полуподземной автостоянкой на 50 машино-мест;

3 этап – застройка квартала, включающего в себя многоквартирный жилой дом (стр.№3) с пристроенным административным зданием (кабинет врача общей практики или поликлиника) и гараж-стоянку с эксплуатируемой кровлей на 56 машино-мест;

4 этап – застройка квартала, включающего в себя многоквартирный жилой дом (стр.№4) с административными помещениями и подземной парковкой на 400 машино-мест, строительство детского сада на 150 мест;

5 этап – застройка квартала, включающего в себя административное здание (магазин и кафе).








Схема очередности реализации приведена на рисунке 2.1.



## Схема очередности реализации



## Очередность планируемого развития территории

-  граница территории, в отношении которой осуществлена подготовка документации по планировке территории
-  граница комплексного развития территории жилой застройки
-  территория 1 очереди реализации
-  территория 2 очереди реализации
-  территория 3 очереди реализации
-  территория 4 очереди реализации
-  территория 5 очереди реализации

После утверждения документации по планировке территории и до введения объектов капитального строительства в эксплуатацию остаются два этапа: разработка проектной и рабочей документации и строительство объектов капитального строительства. Разработка проектной документации для строительства объектов капитального строительства может вестись одновременно, для всех объектов.

### РАЗДЕЛ III.

## СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ РАЗРАБОТАН ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

Границы территории, в отношении которой разработан проект планировки, определены на основании выделения элемента планировочной структуры - жилого квартала №1 в границах ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова, а также договора № 1 КРТ от 28.12.2022 года. «О комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке». В проекте планировки установлены красные линии квартала №1 с учетом границ КРТ. Площадь проектируемой территории квартала – 5,28 га. (в том числе КРТ, площадью 4, 5 га).

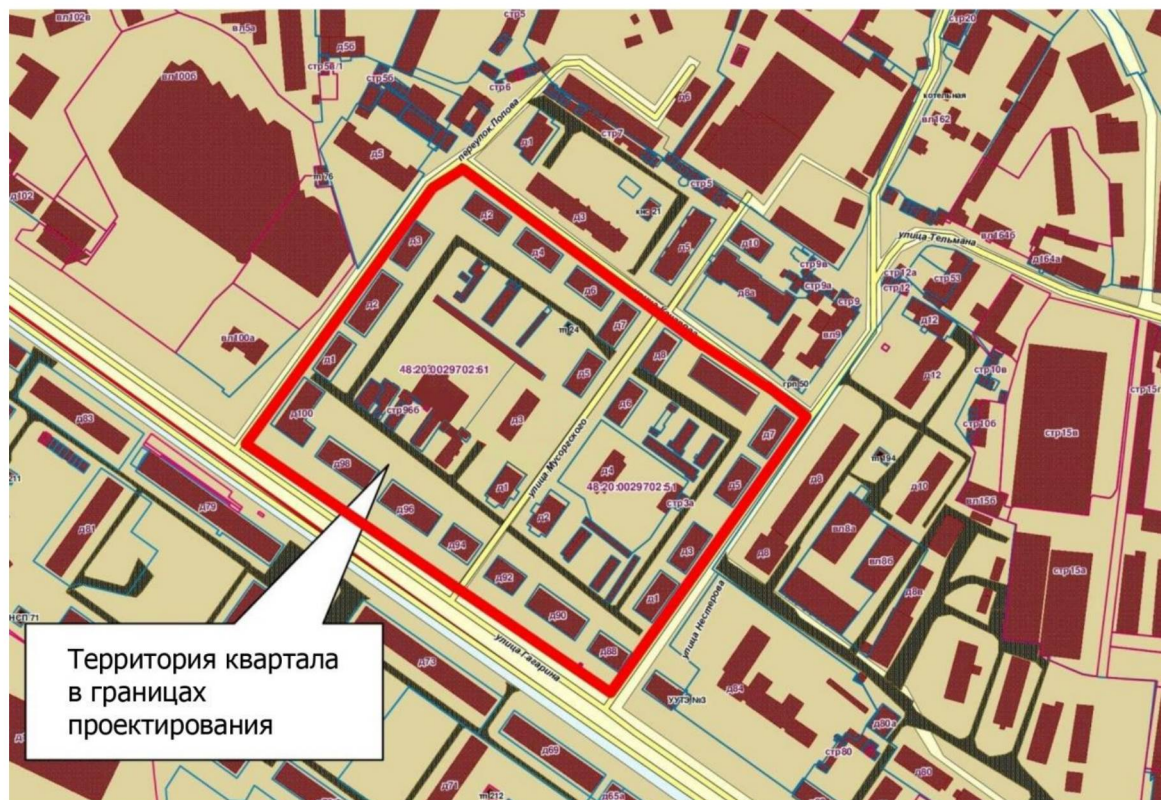
Территория подготовки Проекта расположена в границах Правобережного территориального округа города Липецка и ограничена:

с юга – улицей Гагарина; с запада – переулком Попова; с севера – улицей Качалова; с востока – улицей Нестерова.

Схема границ территории, в отношении которой разрабатывается проект, приведена на рисунке 3.1.

Рисунок 3.1

Схема границы территории, в отношении которой разработан проект планировки



— Граница территории, в отношении которой разработан проект планировки

Ведомость координат поворотных точек перелома границ территории, в отношении которой разработан (утвержден) проект планировки, приведена в таблице 3.1.



Ведомость координат поворотных точек перелома границ территории, в отношении которой разработан (утвержден) проект планировки жилой застройки, ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова и переулком Попова в городе Липецке

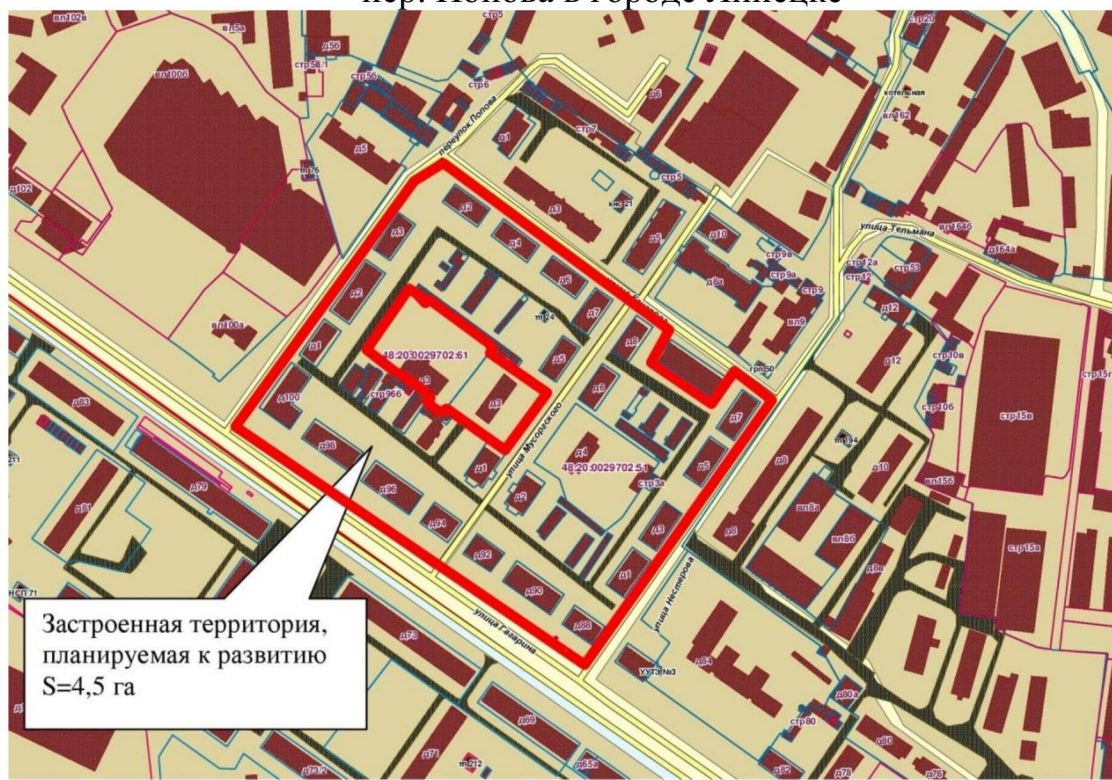
№ поворотной точки	X, м	Y, м
1	2	3
1	420267.68	1324126.04
2	420367.53	1324195.03
3	420419.65	1324231.05
4	420420.71	1324248
5	420342.85	1324360.6
6	420332.49	1324375.58
7	420322.78	1324389.63
8	420322.84	1324389.67
9	420322.74	1324389.81
10	420318.12	1324396.51
11	420317.39	1324396
12	420291.47	1324434.98
13	420287.88	1324439.9
14	420287.78	1324440.04
15	420287.73	1324440
16	420276.29	1324456.75
17	420114.34	1324348.02
1	420267.68	1324126.04

Границы территории комплексного развития жилой застройки, ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке определены на основании договора № 1 КРТ от 28.12.2022 года. «О комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке».

Схема границ территории комплексного развития жилой застройки, ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке, приведена на рисунке 3.2.



Схема границ территории комплексного развития жилой застройки, ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке



— Границы комплексного развития территории (КРТ) жилой застройки, площадью 4,5 га.

Ведомость координат поворотных точек перелома границ территории комплексного развития жилой застройки, ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова и переулком Попова в городе Липецке приведена в таблице 3.2

Таблица 3.2

Ведомость координат поворотных точек перелома границ территории комплексного развития жилой застройки, ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова и переулком Попова в городе Липецке  
Внешний контур участка

№ поворотной точки	X, м	Y, м
1	2	3
1	420267,68	1324126,04
2	420419,65	1324231,05
3	420420,71	1324248,00
4	420322,78	1324389,63
5	420292,20	1324369,47
6	420258,35	1324420,31
7	420287,73	1324440,00
8	420276,29	1324456,75
9	420114,34	1324348,02

<b>№ поворотной точки</b>	<b>X, м</b>	<b>Y, м</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	420267,68	1324126,04

**Внутренний контур**

<b>№ поворотной точки</b>	<b>X, м</b>	<b>Y, м</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	420338,63	1324237,11
2	420309,71	1324279,87
3	420306,19	1324277,21
4	420280,36	1324314,89
5	420242,47	1324289,19
6	420265,68	1324254,89
7	420269,28	1324249,71
8	420265,96	1324247,42
9	420265,84	1324247,50
10	420264,81	1324246,78
11	420270,11	1324239,41
12	420272,16	1324236,66
13	420276,24	1324239,64
14	420276,97	1324238,48
15	420281,66	1324231,71
16	420282,61	1324228,83
17	420286,88	1324223,59
18	420288,93	1324220,38
19	420289,61	1324219,76
20	420293,24	1324214,99
21	420300,55	1324203,43
22	420306,61	1324194,68
23	420320,56	1324204,23
24	420333,47	1324213,06
1	420338,63	1324237,11

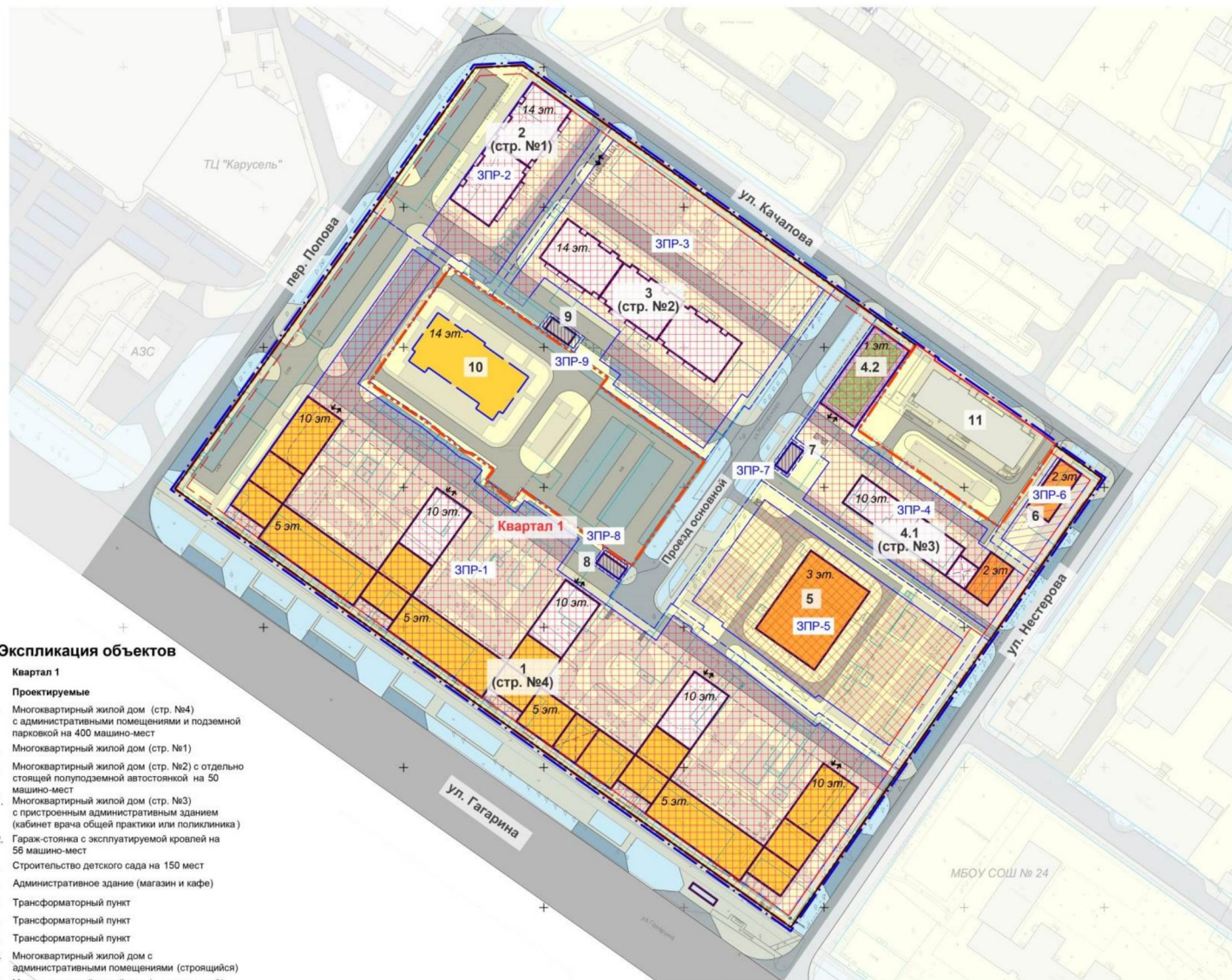


1. Чертеж красных линий (основной чертеж), границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры, М 1:1000



Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова, переулком Попова в городе Липецке

Чертеж красных линий (основной чертеж). Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Масштаб 1:1000



**Экспликация объектов**

- Квартал 1**
- Проектируемые**
1. Многоквартирный жилой дом (стр. №4) с административными помещениями и подземной парковкой на 400 машино-мест
  2. Многоквартирный жилой дом (стр. №1)
  3. Многоквартирный жилой дом (стр. №2) с отдельно стоящей полуподземной автостоянкой на 50 машино-мест
  - 4.1. Многоквартирный жилой дом (стр. №3) с пристроенным административным зданием (кабинет врача общей практики или поликлиника)
  - 4.2. Гараж-стоянка с эксплуатируемой кровлей на 56 машино-мест
  5. Строительство детского сада на 150 мест
  6. Административное здание (магазин и кафе)
  7. Трансформаторный пункт
  8. Трансформаторный пункт
  9. Трансформаторный пункт
  10. Многоквартирный жилой дом с административными помещениями (строящийся)
  11. Многоквартирный жилой дом (существующий)

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

**Границы и красные линии**

- граница территории, в отношении которой осуществлена подготовка документации по планировке территории
- граница комплексного развития территории жилой застройки
- вновь установленные красные линии
- ранее утвержденные красные линии
- линии отступа от красных линий
- минимальный отступ от границ зон в целях определения места допустимого размещения объектов капитального строительства

**Здания и сооружения**

- здания и сооружения (существующие сохраняемые)
- здания и сооружения (строящиеся)
- жилые дома (планируемые)
- жилые дома с помещениями общественного и коммерческого назначения (планируемые)
- социальные объекты отдельно стоящие (планируемые)
- сооружения инженерной и коммунальной инфраструктуры (планируемые)
- гаражи-стоянки с эксплуатируемой кровлей (планируемые)
- подземные (полуподземные) парковки (автостоянки) жилых домов (планируемые)
- здания и сооружения (планируемые к сносу)

**Улично-дорожная сеть и пешеходные коммуникации**

- улично-дорожная сеть
- тротуары, пешеходные дорожки и площадки, площадки перед объектами
- парковки
- остановки общественного транспорта

**Границы планируемых элементов планировочной структуры \***

- квартал
- улично-дорожная сеть

**Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства \*\***

- зона многоэтажной жилой застройки
- зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
- зона магазинов и общественного питания
- зона объектов инженерной инфраструктуры

**Проектные предложения по функциональному использованию территории с выделением зеленых насаждений и элементов благоустройства; архитектурно-планировочному и объемно-пространственному решению застройки; развитию улично-дорожной сети, транспортным сооружениям, сооружениям и коммуникациям инженерного оборудования; границам территорий по формам собственности \*\*\***

**Квартал 1** наименование квартала

ул. Гагарина наименование существующей улицы

ЗПР-1 номер зоны планируемого размещения объекта капитального строительства

5 номер объекта по экспликации

стр.№1 строительный номер объекта капитального строительства

въезды / выезды в подземные парковки

5 эт. этажность планируемых объектов

**Примечания:**

\* Характеристики и параметры зон планируемого развития элементов планировочной структуры приведены в Разделе 1, ПЗ, таблице 1.1;  
 \*\* Перечень, наименования и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства приведены в Разделе 1, ПЗ, таблице 1.3;  
 \*\*\* Данные элементы на чертеже не приводятся, в целях соблюдения читаемости. Указанные элементы приведены на Листе 2.11 "Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории".

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова, переулком Попова в городе Липецке		
						Стадия	Лист	Листов
						ПП	1.1	
Разработал	Севостьянов				03.23	Чертеж красных линий (основной чертеж).		
Проверил	Поталова				03.23	Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.		
И.контр.инж.	Ситникова				03.23	Масштаб 1:1000		
						ООО «СЗ «СПЕЦФУНДАМЕНТСТРОЙ»		
						Формат А3х3		



2. Разбивочный чертеж красных линий, М 1:1000



Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова, переулком Попова в городе Липецке

Разбивочный чертеж красных линий  
Масштаб 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы и красные линии

- граница территории, в отношении которой осуществлена подготовка документации по планировке территории
- граница комплексного развития территории жилой застройки
- вновь установленные красные линии
- ранее утвержденные красные линии
- линии отступа от красных линий
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- минимальный отступ от границ зон в целях определения места допустимого размещения объектов капитального строительства
- номер поворотной точки перелома красной линии \*
- кп:1** номер красной линии

Здания и сооружения

- здания и сооружения (существующие сохраняемые)
- здания и сооружения (строящиеся)
- жилые дома (планируемые)
- жилые дома с помещениями общественного и коммерческого назначения (планируемые)
- социальные объекты отдельно стоящие (планируемые)
- сооружения инженерной и коммунальной инфраструктуры (планируемые)
- гаражи-стоянки с эксплуатируемой кровлей (планируемые)
- подземные (полуподземные) парковки (автостоянки) жилых домов (планируемые)
- здания и сооружения (планируемые к сносу)

Улично-дорожная сеть и пешеходные коммуникации

- улично-дорожная сеть
- тротуары, пешеходные дорожки и площадки перед объектами
- парковки
- остановки общественного транспорта

Иные условные обозначения

- Квартал 1** наименование квартала
- ул. Гагарина наименование существующей улицы
- въезды / выезды в подземные парковки
- 5 эт. этажность планируемых объектов
- привязка линий регулирования застройки

Примечания:  
\* - Перечень координат поворотных точек красных линий приведен в Разделе I, ПЗ, таблице 1.8.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова, переулком Попова в городе Липецке					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
				Стадия	Лист
				ПП	1.2
				ООО «СЗ «СПЕЦФУНДАМЕНТСТРОЙ»	
				Формат А3х3	



3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, М 1:1000





# 1. Основная часть проекта межевания территории.

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В период с 13.04.2022 до 01.01.2024 не требуется принятия решения о подготовке документации по планировке территории и решения о подготовке изменений в нее, за исключением случаев, указанных в ч. 1.1 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ (Постановление Правительства РФ от 02.04.2022 № 575), решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова, переулком Попова в городе Липецке выполнена в 2023 году ООО «СЗ «Спецфундаментстрой» на основании договора № 1 КРТ от 28.12.2022 года «О комплексном развитии территории жилой застройки ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке».

Необходимость разработки проекта планировки и проекта межевания вызвана выделением элемента планировочной структуры, установлением границ земельных участков, установлением границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определением очередности строительства с выделением пилотного проекта жилого здания и расчетом показателей застройки на квартал в границах ул. Гагарина, пер. Попова, ул. Нестерова, ул. Качалова, в том числе на территорию КРТ.

Проект планировки и проект межевания выполнен проектным отделом ООО «СЗ «Спецфундаментстрой».

1) Проект разработан на основе технического задания, утвержденного Заказчиком.

2) Проект разработан в соответствии со следующими техническими и нормативными правовыми документами:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;

- Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;
- Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 31.03.1999 № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»;
- Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- СП 476.1325800.2020. Свод правил. Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов;
- Решение Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 № 218 «О Местных нормативах градостроительного проектирования города Липецка»;
- Постановление Правительства Липецкой области от 30.12.2022 года № 370 «Об утверждении Генерального плана городского округа город Липецк на период до 2042 года»;
- Постановление Правительства Липецкой области от 29.12.2022 № 363 «О внесении изменений в постановление администрации Липецкой области от 11 февраля 2021 года № 47 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Липецк»;
- Решение Липецкого городского Совета депутатов от 26 июля 2022 года № 367 «О внесении изменений в Правила благоустройства территорий города Липецка и о признании утратившими силу некоторых решений Липецкого городского Совета депутатов»;
- Постановление администрации Липецкой области от 13.08.2020 № 467 «Об утверждении порядка взаимодействия органа местного самоуправления городского округа город Липецк и управления строительства и архитектуры Липецкой области при подготовке и утверждении документации по планировке территории городского округа город Липецк»;
- Методический документ «Стандарт комплексного развития территории»;

– Иные нормативные акты, действующие на территории Российской Федерации и города Липецка.

Инженерные изыскания выполнены обществом с ограниченной ответственностью «Геотехнология» в сентябре 2021 года в составе документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Гагарина, Балмочных, Вавилова в городе Липецке. На март 2023 года являются актуальными.

## РАЗДЕЛ I. ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

### Глава 1. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования, приведены в таблице 1.

Таблица 1

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, м <sup>2</sup>	Возможный способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования в земельного участка
1	2	3	4
:ЗУ1	20194	Шаг 1. Раздел земельных участков 48:20:0029702:1, 48:20:0029702:19, 48:20:0029702:29, 48:20:0029702:21. Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702 Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2 с земельными участками: 48:20:0029702:13, 48:20:0029702:18, 48:20:0029702:17, 48:20:0029702:26, 48:20:0029702:22, 48:20:0029702:336, 48:20:0029702:24, 48:20:0029702:25, 48:20:0029702:44, 48:20:0029702:45, 48:20:0029702:54, 48:20:0029702:63, 48:20:0029702:56, 48:20:0029702:57, 48:20:0029702:2, 48:20:0029702:41, 48:20:0029702:4, 48:20:0029702:20	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
:ЗУ2	3767	Шаг 1. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или	Многоэтажная жилая застройка



1	2	3	4
		<p>муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702.</p> <p>Шаг 2. Объединение земельных участков, образованных в шаге 1 с земельными участками: 48:20:0029702:3, 48:20:0029702:9, 48:20:0029702:55.</p>	(высотная застройка) (код 2.6)
:ЗУ3	7250	<p>Шаг 1. Раздел земельных участков 48:20:0029702:47.</p> <p>Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702.</p> <p>Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2 с земельными участками: 48:20:0029702:7, 48:20:0029702:5, 48:20:0029702:31, 48:20:0029702:46, 48:20:0029702:43.</p>	<p>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)</p> <p>дополнительно - Хранение автотранспорта (код 2.7.1.)</p>
:ЗУ4	3932	<p>Шаг 1. Раздел земельных участков 48:20:0029702:32, 48:20:0029702:33, 48:20:0029702:36.</p> <p>Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702</p> <p>Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2 с земельными участками: 48:20:0029702:42</p>	<p>Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)</p> <p>дополнительно - Хранение автотранспорта (код 2.7.1.)</p>
:ЗУ5	5426	<p>Шаг 1. Раздел земельных участков 48:20:0029702:28, 48:20:0029702:24.</p> <p>Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702</p> <p>Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2 с земельными участками: 48:20:0029702:51, 48:20:0029702:52</p>	<p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)</p>
:ЗУ6	844	<p>Шаг 1. Раздел земельных участков 48:20:0029702:35, 48:20:0029702:36.</p> <p>Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702</p> <p>Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2.</p>	Магазины (код 4.4)*

1	2	3	4
:3У7	84	Раздел земельного участка 48:20:0029702:33	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
:3У8	90	Шаг 1. Раздел земельного участка 48:20:0029702:19 Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702 Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
:3У9	104	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
:3У10	2658	Шаг 1. Раздел земельных участков 48:20:0029702:47, 48:20:0029702:32, 48:20:0029702:33, 48:20:0029702:19. Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702 Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2.	Территория общего пользования (код 12.0)
:3У11	168	Шаг 1. Раздел земельного участка 48:20:0029702:28. Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702 Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2.	Территория общего пользования (код 12.0)

**\* Необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.**

**Глава 2. 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**

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков в границах территории квартала, которые будут отнесены к территориям общего пользования, приведены в таблице 2. Земельные участки, в отношении которых предполагаются

резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд, в границах разработки документации указаны в столбце 3 таблицы 2.

Таблица 2

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков в границах территории квартала, которые будут отнесены к территориям общего пользования

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, м <sup>2</sup>	Вид разрешенного использования в земельного участка	Примечание
1	2	3	4
:ЗУ10	2658	Территория общего пользования (код 12.0)	Для организации основного проезда внутри квартала
:ЗУ11	168	Территория общего пользования (код 12.0)	Для устройства тротуара в границах красных линий внутри квартала

**Глава 3. Ведомость координат поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

Ведомость координат поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков в системе координат МСК-48 приведена в таблице 3.

Таблица 3

Ведомость координат поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков в системе координат МСК-48

№ точки	Х, м	У, м
1	2	3
Условный номер	:ЗУ1	
н1	420267.68	1324126.04
н2	420367.53	1324195.03
н3	420348.27	1324223.24
н4	420333.52	1324213.05
н5	420320.61	1324204.22
н6	420306.66	1324194.68
н7	420300.6	1324203.42
н8	420293.3	1324214.99
н9	420289.66	1324219.75
н10	420288.98	1324220.37
н11	420286.93	1324223.59
н12	420282.66	1324228.82
н13	420281.71	1324231.7
н14	420277.02	1324238.47

<b>№ точки</b>	<b>X, м</b>	<b>Y, м</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
н15	420276.29	1324239.63
н16	420272.21	1324236.65
н17	420270.16	1324239.4
н18	420264.86	1324246.77
н19	420265.89	1324247.5
н20	420265.95	1324247.42
н21	420269.33	1324249.7
н22	420265.73	1324254.88
н23	420249.12	1324279.43
н24	420242.83	1324275.13
н25	420236.13	1324284.86
н26	420231.17	1324281.47
н27	420228.34	1324285.58
н28	420220.05	1324297.6
н29	420229.12	1324303.53
н30	420228.76	1324304.05
н31	420221	1324315.46
н32	420219.96	1324314.76
н33	420209.52	1324329.74
н34	420189.82	1324355.55
н35	420190.89	1324356.86
н36.1	420172.53	1324383.47
н36	420170.83	1324385.94
н37	420114.34	1324348.02
н1	420267.68	1324126.04
<b>Условный номер</b>		<b>:3У2</b>
н2	420367.53	1324195.03
н38	420419.65	1324231.05
н39	420420.71	1324248
н39.1	420398.74	1324279.77
н49.1	420338.13	1324237.95
н50	420338.69	1324237.11
н51	420337.99	1324236.64
н52	420342.04	1324230.53
н53	420343.45	1324231.47
н54	420346.17	1324227.37
н55	420345.6	1324227.05
н3	420348.27	1324223.24
н2	420367.53	1324195.03
<b>Условный номер</b>		<b>:3У3</b>
н39.1	420398.74	1324279.77
н40	420342.85	1324360.6
н41	420298.81	1324330.25
н42	420300.08	1324328.42
н43	420280.43	1324314.86
н44	420306.24	1324277.21
н45	420309.76	1324279.86
н46	420318.18	1324267.42

№ точки	Х, м	У, м
1	2	3
н47	420323.61	1324271.23
н48	420332.35	1324258.55
н49	420326.9	1324254.52
н49.1	420338.13	1324237.95
н39.1	420398.74	1324279.77
<b>Условный номер</b>		<b>:3У4</b>
н56	420273.58	1324334.98
н57	420278.7	1324338.51
н58	420274.73	1324344.28
н59	420284.61	1324351.09
н60	420288.59	1324345.32
н61	420332.49	1324375.58
н62	420322.78	1324389.63
н63	420292.21	1324369.51
н64	420258.42	1324420.32
н65	420253.21	1324416.85
н66	420241.71	1324433.53
н67	420217.4	1324417.21
н67.1	420219.09	1324414.73
н56	420273.58	1324334.98
<b>Условный номер</b>		<b>:3У5</b>
н30	420228.76	1324304.05
н56	420273.58	1324334.98
н67.1	420219.09	1324414.73
н36.1	420172.53	1324383.47
н35	420190.89	1324356.86
н34	420189.82	1324355.55
н33	420209.52	1324329.74
н32	420219.96	1324314.76
н31	420221	1324315.46
н30	420228.76	1324304.05
<b>Условный номер</b>		<b>:3У6</b>
н65	420253.21	1324416.85
н64	420258.42	1324420.32
н69	420287.73	1324440
н68	420276.29	1324456.75
н66	420241.71	1324433.53
н65	420253.21	1324416.85
<b>Условный номер</b>		<b>:3У7</b>
н57	420278.7	1324338.51
н60	420288.59	1324345.32
н59	420284.61	1324351.09
н58	420274.73	1324344.28
н57	420278.7	1324338.51
<b>Условный номер</b>		<b>:3У8</b>
н24	420242.83	1324275.13
н23	420249.12	1324279.43
н470	420242.52	1324289.19

№ точки	Х, м	У, м
1	2	3
н25	420236.13	1324284.86
н24	420242.83	1324275.13
<b>Условный номер</b>		<b>:ЗУ9</b>
н49	420326.9	1324254.52
н48	420332.35	1324258.55
н47	420323.61	1324271.23
н46	420318.18	1324267.42
н49	420326.9	1324254.52
<b>Условный номер</b>		<b>:ЗУ10</b>
н26	420231.17	1324281.47
н25	420236.13	1324284.86
н25.1	420242.52	1324289.19
н43	420280.43	1324314.86
н42	420300.08	1324328.42
н41	420298.81	1324330.25
н40	420342.85	1324360.6
н61	420332.49	1324375.58
н60	420288.59	1324345.32
н57	420278.7	1324338.51
н56	420273.58	1324334.98
н30	420228.76	1324304.05
н29	420229.12	1324303.53
н28	420220.05	1324297.6
н27	420228.34	1324285.58
н26	420231.17	1324281.47
<b>Условный номер</b>		<b>:ЗУ11</b>
н36.1	420172.53	1324383.47
н67.1	420219.09	1324414.73
н67	420217.4	1324417.21
н36	420170.83	1324385.94
н36.1	420172.53	1324383.47

#### Глава 4. Сведения о публичных сервитутах

**Публичный сервитут** - вид земельного сервитута, устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

**Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.**

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;

- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопооя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- свободного доступа к прибрежной полосе.

В настоящем проекте межевания установление публичных сервитутов не планируется.

## РАЗДЕЛ II. СВЕДЕНИЯ О ЛЕСАХ (ЛЕСНЫХ УЧАСТКАХ)

В границах проектируемой территории отсутствуют земли лесного фонда, вся территория расположена на землях населенных пунктов. На территории отсутствуют лесничества, участковые лесничества и городские леса.

## РАЗДЕЛ III. СВЕДЕНИЯ О СУЩЕСТВУЮЩИХ, ИЗМЕНЯЕМЫХ И УСТАНОВЛИВАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЯХ

Проектом предусматривается установление красных линий (КЛ-1), обозначающих границы квартала №1 и территорий общего пользования.

Координаты участка красной линии с точки 8 до точки 13 в районе дома №10 по ул. Качалова сохраняемые, ранее утвержденные.

Ведомость координат конечных и поворотных точек красных линий приведена в табл.4.

Таблица 4

Ведомость координат конечных и поворотных точек красных линий

№ точки	Х (восток)	У (север)	примечания
1	2	3	4
Красная линия:		КЛ:1	
1	420267.68	1324126.04	вновь установленные
2	420367.53	1324195.03	вновь установленные
3	420419.65	1324231.05	вновь установленные
4	420420.71	1324248	вновь установленные

№ точки	X (восток)	Y (север)	примечания
1	2	3	4
5	420342.85	1324360.6	вновь установленные
6	420332.49	1324375.58	вновь установленные
7	420322.78	1324389.63	вновь установленные
8	420322.84	1324389.67	ранее утвержденные
9	420322.74	1324389.81	ранее утвержденные
10	420318.12	1324396.51	ранее утвержденные
11	420317.39	1324396	ранее утвержденные
12	420291.47	1324434.98	ранее утвержденные
13	420287.88	1324439.9	ранее утвержденные
14	420287.78	1324440.04	вновь установленные
15	420287.73	1324440	вновь установленные
16	420276.29	1324456.75	вновь установленные
17	420114.34	1324348.02	вновь установленные
1	420267.68	1324126.04	вновь установленные

#### **РАЗДЕЛ IV. СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ**

Границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определены на основании выделения элемента планировочной структуры - жилого квартала №1 в границах ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова, а также договора № 1 КРТ от 28.12.2022 года. «О комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке». В проекте планировки установлены красные линии квартала №1 с учетом границ КРТ. Площадь проектируемой территории квартала – 5,28 га (в том числе КРТ, площадью 4,5 га).

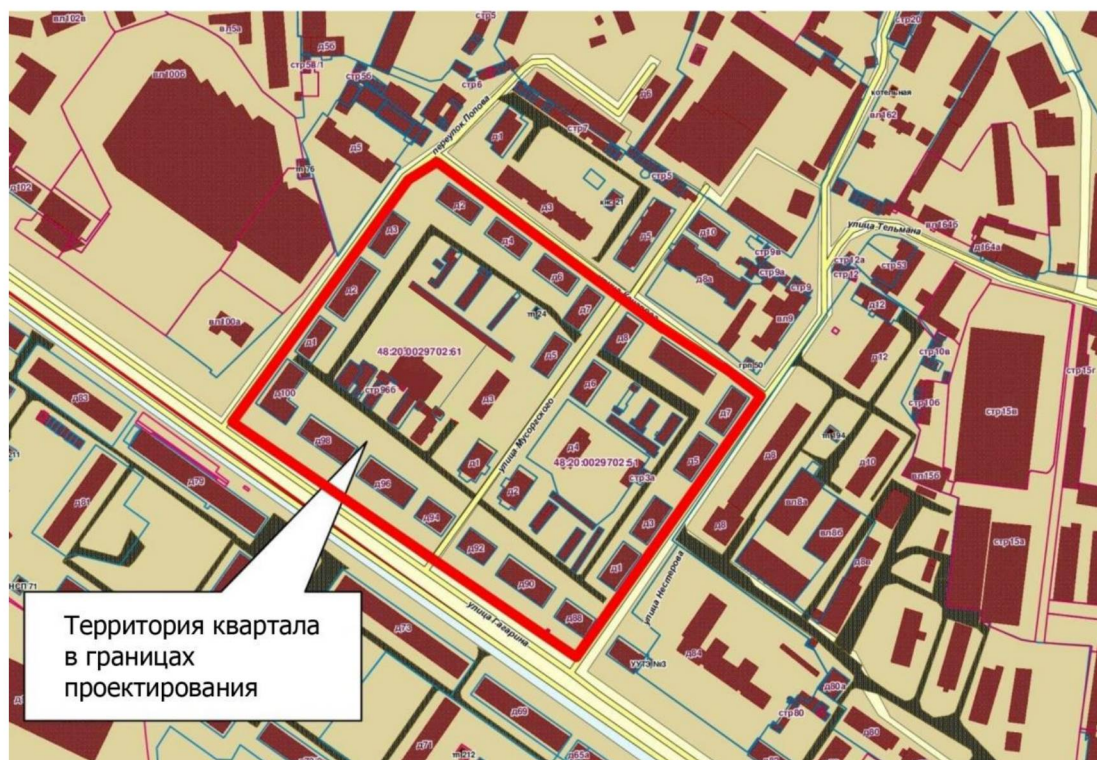
Схема границ территории, в отношении которой разрабатывается проект, приведена на рисунке 1.

Территория подготовки Проекта расположена в границах Правобережного территориального округа города Липецка и ограничена:

с юга – улицей Гагарина; с запада – переулком Попова; с севера – улицей Качалова; с востока – улицей Нестерова.



Схема границы территории, в отношении которой утвержден проект межевания



— Граница территории, в отношении которой утвержден проект межевания

Ведомость координат поворотных точек перелома границ территории, в отношении которой утвержден (разработан) проект межевания, приведена в таблице 5.

Таблица 5

Ведомость координат поворотных точек перелома границ территории, в отношении которой разработан (утвержден) проект межевания жилой застройки, ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова и переулком Попова в городе Липецке

№ поворотной точки	X, м	Y, м
1	2	3
1	420267.68	1324126.04
2	420367.53	1324195.03
3	420419.65	1324231.05
4	420420.71	1324248
5	420342.85	1324360.6
6	420332.49	1324375.58
7	420322.78	1324389.63
8	420322.84	1324389.67
9	420322.74	1324389.81
10	420318.12	1324396.51
11	420317.39	1324396
12	420291.47	1324434.98

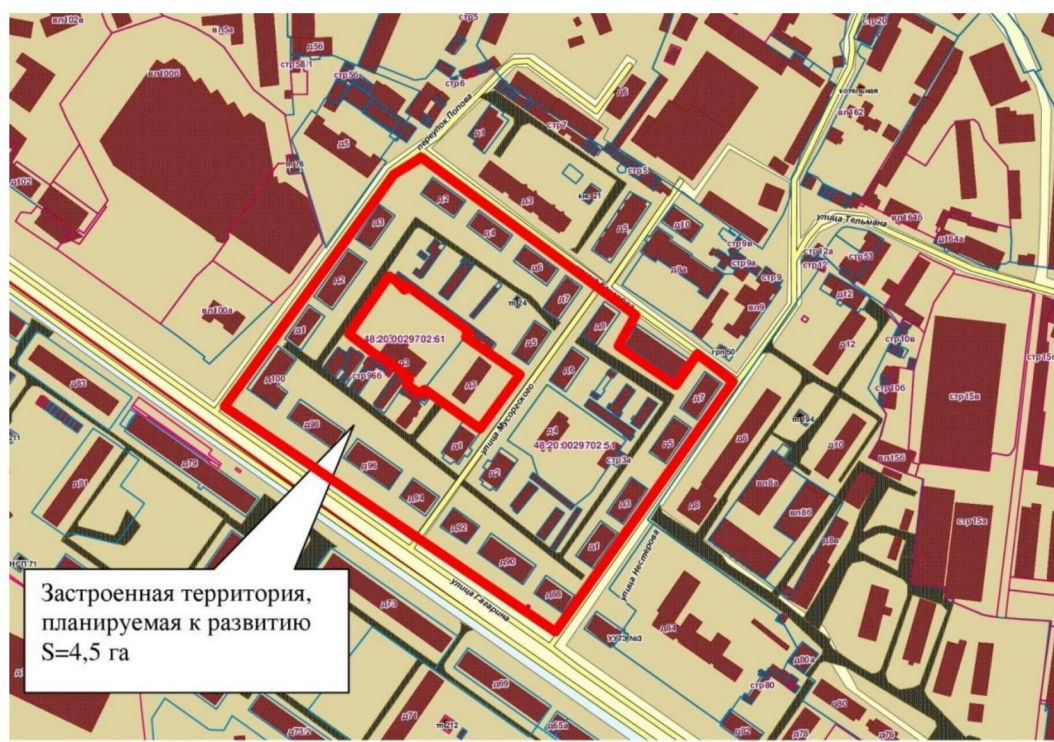
№ поворотной точки	X, м	Y, м
1	2	3
13	420287.88	1324439.9
14	420287.78	1324440.04
15	420287.73	1324440
16	420276.29	1324456.75
17	420114.34	1324348.02
1	420267.68	1324126.04

Границы территории комплексного развития жилой застройки, ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке определены на основании договора № 1 КРТ от 28.12.2022 года. «О комплексном развитии территории жилой застройки, ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке».

Схема границ территории комплексного развития жилой застройки, ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке, приведена на рисунке 2.

Рисунок 2

Схема границ территории комплексного развития жилой застройки, ограниченной ул. Нестерова, ул. Гагарина, ул. Качалова, пер. Попова в городе Липецке



— Границы комплексного развития территории (КРТ) жилой застройки, площадью 4,5 га.

Ведомость координат поворотных точек перелома границ территории комплексного развития жилой застройки, ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова и переулком Попова в городе Липецке  
Внешний контур участка

№ поворотной точки	X, м	Y, м
1	2	3
1	420267,68	1324126,04
2	420419,65	1324231,05
3	420420,71	1324248,00
4	420322,78	1324389,63
5	420292,20	1324369,47
6	420258,35	1324420,31
7	420287,73	1324440,00
8	420276,29	1324456,75
9	420114,34	1324348,02
1	420267,68	1324126,04

Внутренний контур

№ поворотной точки	X, м	Y, м
1	2	3
1	420338,63	1324237,11
2	420309,71	1324279,87
3	420306,19	1324277,21
4	420280,36	1324314,89
5	420242,47	1324289,19
6	420265,68	1324254,89
7	420269,28	1324249,71
8	420265,96	1324247,42
9	420265,84	1324247,50
10	420264,81	1324246,78
11	420270,11	1324239,41
12	420272,16	1324236,66
13	420276,24	1324239,64
14	420276,97	1324238,48
15	420281,66	1324231,71
16	420282,61	1324228,83
17	420286,88	1324223,59
18	420288,93	1324220,38
19	420289,61	1324219,76
20	420293,24	1324214,99
21	420300,55	1324203,43
22	420306,61	1324194,68
23	420320,56	1324204,23
24	420333,47	1324213,06



<b>№ поворотной точки</b>	<b>X, м</b>	<b>Y, м</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1	420338,63	1324237,11

Чертеж межевания территории. М1:1000

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова, переулком Попова в городе Липецке

Чертеж межевания территории. Масштаб 1:1000



Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования

Условный номер образуемого земельного участка	Площадь, м2	Возможный способ образования земельного участка	Вид разрешенного использования в земельном участке
:ЗУ1	20194	Шаг 1. Раздел земельных участков 48:20:0029702:1, 48:20:0029702:19, 48:20:0029702:29, 48:20:0029702:21. Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702. Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2 с земельными участками: 48:20:0029702:13, 48:20:0029702:18, 48:20:0029702:17, 48:20:0029702:26, 48:20:0029702:22, 48:20:0029702:336, 48:20:0029702:24, 48:20:0029702:25, 48:20:0029702:44, 48:20:0029702:45, 48:20:0029702:54, 48:20:0029702:63, 48:20:0029702:56, 48:20:0029702:57, 48:20:0029702:2, 48:20:0029702:41, 48:20:0029702:4, 48:20:0029702:20	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
:ЗУ2	3767	Шаг 1. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702. Шаг 2. Объединение земельных участков, образованных в шаге 1 с земельными участками: 48:20:0029702:3, 48:20:0029702:9, 48:20:0029702:55.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)
:ЗУ3	7250	Шаг 1. Раздел земельных участков 48:20:0029702:47. Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702. Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2 с земельными участками: 48:20:0029702:7, 48:20:0029702:5, 48:20:0029702:31, 48:20:0029702:46, 48:20:0029702:43.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), дополнительно - Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
:ЗУ4	3932	Шаг 1. Раздел земельных участков 48:20:0029702:32, 48:20:0029702:33, 48:20:0029702:36. Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702. Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2 с земельными участками: 48:20:0029702:42	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), дополнительно - Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
:ЗУ5	5426	Шаг 1. Раздел земельных участков 48:20:0029702:28, 48:20:0029702:24. Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702. Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2 с земельными участками: 48:20:0029702:51, 48:20:0029702:52	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
:ЗУ6	844	Шаг 1. Раздел земельных участков: 48:20:0029702:35, 48:20:0029702:36. Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702. Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2.	Магазины (код 4.4)*
:ЗУ7	84	Раздел земельного участка 48:20:0029702:33	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
:ЗУ8	90	Шаг 1. Раздел земельного участка 48:20:0029702:19 Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702. Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
:ЗУ9	104	Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
:ЗУ10	2658	Шаг 1. Раздел земельных участков: 48:20:0029702:47, 48:20:0029702:32, 48:20:0029702:33, 48:20:0029702:19. Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702. Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2.	Территория общего пользования (код 12.0)
:ЗУ11	168	Шаг 1. Раздел земельных участков 48:20:0029702:28 Шаг 2. Образование земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:20:0029702. Шаг 3. Объединение земельных участков, образованных в шагах 1 и 2.	Территория общего пользования (код 12.0)

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Границы и красные линии**
- граница территории, в отношении которой осуществлена подготовка документации по планировке территории
  - граница комплексного развития территории жилой застройки
  - красные линии
  - ранее утвержденные красные линии
  - линии отступа от красных линий
  - минимальный отступ от границ зон в целях определения места допустимого размещения объектов капитального строительства
  - граница кадастрового квартала, учтенного в Едином государственном реестре недвижимости
  - граница объекта капитального строительства, учтенного в Едином государственном реестре недвижимости
  - граница существующего земельного участка, учтенного в Едином государственном реестре недвижимости

- Зоны с особыми условиями использования территории \*\***
- граница зоны с особыми условиями использования территории, учтенная в Едином государственном реестре недвижимости

**Границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагается их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд \*\*\*\***

- граница образуемого земельного участка
- номер поворотной точки перелома границ образуемого земельного участка \*\*\*\*
- условный номер образуемого земельного участка с указанием площади образуемого земельного участка, кв. м.
- номер кадастрового квартала, учтенного в Едином государственном реестре недвижимости
- номер земельного участка, учтенного в Едином государственном реестре недвижимости

**Примечания:**

\* Необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

\*\* Территория в границах разработки проекта межевания целиком находится в границах следующих зон с особыми условиями использования территории:

- Природоохранная территория аэродрома Липецк;
- Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения водозабора № 5 "Сырский-1", расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катюкова, владение 3 (третий пояс);
- Зона санитарной охраны третьего пояса для водозаборов:
  - № 3, расположенного по адресу: г. Липецк, Лебедянский ш., владение 6;
  - № 5, расположенного по адресу: г. Липецк, ул. Катюкова, владение 3;
  - № 7, расположенного по адресу: г. Липецк, ш. Чаплыгинское, владение 2.

\*\*\* Перечень, виды разрешенного использования, сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования приведены в Разделе III, ПЗ, таблице 1. Изменяемые земельные участки указаны в столбце 3, таблицы 1 Раздела III.

\*\*\*\* Ведомость координат поворотных точек перелома границ образуемых земельных участков приведена в Разделе III, ПЗ, таблице 3.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории), ограниченной улицами Нестерова, Гагарина, Качалова, переулком Попова в городе Липецке			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ докум.
			Подпись
			Дата
Разработал	Севостьянов		03.23
Проверил	Потапова		03.23
И. контролер	Ситников		03.23
Чертеж межевания территории. Масштаб 1:1000		Страница	Лист
		ПМ	3.1
		ООО «СЗ «СПЕЦФУНДАМЕНТСТРОЙ»	
Формат А3x3			