



**УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ  
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРИКАЗ**

27 ноября 2024 г.

г. Липецк

№ 434

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Александровский» в районе улицы Городская и переулка Майский в городском округе город Елец

В соответствии со статьями 8.2, 41-43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с подпунктом «а» пункта 5.1 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», на основании приказа управления строительства и архитектуры Липецкой области от 02.05.2024 № 168 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Александровский» в районе улицы Городская и переулка Майский в городском округе город Елец, протокола публичных слушаний от 28.10.2024 № 1 и заключения о результатах публичных слушаний от 28.10.2024,

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Александровский» в районе улицы Городская и переулка Майский в городском округе город Елец, согласно приложению.
2. В течение семи дней со дня утверждения приказа направить в администрацию городского округа город Елец утвержденную документацию

по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Александровский» в районе улицы Городская и переулка Майский в городском округе город Елец.

3. 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 опубликования.

И.о. начальника управления –  
главного архитектора области



А.С. Костин

Приложение  
к приказу управления строительства и  
архитектуры Липецкой области  
27 ноября 2024 г. № 434

## **Основная часть проекта планировки территории**

### **Общие положения**

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) выполнена в соответствии с контрактом, заключенным с ООО «Новострой».

Основанием для подготовки проекта является приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 02.05.2024 № 168 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Александровский» в районе улицы Городская и переулка Майский в городском округе город Елец».

Проект планировки и проект межевания выполнен АО «Липецкгражданпроект».

При разработке проекта использована действующая законодательно-нормативная и методическая документация, а также данные администрации городского округа и других источников информации.

Проект планировки разработан на основе топографических планов масштаба 1:1000.

Проект выполнен с применением компьютерных технологий в программе AutoCAD.

При разработке проекта использованы материалы генерального плана, правил землепользования и застройки городского округа город Елец Липецкой области.

Разработка проектной документации осуществлена в соответствии с требованиями действующего законодательства:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98;
- Решение Совета депутатов городского округа город Елец от 31.10.2017 № 20 «О местных нормативах градостроительного проектирования городского округа город Елец» (с изменениями);
- Решение Совета депутатов города Ельца от 30.12.2008 № 344 «Об утверждении Генерального плана города Ельца Липецкой области» (с изменениями);

- Решение Совета депутатов города Ельца от 27.04.2010 № 455 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Ельца Липецкой области» (с изменениями);

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

Инженерные изыскания выполнены обществом с ограниченной ответственностью «Вертикаль» в 2024 году.

Подготовка проектов планировки территории 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.

Территориальное планирование основано на следующих принципах:

- обеспечение сохранности ландшафта территории, его природно-географических особенностей;

- оптимальное сочетание и развитие различных функциональных зон;

- устойчивое развитие территории за счет рационального природопользования и охраны природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Территориальное планирование направлено на:

- достижение нормативной численности населения на проектируемой территории;

- повышение качества жизни населения с достижением по основным показателям высоких стандартов:

- прежде всего, по обеспечению населения жилищным фондом в соответствии с действующими нормативами;

- размещение учреждений социальной сферы (физкультура и спорт, социальная защита населения и т.д.) в соответствии с действующими нормативами;

- организация удобной транспортной инфраструктуры.

Реализация указанных целей осуществляется посредством решения следующих задач:

1. Разработка оптимальной функционально-планировочной структуры, создающей предпосылки для гармоничного и устойчивого развития территории.

2. Определение системы параметров развития территории, обеспечивающей взаимосогласованную и сбалансированную динамику градостроительных, инфраструктурных, природных, социальных и других компонентов развития.

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

Элемент планировочной структуры - часть территории поселения, муниципального округа, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). (ч. 35; ст. 1 ГрК РФ).

К видам элементов планировочной структуры, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр (с изменениями), относятся:

1. Район;
2. Микрорайон;
3. Квартал;
4. Территория общего пользования, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8;
5. Территория ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;
6. Территория транспортно-пересадочного узла;
7. Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением элементов планировочной структуры, указанных в пункте 8;
8. Улично-дорожная сеть;
9. Территория виноградо-винодельческого терруара.

Территория проектирования является частью незастроенной территории жилого квартала, ограниченного ул. Городской и пер. Майским, являющегося элементом планировочной структуры города Ельца.

Согласно техническому заданию, проектируемая территория предназначается для многоэтажной, среднеэтажной жилой застройки, общая площадь территории в границах разработки документации по планировке территории составляет 12,03 га.

Целью разработки проекта планировки является размещение объектов жилищного строительства в границах жилого квартала с учетом существующей капитальной застройки, формирования на проектируемой территории благоприятной среды обитания, включающей в себя все необходимые элементы для комфортного проживания.

Проектом предусмотрено размещение объектов жилищного строительства.

Таблица 1

Характеристики и параметры планируемого развития территории

Наименование	Элемент планировочной структуры	Площадь, га	Площадь застройки ОКС, м <sup>2</sup>	Суммарная поэтажная площадь ОКС, м <sup>2</sup>	Коэффициент застройки норм/факт	Коэффициент плотности застройки норм/факт
1	2	3	4	5	6	7
Территория проектирования	Жилой квартал по ул. Городской и переулку Майский	12,03	24238,8	128943,5	0,4/0,2	1,2/1,07

Примечание:

1. Нормативные значения коэффициента застройки – 0,4 и коэффициента плотности застройки – 1,2 (1,6 в условиях реконструкции) приведены в СП 42.13330.2016 в приложении Б и рассчитаны для территории квартала с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

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

Таблица 2

## Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование показателей	Един. измер.	Современное состояние	Проектное предложение
1	2	3	4	5
1.	Территория			
1.1.	Проектируемая территория, всего	га	12,03	12,03
	в том числе:			
1.2.	Зона жилой застройки, в том числе:	га	4,2352	6,8472
	- Проектируемая многоэтажная многоквартирная застройка (10 эт.)	-//-	-	2,1498
	- Проектируемая среднеэтажная многоквартирная застройка (8 эт.)	-//-	-	0,4622
	- Существующая многоэтажная многоквартирная застройка (10 эт.)	-//-	1,6747	1,6747
	- Существующая среднеэтажная многоквартирная застройка (5 эт.)	-//-	2,5605	2,5605
1.3.	Общественно-деловая зона, в т.ч	га	4,6793	4,6793
	- учреждений образования		4,2206	4,2206
1.4.	Производственная зона	-//-	-	-
1.5.	Зоны инженерной инфраструктуры	-//-	0,1887	0,2038
1.6.	Территория внутриквартального благоустройства (территория общего пользования в границах подготовки проекта)	-//-	0,3148	0,2997
1.7.	Прочие территории	-//-	2,6120	-
2.	Население			
2.1.	Численность населения, в том числе:	чел.	1503	2554
	- проектируемая	-//-	-	1051
2.2.	Плотность населения	чел./ га	125	212
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Жилищный фонд – всего	м2 общ. пл.	63804,3	108702,3
	в том числе: общая площадь квартир	м2	45082,7	77152,7
	в том числе: общая площадь квартир проектируемая	м2	-	32070
3.2.	Из общего жилищного фонда:			
	многоэтажный	-//-	31927,8	71337,8
	в том числе: общая площадь квартир	-//-	21122,7	49272,7
	среднеэтажный	-//-	31876,5	37364,5
	в том числе: общая площадь квартир	-//-	23960	27880
3.3.	Убыль жилищного фонда – всего	-//-	-	-
	в том числе:			
	по техническому состоянию	-//-	-	-
	по реконструкции	-//-	-	-
3.4.	Существующий сохраняемый жилищный фонд	-//-	63804,3	
3.5.	Новое жилищное строительство – всего	м2 общ. пл.	-	44898
3.6.	Структура нового жилищного строительства:			
	многоэтажный	-//-	-	39410
	среднеэтажный	-//-	-	5488
	малоэтажный	-//-	-	-
	усадебный	-//-	-	-
3.7.	Из общего объема нового жилищного			

№ п/п	Наименование показателей	Един. измер.	Современное состояние	Проектное предложение
1	2	3	4	5
	строительства размещается:			
	на свободных территориях	м2 общ. пл.	-	44898
	на реконструируемых территориях	-//-	-	-
3.8	Средняя обеспеченность населения общей площадью	м2/чел.	30	30,5
4.	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания			
4.1.	Детские дошкольные учреждения – всего	мест	150	150
	на 1000 человек	-//-	-	49
4.2.	Общеобразовательные школы – всего	мест	960	960
	на 1000 человек	-//-	-	84
4.3.	Поликлиника – всего	пос./см.	-	-
	на 1000 человек	-//-	-	-
4.4.	Аптека	объект	-	-
4.5.	Учреждения культуры и искусства – клуб с библиотекой	мест тыс. ед	-	-
	на 1000 человек	-//-	-	-
4.6.	Спортивные залы – всего	м2	1047	1047
	на 1000 человек	-//-	-	350
4.7.	Плавательные бассейны – всего.	м2	-	-
	на 1000 человек	-//-	-	-
4.8.	Плоскостные сооружения	т. м <sup>2</sup>	-	-
4.9.	Магазины продовольственных товаров – всего	м2 торг. пл.	514	514
	на 1000 человек	-//-	-	-
4.10.	Магазины непродовольственных товаров – всего	м2 торг. пл.	-	-
	на 1000 человек	-//-	-	-
4.11.	Предприятия общественного питания – всего	пос. мест	-	20 встроенное коммерч.
	на 1000 человек	-//-	-	-
4.12.	Предприятия бытового обслуживания – всего	раб. мест	-	5 встроенное коммерч.
	на 1000 человек	-//-	-	-
4.13	Отделение сбербанка	1 окно	-	-
4.14	Отделение связи	-//-	-	-
5.	Транспортная инфраструктура			
5.1.	Общая протяженность проездов, в границах проектирования всего, из них:	м	1310	2494
5.2.	Существующие проезды	м	1310	1310
5.3	Планируемые проезды	м	-	1184
5.4	Расчетный парк индивидуальных легковых автомобилей на проектируемую численность жителей – 1051 чел.	м/м	-	473
5.5	Количество парковочных мест, с учетом табл. 11.8 СП 42.13330.2016 допускается предусматривать 10% машино-мест за пределами селитебной территории	м/м	-	426
	в том числе:			
	- на открытых парковках на	м/м	-	288

№ п/п	Наименование показателей	Един. измер.	Современное состояние	Проектное предложение
1	2	3	4	5
	внутриквартальных территориях			
	- в существующих сохраняемых гаражных кооперативах	м/м	-	100-за границей проект-ния
	- на территориях торговых центров	м/м		40-за границей проект-ния
6.	Инженерная инфраструктура и благоустройство территории			
6.1.	Водоснабжение			
6.1.1	Водопотребление – всего,	м3/сут.		251,5
	в том числе:			
	на хозяйственно-бытовые нужды	-//-		227
6.1.2	Производительность водозаборных сооружений,	м3/сут.		-
	в том числе: водозаборов подземных вод	-//-		-
6.1.3	Среднесуточное водопотребление на 1 чел.	л/сут. на чел.		180
6.1.4	Протяженность сетей	км.		0,29
6.2.	Канализация			
6.2.1	Общее поступление сточных вод – всего,	м3/сут.		227
	в том числе:			
	хозяйственно-бытовые сточные воды	-//-		227
6.2.2	Производительность очистных сооружений канализации	-//-		-
6.2.3	Протяженность сетей	км.		0,28
6.3.	Электроснабжение			
6.3.1	Потребность в электроэнергии – всего,	т. кВт. ч/год	-	608,5
	в том числе:			
	на производственные нужды	-//-	-	-
	на коммунальные нужды	-//-	-	608,5
6.3.2.	Строительство ТП и протяженность сетей:			
	Строительство ТП	шт.		1
	КЛ-10кВ	км		-
	Электроснабжение КЛ-0,4кВ	км		5,0
	Наружное освещение (КЛ-0,4кВ)	км		1,8
6.4.	Теплоснабжение			
6.4.1	Годовые расходы тепла – всего	тыс. МВт	-	8,032
6.5.	Газоснабжение			
6.5.1	Часовое потребление газа	н м3/ч	-	478,3
6.5.2	Годовое потребление газа	млн. м3/год	-	1,16588
6.5.3	Годовое потребление условного топлива	тыс. т. у. т.	-	1,33243
6.5.4.	Строительство ГРПШ и протяженность сетей:			
	Строительство ГРПШ	шт.		2
	Газопровод среднего давления	км.		0,20
	Газопровод низкого давления	км.		0,42
6.6.	Связь			
6.6.1	Протяженность сетей связи	км	-	0,4



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

Проектом планировки строительство объектов федерального значения и объектов регионального значения на данной территории не планируется.

В границах планируемого элемента планировочной структуры устанавливается зона планируемого размещения объектов капитального строительства (далее – ЗПР ОКС):

Зона многоэтажной, среднеэтажной жилой застройки предназначена для размещения многоквартирных жилых домов.

В таблице 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.

Таблица 3

Нумерация, перечень и наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства

Номер ЗПР ОКС	Наименование ЗПР ОКС	Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	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 по проекту /по ПЗиЗ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
ЗПР - 1	Зона многоэтажной, среднеэтажной жилой застройки	8563	Многоквартирный жилой дом (№ 3.1)	10	1386,5	14490	0,16	1,69	16%/80 %
ЗПР - 2	Зона многоэтажной, среднеэтажной жилой застройки	6158	Многоквартирный жилой дом (№ 3.2)	10	1177	12320	0,19	2,0	19%/80 %
ЗПР - 3	Зона многоэтажной, среднеэтажной жилой застройки	2377	Многоквартирный жилой дом (№ 3.3)	10	401,5	4200	0,17	1,77	17%/80 %
ЗПР - 4	Зона многоэтажной, среднеэтажной жилой застройки	4400	Многоквартирный жилой дом	10	803	8400	0,18	1,9	18%/80 %

Номер ЗПР ОКС	Наименование ЗПР ОКС	Площадь земельного участка, м2	Планируемый ОКС	Этажность	Площадь застройки ОКС, м2	Суммарная поэтажная площадь ОКС, м2	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки	Процент застройки по проекту /по ПЗиЗ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	жилой застройки		(№ 3.4)						
ЗПР -5	Зона многоэтажной, среднеэтажной жилой застройки	4622	Многоквартирный жилой дом (№ 3.5)	8	625	5488	0,14	1,19	14%/80 %
		26120			4393	44898	0,17	1,72	

Примечание:

1. В таблице расчет коэффициента плотности застройки произведен на площадь земельного участка, расположенного под ОКС.

2. Нормативное значение коэффициента плотности застройки - 1,2 (1,6 в условиях реконструкции) приведено в СП 42.13330.2016 в приложении Б и рассчитано для территории квартала с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

3. В случае превышения коэффициента плотности застройки нормативного значения - 1,2 (1,6 в условиях реконструкции) в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации необходимо получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

4. Расчет коэффициента плотности застройки на квартал приведен в таблице 1.

## Глава 1. Объекты жилого назначения

Проектом планировки предлагается выделение и размещение земельных участков для строительства пяти многоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых зданий.

Ожидаемый ввод нового жилья составит около 44,898 тыс. кв.м.(в том числе 32,070 тыс. кв.м. общая площадь квартир).

Средняя жилищная обеспеченность - 30,5 м2/чел.

Площадь территории в границах квартала составляет - 12,03 га., в том числе проектируемой жилой застройки - 2,612 га

Плотность населения жилой застройки квартала -212 чел/га.

Существующая численность населения при жилищной обеспеченности -30 м2/чел составляет – 1503 чел.

Расчетная численность населения жилого квартала составит - 2554 чел., в том числе:

- в проектируемой застройке - 1051 чел.,

- в существующем жилом фонде -1503 чел.

Таблица 4

## Показатели застройки территории квартала

№ п / п	Объект	Этажность	Показатели площади, м2			Площадь застройки, м2	Суммарная поэтажная площадь здания, м2
			квартиры	места общего пользования	помещения обществ. и коммерческого назначения		
Существующие сохраняемые ОКС на территории квартала:							
1	Жилые дома, существующие сохраняемые:						
1.1	Многоквартирный четырехподъездный жилой дом М-н «Александровский», д. 11	10	7858,8	4050,4	900	2094*	12809,2
1.2	Многоквартирный двухподъездный жилой дом М-н «Александровский», д. 16	10	5055,5	2426,6	0	808*	7482,1
1.3	Многоквартирный двухподъездный жилой дом М-н «Александровский», д. 18	10	5208,4	3158,1	0	869*	8366,5
1.4	Многоквартирный трехподъездный жилой дом М-н «Александровский», д. 22	5	3916	1918,5	0	1177*	5834,5
1.5	Многоквартирный одноподъездный жилой дом М-н «Александровский», д. 22а (строящийся)	10	3000	270	0	400	3270
1.6	Многоквартирный четырехподъездный жилой дом М-н «Александровский», д. 31	5	5610	1684	0	1612*	7294
1.7	Многоквартирный трехподъездный жилой дом М-н «Александровский», д. 32	5	3500	1034	0	1002*	4534
1.8	Многоквартирный двухподъездный жилой дом М-н «Александровский», д. 33	5	2410	720	0	692*	3130
1.9	Многоквартирный двухподъездный жилой дом М-н «Александровский», д. 34	5	2332	700	0	670 *	3032
1.10	Многоквартирный двухподъездный жилой дом М-н «Александровский», д. 35	5	2332	700	0	670*	3032
1.11	Многоквартирный трехподъездный жилой дом М-н «Александровский», д. 36	5	3860	1160	0	1110*	5020
	Итого жилые дома, существующие сохраняемые		45082,7	17821,6	900	11104	63804,3
2	Нежилые объекты, отдельно стоящие существующие сохраняемые						
2.1	Детский сад №15 М-н «Александровский», д. 24	2	—	—	3660,6	2035*	3660,6

№ п / п	Объект	Этажность	Показатели площади, м2			Площадь застройки, м2	Суммарная поэтажная площадь здания, м2
			квартиры	места общего пользования	помещения обществ. и коммерческого назначения		
2.2	Школа №12 М-н «Александровский», д. 15	3	—	—	14718,8	4700	14718,8
2.3	Спортивное сооружение М-н «Александровский», д. 12	1	—	—	1047	1106*	1047
2.4	Магазин «Пятерочка» М-н «Александровский», д. 11а	1	—	—	514	600 *	514
2.5	ТП – 38-2 (КТП-275)	1	—	—	—	65 *	65
2.6	ТП – 9 (ТП-266)	1	—	—	—	65 *	65
2.7	ВНС	1	—	—	—	75 *	75
2.8	ГРП (ГРП81)	1	—	—	—	18 *	18
2.9	ТП-315 (КТП)	1	—	—	—	18 *	18
	Итого нежилые объекты, отдельно стоящие существующие сохраняемые		—	—	19940,4	8682	20181,4
Проектируемые ОКС на территории квартала:							
3	Жилые дома проектируемые:						
3.1	Многоквартирный трехсекционный жилой дом	10	10350	4140	0	1386,5	14490
3.2	Многоквартирный двухсекционный жилой дом	10	8800	3520	0	1177	12320
3.3	Многоквартирный односекционный жилой дом	10	3000	1200	0	401,5	4200
3.4	Многоквартирный двухсекционный жилой дом	10	6000	2400	0	803	8400
3.5	Многоквартирный односекционный жилой дом	8	3920	1568	0	625	5488
	Итого жилые дома проектируемые		32070	12828	0	4393	44898
4	Нежилые объекты, отдельно стоящие проектируемые						
4.1	ТП проектируемая	1	—	—	—	59,8	59,8
4.2	ГРПШ	1	—	—	—	—	—
4.3	ГРПШ	1	—	—	—	—	—
	Итого нежилые объекты, отдельно стоящие проектируемые	—	—	—	—	59,8	59,8
	Итого по кварталу		77152,7	30649,6		24238,8	128943,5

Примечание:

\* Площади застройки по существующим ОКС рассчитаны по топосъемке М 1:500.

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных

образовательных учреждений) должна составлять не менее 6 м<sup>2</sup> на 1 человека или не менее 25% площади территории микрорайона (квартала), что составляет – 2,0 га.

Проектом предусматривается организация озеленения территорий дворов жилой застройки.

Расчет и обоснование площадок для жилых домов (№ 3.1-3.5) в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования города Ельца (ст.7; раздел 5; пункт 5.2) (Решение Елецкого городского Совета депутатов от 31.10.2017 № 20 «О Местных нормативах градостроительного проектирования города Ельца).

Таблица 5

Расчет и обоснование площадок для жилых домов (№ 3.1-3.5)

Наименование площадок	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 1 при населении 339 чел	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 2 при населении 288 чел	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 3 при населении 98 чел	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 4 при населении и 197 чел	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 5 при населении 129 чел	Итого количество, м <sup>2</sup> для № 3. 1- 3.5 при населении 1051 чел
Площадка для детей дошкольного и младшего школьного возраста:	339 x 0,7 = 237,3 м <sup>2</sup>	288 x 0,7 = 201,6 м <sup>2</sup>	98 x 0,7 = 68,6 м <sup>2</sup>	197 x 0,7 = 137,9 м <sup>2</sup>	129 x 0,7 = 90,3 м <sup>2</sup>	1051 x 0,7 = 735,7 м <sup>2</sup>
Площадка для отдыха взрослого населения:	339 x 0,1 = 33,9 м <sup>2</sup>	288 x 0,1 = 28,8 м <sup>2</sup>	98 x 0,1 = 9,8 м <sup>2</sup>	197 x 0,1 = 19,7 м <sup>2</sup>	129 x 0,1 = 12,9 м <sup>2</sup>	1051 x 0,1 = 105,1 м <sup>2</sup>
Спортивные площадки	339 x 1 = 339 м <sup>2</sup>	288 x 1 = 288 м <sup>2</sup>	98 x 1 = 98 м <sup>2</sup>	197 x 1 = 197 м <sup>2</sup>	129 x 1 = 129 м <sup>2</sup>	1051 x 1 = 1051 м <sup>2</sup>
Хозяйственные площадки (контейнерные) :	339 x 0,06 = 20,34 м <sup>2</sup>	288 x 0,06 = 17,28 м <sup>2</sup>	98 x 0,06 = 5,88 м <sup>2</sup>	197 x 0,06 = 11,82 м <sup>2</sup>	129 x 0,06 = 7,74 м <sup>2</sup>	1051 x 0,06 = 63,06 м <sup>2</sup>
Площадки для выгула собак:	339 x 0,1 = 33,9 м <sup>2</sup>	288 x 0,1 = 28,8 м <sup>2</sup>	98 x 0,1 = 9,8 м <sup>2</sup>	197 x 0,1 = 19,7 м <sup>2</sup>	129 x 0,1 = 12,9 м <sup>2</sup>	1051 x 0,1 = 105,1 м <sup>2</sup>

Таблица 6

Принятые по проекту площадки для жилых домов (№ 3.1-3.5)

Наименование площадок	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 1 при населении и 339 чел норм/факт	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 2 при населении и 288 чел норм/факт	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 3 при населении и 98 чел норм/факт	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 4 при населении и 197 чел норм/факт	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 5 при населении и 129 чел норм/факт	Итого количество, м <sup>2</sup> для № 3. 1- 3.5 при населении 1051 чел норм/факт
Площадки для детей дошкольного и младшего школьного возраста и для отдыха взрослого населения	271,2/297	230,4/232	78,4/101,5	157,6/246	103,2/119	840,8/995,5

Наименование площадок	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 1 при населении и 339 чел норм/факт	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 2 при населении и 288 чел норм/факт	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 3 при населении и 98 чел норм/факт	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 4 при населении и 197 чел норм/факт	Количество, м <sup>2</sup> для № 3. 5 при населении и 129 чел норм/факт	Итого количество, м <sup>2</sup> для № 3. 1- 3.5 при населении 1051 чел норм/факт
Спортивные площадки	339/186,5	-	-	-	129/334	1051/520,5
Хозяйственные площадки (контейнерные)	20,34/16	17,28/16	5,88/16	11,82/16	7,74 /16	63,06 /80

Примечания:

1. Часть недостающих площадок для занятия физкультурой компенсируются универсальными спортивными площадками, расположенными на расстоянии 70-100 м от участков проектируемой жилой застройки в западной части жилого квартала на территории существующей школы №12.
2. Также проектом планировки, учитывая небольшое расчетное значение (105,1 кв.м.), не предусмотрена площадка для выгула собак, так как в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП) города Ельца (ст.7; раздел5; пункт 5.2; прим.4) организация общей для одного или нескольких микрорайонов оборудованной площадки для выгула собак производится на территории общего пользования в радиусе до 500 м. Площадку целесообразно разместить в южном направлении на расстоянии 150-200 метров на благоустраиваемом берегу оврага напротив жилого квартала в районе существующей школы. Строительство площадки выполнить по отдельному проекту.
3. Площадки для детей и отдыха у проектируемых жилых домов (№ 3.3 и 3.4) расположены на расстоянии менее 12 - 10 метров, так как торцы проектируемых зданий глухие (без окон) и размещение площадок не противоречит требованиям местных нормативов градостроительного проектирования города Ельца, так как расстояния в них указаны от окон жилых и общественных зданий до площадок общего пользования различного назначения (таблица 7, п.5.2 МНГП).

## **Глава 2. Объекты производственного назначения**

Проектом планировки строительство объектов промышленности на данной территории не планируется.

## **Глава 3. Объекты общественно-делового назначения**

Проектом планировки строительство объектов общественно-делового назначения на данной территории не планируется.

## **Глава 4. Объекты иного назначения**

Проектом планировки строительство объектов иного назначения на данной территории не планируется.

## **Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры**

Проектом планировки строительство объектов социальной инфраструктуры на данной территории не планируется, так как в границах разработки документации по планировке территории имеются детский сад № 15 и школа №12.

## Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры

Проезды запроектированы как единая система путей и сообщений с учетом внутренних и внешних связей и существующей улично-дорожной сети,

Развитие внутриквартальных проездов предлагается осуществить с учетом:

- сложившихся внутриквартальных проездов и существующей капитальной застройки;

- существующей улично-дорожной сети (ул. Городская, пер. Майский);

- существующих инженерных сетей;

- рельефа местности для обеспечения нормального водоотвода с проектируемой территории.

Транспортная связь с городскими территориями осуществляется с улиц Александровская, Городская, пер. Майским, которые в границы проектирования не входят. На территории расположены планируемые проезды.

Трассировка существующей улично-дорожной сети не претерпевает изменений. Параметры планируемых проездов приведены в таблице.

Таблица 7

Параметры планируемых проездов

Наименование	Протяженность, м	Технические характеристики
1	2	3
Проезды (в границах разработки документации по планировке территории)	2494	Проезд Параметры: ширина проезжей части – 6,0 м (2 полосы по 3,0 м); ширина тротуара – 2,0- 3,0 м
Из них:		
Существующие	1310	-
Проектируемые	1184	-

Общественный пассажирский транспорт.

Общественный транспорт представлен маршрутными автобусами. Две остановки общественного транспорта расположены на ул. Александровская в районе д. 1А и д. 2Д на расстоянии 600 метров и одна конечная на ул. Городской в районе пересечения с переулком Майским на расстоянии 50 метров.

Муниципальные маршруты № 14, 14а, 20, 17 осуществляют движение по ул. Городской с остановкой «пер. Майский».

В соответствии с МНГП города Ельца дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не должна превышать 400-600 м. (по проекту 50-600м).

Сооружения и устройства для хранения и парковки транспортных средств.

В связи с отсутствием показателя по расчету машино-мест на 1000 жителей в МНГП г. Ельца за основу взят показатель 450 м/м на 1000 жителей. Требуемое количество машино-мест на 1051 человека составляет – 473 м/м.

С учетом табл. 11.8 СП 42.13330.2016 допускается предусматривать 10% машино-мест за пределами селитебной территории, следовательно требуемое количество - 426 м/м.

Согласно МНГП г. Ельца п.5.2, примечание: обеспеченность местами для хранения автомобилей принимается в границах земельного участка для жилых домов не менее 50% от расчетного количества. Согласно МНГП г. Елец (ст.7; раздел 5; пункт 5.2), остальные парковочные места допускается размещать в других местах с пешеходной доступностью не более 150 м.

Проектом предусматривается:

- размещение на открытых парковках на внутриквартальных территориях – 288 м/м, что составляет обеспеченность 69% от 426 м/м по норме, а именно:

- на участке жилого дома № 3.1 размещается 90 м/м, что составляет 65% от 138 м/м по норме;

- на участке жилого дома № 3.2 размещается 79 м/м, что составляет 68% от 117 м/м по норме;

- на участке жилого дома № 3.3 размещается 32 м/м, что составляет 80% от 40 м/м по норме;

- на участке жилого дома № 3.4 размещается 52 м/м, что составляет 65% от 80 м/м по норме;

- на участке жилого дома № 3.5 размещается 35 м/м, что составляет 67% от 52 м/м по норме.

Кроме того, за границей проектирования имеется свыше 100 машино-мест в существующих сохраняемых гаражных кооперативах и порядка 40 машино-мест на территориях торговых центров, расположенных на нормативном расстоянии по ул. Александровской (обеспеченность - 31%).

## **Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры**

### **§ 1. Водоснабжение**

Водоснабжение г. Елец осуществляется от существующих водозаборов. Вода подается в общественные, жилые здания и к уличным водоразборным колонкам.

Водоснабжение проектируемого участка в пределах ул. Городская, пер. Майский в городском округе г. Елец предусматривается от существующих сетей водопровода г. Елец.

Максимальный расчётный расход воды на хозяйственное водоснабжение для проектируемого участка составляет 227 м<sup>3</sup>/сут.

Описание и характеристика системы водоснабжения и её параметров

Проектируемый участок в пределах ул. Городская, пер. Майский проектируются со следующими видами инженерного оборудования: водоснабжением, газоснабжением, электроснабжением.

Водоснабжение проектируемого участка жилой застройки предусмотрено от существующих сетей водопровода г. Елец.

Категория надёжности подачи воды системой водоснабжения-II.

Сети водопровода для каждого жилого дома, подключаемые к существующему трубопроводу, запроектированы из полиэтиленовых напорных труб и прокладываются на глубине 2.0 м.

Запорная арматура устанавливается в проектируемых колодцах.



Установка поливочных кранов предусмотрена в зависимости от степени благоустройства, наличия зелёных насаждений и других местных условий на внутренних сетях зданий. Поливочные краны выведены наружу.

Расход воды на наружное пожаротушение для проектируемого участка составляет 10 л/с. Количество пожаров - 1.

Пожаротушение проектируемого участка в пределах ул. Городская, пер. Майский в городском округе г. Елец предусматривается из пожарных гидрантов, установленных на сети водопровода. Противопожарный запас хранится в резервуарах, расположенных на водозаборах г. Елец.

Нормы расхода воды на пожаротушение приняты согласно СП 8.13130.2020 в зависимости от степени огнестойкости, категории по пожарной опасности и объёмов зданий.

Для каждого здания выполняется отдельный ввод с установкой водомерного узла учёта воды в техническом помещении.

Снабжение горячей водой жилых зданий предусматривается от газовых генераторов, установленных в крышных котельных каждого здания.

Сведения о расчётном расходе воды и напоре в сети водоснабжения.

Население проектируемого участка в пределах ул. Городская, пер. Майский составляет 1051 человек.

Нормы расхода воды на водопотребление приняты согласно СП 31.13330-2021.

Максимальный расчётный расход холодной воды составляет 227 м<sup>3</sup>/сут.

В часы минимального водопотребления возможно использование воды на полив.

Расход воды на полив составляет 24,5 м<sup>3</sup>/сут.

Расчётный расход воды составляет 251,5 м<sup>3</sup>/сут

Минимальный свободный напор в сети водопровода составляет 35 м.

## **§ 2. Водоотведение**

Сведения о расчётном расходе в сети водоотведения

Нормы расхода воды на водопотребление приняты согласно СП 31.13330-2021.

Расход воды на водоотведение составляет 227 м<sup>3</sup>/сут.

Сведения о проектируемых системах канализации.

Население проектируемого участка в пределах ул. Городская, пер. Майский канализуется в дворовые сети канализации, а затем в существующую сеть канализации г. Ельца.

## **§ 3. Электроснабжение**

Проект планировки жилого квартала в пределах ул. Городская и пер. Майский в городском округе город Елец Липецкой области Российской Федерации выполнен на основании задания на проектирование, заданий смежных разделов проекта и в соответствии с требованиями нормативных документов.

Проектом планировки предполагается строительство новых многоквартирных жилых зданий. Общая площадь нового строительства составит 44898 кв.м., в том числе общая площадь квартир - 32070 кв.м. (или 1051 чел. при обеспеченности жильем 30,5 кв.м/чел).

Все жилые здания (проектируемые)- с плитами на природном газе.

Общая нагрузка на электроснабжение составляет 608,5 кВт, в том числе:

- проектируемая нагрузка- 608,5 кВт.

Расчет нагрузки выполнен в соответствии с п. 2.4.4. РД34.20.185-94.

Для электроснабжения проектируемых зданий предполагается строительство трансформаторной подстанции 10/0,4кВ с двумя трансформаторами, мощностью 2х1000кВА.

К установке в ТП должны быть приняты сухие трансформаторы ТСЗ или аналогичные.

Питание ТП на напряжении 10 кВ выполняется по проекту сетевой организации.

Сети электроснабжения 0,4кВ и наружного освещения от ТП к проектируемым зданиям планируется выполнять 4-х жильными кабельными линиями в земле.

Освещение территории предполагается осуществлять светодиодными светильниками на металлических опорах. Для питания сетей наружного освещения на проектируемой ТП необходимо предусмотреть шкаф наружного освещения (ШУНО) с функциями учета и автоматизированного управления освещением.

Таблица 8

#### Электроснабжение

№№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Место расположения	Мероприятия	Сроки реализации
1	2	3	4	5	6	7
	ТП 10/0,4 кВ 2х1000кВА	шт.	1		Новое строительство	
	КЛ-10кВ	км			По проекту сетевой организации	
	КЛ-0,4кВ	км	5,0	-	Новое строительство	
	Наружное освещение (КЛ-0,4кВ)	км	1,8	-	Новое строительство	

#### § 4. Теплоснабжение

Настоящий раздел выполнен на основании задания на проектирование с учётом СП 89.13330.2016 «Котельные установки», СП 373.1325800.2018 «Источники теплоснабжения автономные. Правила проектирования», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Проектируемый участок расположен в северо-западной части г. Елец Липецкой области. Согласно СП 131.13330.2020 «Строительная климатология» район относится к II В климатическому району строительства с расчётными параметрами «Б» наружного воздуха для систем отопления и вентиляции минус 25°С – зимний период и плюс 28°С – летний период. Продолжительность отопительного периода – 196 суток. Средняя температура отопительного периода – минус 3,1 °С.

Проектом планировки охвачена территория в 12,03 га, которая непосредственно находится в существующей застройке в г. Елец.

#### Проектное предложение

Проектом планировки предлагается размещение пяти многоквартирных жилых зданий (общая поэтажная площадь зданий 44,898 тыс. м<sup>2</sup>):

- 10-ти этажных (поз. № 3.1, 3.2, 3.3, 3.4);
- 8-ми этажного (поз. № 3.5).

Теплоснабжение новой капитальной застройки жилых зданий (строения № 3.1-3.5) предлагается от крышных котельных с генераторами тепла, работающими на природном газе.

#### Расходы тепла

Расчёты по определению количества тепла выполнены по укрупнённым показателям и сведены в таблицы.

Прогнозируемые потребности тепла на нужды проектируемого жилищного строительства представлены в таблице:

Таблица 9

№ по ген-плану	Наименование объекта	Общая площадь жилья, тыс. м <sup>2</sup>	Население, чел.	Расходы тепла, Гкал/ч / МВт		
				Q <sub>0</sub>	Q <sub>ГВС</sub>	Q <sub>Σ</sub>
3.1	Жилое 10-ти эт. Здание (3 секции)	14,49	339	0,510	0,26514	0,77514
				0,5931	0,3084	0,9015
3.2	Жилое 10-ти эт. Здание (2 секции)	12,32	288	0,432	0,23688	0,66888
				0,5024	0,2755	0,7779
3.3	Жилое 10-ти эт. Здание (1 секция)	4,2	98	0,250	0,11502	0,36502
				0,2908	0,1338	0,4246
3.4	Жилое 10-ти эт. Здание (2 секции)	8,4	197	0,295	0,18126	0,47626
				0,3431	0,2108	0,5539
3.5	Жилое 8-ти эт. Здание (1 секция)	5,488	129	0,195	0,13686	0,33186
				0,2268	0,1592	0,3860
	Всего	44,898	1051	1,682	0,93516	2,61716
				1,9562	1,0876	3,0438

Таблица 10

#### Суммарные расходы тепла на нужды жилищного строительства

№ п/п	Потребитель	Общая площадь жилья, тыс. м <sup>2</sup>	Население на расчётный срок, чел.	Расходы тепла, МВт			
				Q <sub>0</sub>	Q <sub>в</sub>	Q <sub>ГВС</sub>	Q <sub>Σ</sub>
1	Новое строительство	44,898	1051	1,9562	–	1,0876	3,0438
	Всего, МВт			1,9562	–	1,0876	3,0438

Новое строительство общественных и административных зданий не планируется.

Таблица 11

## Годовые расходы тепла и топлива

№ п/п	Потребитель	Годовые расходы	
		тепла, тыс. МВт /тыс. Гкал	топлива, тыс.т.у.т.
1	Новое жилищное строительство	8,032 / 6,906	1,07236
2	Новое строительство объектов соцкультбыта	-	-
	Всего	8,032 / 6,906	1,07236

### § 5. Газоснабжение

Настоящий раздел выполнен на основании задания на проектирование, в соответствии с требованиями СП 62.13330.2011\* «Газораспределительные системы»,

СП 402.1325800.2018 «Здания жилые. Правила проектирования систем газопотребления», СП 42-101-2003 «Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб», СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Проект разработан на чертежах, выполненных институтом «Липецкгражданпроект».

Анализ современного состояния.

В системе газоснабжения используется природный газ (теплотворная способность 8000 ккал/м<sup>3</sup>).

Источником газоснабжения г. Ельца являются газораспределительные станции ГРС № 1 и № 2. ГРС получают газ по газопроводам-отводам из магистрального газопровода «Краснодарский край — Серпухов».

От ГРС газ по газопроводам высокого давления 1, МПа (от ГРС № 1) и 0,6 МПа (от ГРС № 2) поступает в г. Елец.

От газопроводов высокого ( $P \leq 1,2$  МПа и  $P \leq 0,6$  МПа) и среднего давления через ГРП и ШРП, обеспечивающих стабильную подачу газа потребителям необходимого давления, осуществляется подача газа в распределительную систему по газопроводам низкого давления.

В городе всего: ГРП — 44 шт., ШРП — 86 шт. (по состоянию на 2018г.).

Охват населения газоснабжением в границах города 100%.

Направления использования газа:

- технологические нужды промпредприятий;
- хозяйственно-бытовые нужды населения, в том числе - пищеприготовление;
- топливо для теплоисточников.

Проектное предложение.

Проектом планировки предусматривается строительство пяти многоквартирных многоэтажных (поз. 3-1, 3-2, 3-3, 3-4) и среднеэтажных (поз. 3-5) жилых зданий в существующем жилом квартале «Александровский» г. Ельца, ограниченном с северной стороны - ул. Городской, с восточной стороны – Майским переулком, с южной стороны местным проездом, отделяющим квартал от оврага, с западной стороны – местным проездом вдоль школы и спортивного зала.

Газ используется на бытовые нужды населения:

- отопление и горячее водоснабжение (от крышных котельных с генераторами тепла, работающих на природном газе)

- пищеприготовление.

В кухнях квартир устанавливаются 4-х конфорочные газовые плиты.

Для газоснабжения проектируемых объектов предусматриваются крышные котельные для каждого жилого здания.

Максимально-часовые расходы газа на отопление и горячее водоснабжение для проектируемых жилых зданий выполнены на основании данных теплотехнического расчета по укрупненным показателям

Расчет по определению часового расхода газа на пищеприготовление выполнен по номинальному расходу газа газовыми плитами с учетом коэффициента одновременности их действия в соответствии с СП 402.1325800.2018, годового расхода газа – по укрупненным показателям.

Таблица 12

Прогнозируемые потребности газа на нужды проектируемого жилищного строительства

№ по ген-плану	Наименование объекта	Кол-во кв., шт.	Население, чел.*	Расходы тепла, Гкал/ч / МВт			Расход газа, нм <sup>3</sup> /ч		
				Q <sub>0</sub>	Q <sub>ГВС</sub>	Q <sub>Σ</sub>	V <sub>0+ГВС</sub>	V <sub>ПГ-4</sub>	V <sub>Σ</sub>
3.1	Жилое 10-ти эт. Здание (3 секции)	180	339	0,510	0,2651 4	0,7751 4	105,3	43,7	149,0
				0,5931	0,3084	0,9015			
3.2	Жилое 10-ти эт. Здание (2 секции)	140	288	0,432	0,2368 8	0,6688 8	90,9	34,6	125,5
				0,5024	0,2755	0,7779			
3.3	Жилое 10-ти эт. Здание (1 секция)	40	98	0,250	0,1150 2	0,3650 2	49,6	10,9	60,5
				0,2908	0,1338	0,4246			
3.4	Жилое 10-ти эт. Здание (2 секции)	80	197	0,295	0,1812 6	0,4762 6	64,7	20,6	85,3
				0,3431	0,2108	0,5539			
3.5	Жилое 8-ти эт. Здание (1 секция)	48	129	0,195	0,1368 6	0,3318 6	45,1	12,9	58,0
				0,2268	0,1592	0,3860			
	Всего	488	1051	1,682	0,9351 6	2,6171 6	355,6	122,7	478,3
				1,9562	1,0876	3,0438			

\* - количество жителей в проектируемых жилых зданиях определено из расчета 30,5 м<sup>2</sup>/чел.

Таблица 13

№ п/п	Потребитель	Годовые расходы		
		тепла, тыс. МВт / тыс. Гкал	природного газа, млн. нм <sup>3</sup> /год	условного топлива, тыс. т. у. т.
1	Новое строительство (жилые здания): - отопление, горячее водоснабжение	8,032/6,906	0,93832	1,07236

№ п/п	Потребитель	Годовые расходы		
		тепла, тыс. МВт / тыс. Гкал	природного газа, млн. м <sup>3</sup> /год	условного топлива, тыс. т. у. т.
	- пищеприготовление	-	0,22756	0,26007
	Всего		1,16588	1,33243

Для снижения давления газа со среднего до низкого предусматриваются шкафные газорегуляторные пункты (ГРПШ) с двумя линиями редуцирования (основной и резервной), с двумя выходами низкого давления:

- для крышных котельных  $P = 0,005$  МПа,
- для пищеприготовления (газовых плит)  $P = 0,002$  МПа.

Для перспективного газоснабжения проектируемых жилых зданий предлагаются к строительству ГРПШ заводского изготовления, газопроводы среднего и низкого давления из полиэтиленовых труб.

Подключение предусматривается к действующему газопроводу среднего давления диаметром 219 мм ( $P_{max} = 0,3$  МПа), проложенного ранее по микрорайону «Александровский» г. Ельца (письмо о технической возможности № 06-2525 от 29.07.2024 АО «Газпром газораспределение Липецк»).

Объемы по модернизации и развитию газового хозяйства жилого района в микрорайоне «Александровский» г. Ельца, ограниченного ул. Городской и переулком Майский, представлены в таблице

Таблица 14

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во	Место расположения	Мероприятия
1	ГРПШ с двумя линиями редуцирования (основной и резервной), с одним входом среднего давления $P \leq 0,3$ МПа, с двумя выходами низкого давления: - $P=0,005$ МПа для крышных котельных, - $P=0,002$ МПа для пищеприготовления	шт.	2	г. Елец, ул.Городская, пер.Майский	Новое строительство
2	Газопровод среднего давления из полиэтиленовых труб	км	0,20	г. Елец, ул.Городская, пер.Майский	Новое строительство
3	Газопровод низкого давления из полиэтиленовых труб	км	0,42	г. Елец, ул.Городская, пер.Майский	Новое строительство

## § 6. Сети связи

Проектом планировки, совмещенным с проектом межевания предусматривается строительство жилой застройки в районе ул. Городская, переулок Майский в городском округе город Елец Липецкой области.

Общая численность населения жилого квартала составит – 2554 человека, в том числе проектируемая – 1051 человек.

Сети связи.

Для обеспечения района качественными услугами связи проектом предусмотрено строительство 2х-отверстной телефонной канализации с установкой железобетонных телефонных колодцев типа ККСр-2-10(80) ГЕК с чугунными люками легкого типа и запорными устройствами УЗНК. В существующей и проектируемой телефонной канализации проложить волоконно-оптический кабель от существующей АТС, с установкой в зданиях шкафов ШТК. Протяженность проектируемой телефонной канализации составляет - 400м.

#### Телевидение

Эфирное телевидение предусмотрено от головных станций «Планар СГ-3000», располагаемых в жилых зданиях. Головная станция состоит из базового блока и сменных модулей и предназначена для усиления, обработки аналоговых и цифровых сигналов, а также для конвертирования аналоговых сигналов.

#### Радио

Для разработки стратегии развития сети радиовещания за основу принимается программа развития государственного радиовещания, в которой одним из основных направлений является постепенный переход на цифровое радиовещание в ДВ-, СВ- и КВ-диапазонах.

Цифровое радиовещание строится на базе конвертеров IP/СПВ FG-ACE-CON-VF/Eth, V2 используется для приема трех программ проводного вещания по сетям ШПД. Конвертер преобразует принимаемые IP-потoki в звуковой формат и формирует на выходе стандартные для проводного вещания уровни первой программы и модулированных сигналов второй и третьей программ.

Конвертер IP/СПВ FG-ACE-CON-VF/Eth, V2 повсеместно используется в сетях радиодиффузии и предназначен для управления и сопряжения сигналов трехпрограммного проводного радиовещания РАСЦО с Объектовой Системой Оповещения (ОСО). Данное устройство может использоваться не только в системе «социальная розетка», но также и в других программах, например, для сопряжения с общегородской сетью, локальными и объектовыми системами оповещения.

Конвертер IP/СПВ FG-ACE-CON-VF/Eth, V2 эксплуатируется в закрытых помещениях, устанавливается в стойку 19" и обладает повышенной надежностью как оборудование, применяемое на сетях ГО ЧС.

#### Основные преимущества решения:

- Низкая стоимость как самого решения, так и последующей его эксплуатации
- Сохранение проводной инфраструктуры внутри здания
- Использование существующих сетей ШПД
- Возможность использования при любой технологии предоставления услуг ШПД (Metro Ethernet, DSL, PON)
- Возможность дистанционного контроля устройства (SNMP, Web)
- Законченное компактное решение

Простота и удобство как установки, так и последующей эксплуатации.

Увеличение надежности социально-значимой системы оповещения населения о чрезвычайных ситуациях Российской Федерации.

#### Интернет

ПАО "Ростелеком" предоставляет доступ в интернет по технологии ЕТТН. Это постоянное подключение к Интернету по протоколу Fast Ethernet со скоростью до 100 Мбит/с при неизменно высоком качестве соединения.

До каждого подключаемого здания производится прокладка оптического кабеля, к которому в свою очередь подключается домовый узел с дальнейшей разводкой на подъездные коммутаторы и далее непосредственно до абонента. Канал обеспечивает скоростную передачу видео, данных и голоса.

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

Размещение объектов капитального строительства регионального значения и местного значения на проектируемой территории не планируются.

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

Территория общего пользования на проектируемой территории планируется из оставшихся нераспределенных земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Настоящим проектом образование земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования на проектируемой территории не предусмотрено.

### **Подраздел V. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях**

Правилами землепользования и застройки г. Елец принято нормативное расстояние от красной линии до линии регулирования застройки:

- Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

- Минимальное расстояние от земельных участков дошкольного, начального и среднего общего образования до красной линии магистральных улиц - 25 м

«Красные линии» – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей. Это линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены инженерные и транспортные коммуникации, другие подобные сооружения (линейные объекты).

Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользования, которые будут выполнены в проекте межевания.



Разбивочный чертеж «красных» линий выполнен на топографической основе в масштабе 1:1000. Система координат – МСК 48, система высот Балтийская. Разбивочный чертеж является основным документом при последующих стадиях проектирования, а также при переносе проекта в натуру.

На проектируемую территорию жилого квартала, ограниченного улицей Городской и переулком Майским, красные линии ранее не устанавливались и не утверждались. (письмо администрации городского округа город Елец № 2918/01-06 от 19.07.2024 года смотри в приложении 4 раздела 2 ПЗ).

Настоящим проектом красные линии установлены по наружным границам земельных участков, стоящих на кадастровом учете и расположенных по периметру жилого квартала. В местах отсутствия земельных участков красные линии установлены по прямой, между ближайшими крайними поворотными точками земельных участков.

Таблица 15

Координаты поворотных точек красных линий жилого квартала, ограниченного ул. Городской и переулком Майский (система координат МСК -48)

Координаты, м		
Номер точки	X	Y
1	421337,95	1248771,36
2	421296,68	1248851,01
3	421291,73	1248860,47
4	421277,86	1248886,92
5	421255,99	1248930,42
6	421238,3	1248967,47
7	421236,24	1248972,9
8	421233,46	1248980,22
9	421229,66	1248995,52
10	421226,04	1249016,17
11	421217,88	1249062,6
12	421216,6	1249079,78
13	421218,69	1249098,68
14	421221,99	1249128,58
15	421166,05	1249139,58
16	421111,06	1249150,4
17	421092	1249153,64
18	421082,31	1249154,92
19	421074,95	1249154,95
20	421069,86	1249154,95
21	421066,44	1249154,97
22	421035,29	1249155,04
23	421027,98	1249155,06
24	421024,13	1249155,07
25	421022,47	1249153,36
26	421003,69	1249134,12
27	420999	1249129,21
28	420978,62	1249093,63

Координаты, м		
Номер точки	X	Y
29	420959,93	1249059,92
30	420959,6	1249011,7
31	420968,6	1248960,3
32	420977,07	1248885,19
33	420991,34	1248855,99
34	420991,89	1248856,26
35	420992,23	1248853,71
36	421078,04	1248678,35
37	421145,36	1248677,9
38	421147,96	1248678,22
39	421235,47	1248720,98
40	421235,22	1248723,16
41	421236,06	1248721,43
42	421239,65	1248723,19
43	421277,84	1248741,93
44	421301,99	1248753,79
45	421333,55	1248769,22
1	421337,95	1248771,36

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

Границами территории, в отношении которой ведется подготовка проекта, являются границы жилого квартала. Границы разработки документации по планировке территории совпадают с красными линиями жилого квартала.

Таблица 16

**Ведомость координат конечных и поворотных точек границы жилого квартала**

Координаты, м		
Номер точки	X	Y
1	421337,95	1248771,36
2	421296,68	1248851,01
3	421291,73	1248860,47
4	421277,86	1248886,92
5	421255,99	1248930,42
6	421238,3	1248967,47
7	421236,24	1248972,9
8	421233,46	1248980,22
9	421229,66	1248995,52
10	421226,04	1249016,17
11	421217,88	1249062,6
12	421216,6	1249079,78
13	421218,69	1249098,68
14	421221,99	1249128,58
15	421166,05	1249139,58
16	421111,06	1249150,4

Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
17	421092	1249153,64
18	421082,31	1249154,92
19	421074,95	1249154,95
20	421069,86	1249154,95
21	421066,44	1249154,97
22	421035,29	1249155,04
23	421027,98	1249155,06
24	421024,13	1249155,07
25	421022,47	1249153,36
26	421003,69	1249134,12
27	420999	1249129,21
28	420978,62	1249093,63
29	420959,93	1249059,92
30	420959,6	1249011,7
31	420968,6	1248960,3
32	420977,07	1248885,19
33	420991,34	1248855,99
34	420991,89	1248856,26
35	420992,23	1248853,71
36	421078,04	1248678,35
37	421145,36	1248677,9
38	421147,96	1248678,22
39	421235,47	1248720,98
40	421235,22	1248723,16
41	421236,06	1248721,43
42	421239,65	1248723,19
43	421277,84	1248741,93
44	421301,99	1248753,79
45	421333,55	1248769,22
1	421337,95	1248771,36

**Подраздел VII. Положение об очередности планируемого развития территории**  
**Глава 1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов**  
**капитального строительства жилого, производственного, общественно-**  
**делового и иного назначения**

Реализация проекта предусматривается в 5 этапов (очередей), которому предшествует подготовительная работа.

1 этап – застройка территории, включающая многоквартирный жилой дом (№ 3.1);

2 этап – застройка территории, включающая многоквартирный жилой дом (№ 3.2);

3 этап – застройка территории, включающая многоквартирный жилой дом (№ 3.3);

4 этап – застройка территории, включающая многоквартирный жилой дом (№ 3.4);

5 этап – застройка территории, включающая многоквартирный жилой дом (№ 3.5).

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.

Конкретные сроки проектирования будут устанавливаться исходя из проектной мощности объектов, без учета подготовки задания на проектирование, проведения конкурсов и прохождения экспертизы.

**Глава 2. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры**

Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры для территории проектирования отсутствуют.

# 1. Чертеж красных линий. Границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Александровский» в районе улицы Городская и переулка Майский в городском округе город Елец

ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ (ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ). ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ  
МАСШТАБ 1:1000



Характеристики и параметры планируемого развития территории						Баланс использования территории по функциональному назначению			
Наименование	В составе какого ЗПС	Площадь, га	Площадь застройки ОКС, м <sup>2</sup>	Суммарная площадь ОКС, м <sup>2</sup>	Коэффициент застройки, коэффициент	Коэффициент плотности застройки, коэффициент	Наименование территории функционального назначения	Площадь, га	%
Территория проектирования	Жилой квартал по ул. Городской и переулку Майский	12,03	24238,6	128943,5	0,49,2	1,21,07	Проектируемая территория, всего	12,03	100
							в том числе:		
							Зоны жилой застройки, в том числе:	6,9472	58,9
							- Проектируемые многоквартирные многоквартирные застройки (10 эт.)	2,1488	
							- Проектируемые существующие многоквартирные застройки (10 эт.)	0,4622	
							- Существующие многоквартирные многоквартирные застройки (10 эт.)	1,8747	
							- Существующие существующие многоквартирные застройки (5 эт.)	2,5605	
							Общественно-деловая зона, в т.ч.	4,6793	38,9
							- учебный образования	4,2208	
							Зоны инженерной инфраструктуры	0,2038	1,7
							Территория инвентаризационного благоустройства (территория общего пользования в границах подготовки проекта)	0,2997	2,5

Показатели застройки территории квартала										
№ п/п	Объект	Этажность	Площади помещений, м <sup>2</sup>			Площадь застройки, м <sup>2</sup>	Суммарная полезная площадь здания, м <sup>2</sup>	Количество машино-мест	Количество мест для парковки	Количество мест для стоянки
			жилая	общественно-деловая	и нежилая					
Существующие сооружения: ОКС на территории квартала:										
1	Жилые дома существующие сохранившиеся:									
1.1	Многоквартирный многоквартирный жилой дом Мн «Александровский», д. 11	10	7898,8	4050,4	900	2094*	12809,2			
1.2	Многоквартирный многоквартирный жилой дом Мн «Александровский», д. 16	10	5055,5	2426,6	0	808*	7482,1			
1.3	Многоквартирный многоквартирный жилой дом Мн «Александровский», д. 18	10	5208,4	3155,1	0	869*	8366,5			
1.4	Многоквартирный многоквартирный жилой дом Мн «Александровский», д. 22	5	3916	1918,5	0	1177*	5834,5			
1.5	Многоквартирный многоквартирный жилой дом Мн «Александровский», д. 23а (строжайшая)	10	3000	270	0	400*	3270			
1.6	Многоквартирный многоквартирный жилой дом Мн «Александровский», д. 31	5	5610	1684	0	1812*	7294			
1.7	Многоквартирный многоквартирный жилой дом Мн «Александровский», д. 32	5	3500	1034	0	1000*	4534			
1.8	Многоквартирный многоквартирный жилой дом Мн «Александровский», д. 33	5	2410	720	0	692*	3130			
1.9	Многоквартирный многоквартирный жилой дом Мн «Александровский», д. 34	5	2332	700	0	670*	3032			
1.10	Многоквартирный многоквартирный жилой дом Мн «Александровский», д. 35	5	2332	700	0	670*	3032			
1.11	Многоквартирный многоквартирный жилой дом Мн «Александровский», д. 35	5	3860	1160	0	1110*	5020			
	Итого жилые дома существующие сохранившиеся		45982,7	17821,6	900	11104	63804,3			
2	Нежилые объекты отдельно стоящие существующие сохранившиеся:									
2.1	Детский сад №15 Мн «Александровский», д. 24	2	—	—	—	3960,6	2035*	3960,6		
2.2	Школа №12 Мн «Александровский», д. 15	3	—	—	—	14718,8	4700	14718,8		
2.3	Спортивное сооружение Мн «Александровский», д. 12	1	—	—	—	1047	1106*	1047		
2.4	Матан «Итэриона» Мн «Александровский», д. 11а	1	—	—	—	514	600*	514		
2.5	ТП	1	—	—	—	65*	65			
2.6	ТП	1	—	—	—	66*	66			
2.7	ВНС	1	—	—	—	75*	75			
2.8	ГРП	1	—	—	—	18*	18			
2.9	ТП	1	—	—	—	18*	18			
	Итого нежилые объекты отдельно стоящие существующие сохранившиеся		—	—	—	19940,4	8682	20181,4		
Проектируемые ОКС на территории квартала:										
3	Жилые дома проектируемые:									
3.1	Многоквартирный многоквартирный жилой дом (стр. №1)	10	10300	4140	0	1386,8	14400			
3.2	Многоквартирный многоквартирный жилой дом (стр. №2)	10	8800	3020	0	1177	12320			
3.3	Многоквартирный многоквартирный жилой дом (стр. №3)	10	3000	1200	0	401,5	4200			
3.4	Многоквартирный многоквартирный жилой дом (стр. №4)	10	6000	2400	0	803	8400			
3.5	Многоквартирный многоквартирный жилой дом (стр. №5)	8	3600	1568	0	625	5488			
	Итого жилые дома проектируемые		32070	12828	0	4369	44896			
4	Нежилые объекты отдельно стоящие проектируемые:									
4.1	ТП	1	—	—	—	—	69,8	69,8		
4.2	ГРПШ	1	—	—	—	—	—	—		
4.3	ГРПШ	1	—	—	—	—	—	—		
	Итого нежилые объекты отдельно стоящие проектируемые		—	—	—	—	69,8	69,8		
	Итого по кварталу		77152,7	32649,6	900	24238,6	128943,5			

- Условные обозначения**
- проектные
  - существующие
  - Граница разработки документации по планировке территории
  - Красные линии
  - Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
  - Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
  - Линии отступа от границ земельных участков, стоящих на кадастровом учете
  - Границы образуемых земельных участков
  - Зона планируемого размещения ОКС
  - 5хх = 4432 м<sup>2</sup>

- Территории**
- Зона многоквартирной жилой застройки
  - Зона среднеэтажной жилой застройки
  - Общественно-деловая зона, в т.ч. учебный образования
  - Зона инженерной инфраструктуры
  - Территория инвентаризационного благоустройства (территория общего пользования в границах подготовки проекта)

- Объекты капитального строительства**
- Жилые многоквартирные дома (10 эт.)
  - Жилые многоквартирные дома (5-8 эт.)
  - Общественная застройка, в т.ч. учебный образования
  - Объекты инженерной инфраструктуры
  - Площади общего пользования
  - Спортивные площадки
  - Детские площадки
  - Площади для отдыха взрослого населения
  - Площади для ТКО и КГО

- Транспортная инфраструктура**
- Проезды
  - Пешеходные тротуары
  - Стоянки для легкового автотранспорта
  - Количество машино-мест на стоянках для легкового автотранспорта
  - Парковочное место для личного автотранспорта инвалида
  - Зарядная станция для электромобилей

Примечания:  
1. Нумерация, порядок и наименование зон планируемого размещения объектов капитального строительства приведены в Разделе 1, ПЗ, таблицы 3.

13319 - ПП				
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Александровский» в районе улицы Городской и переулка Майский в городском округе город Елец				
№	Кл. уч.	Лист	Уч. №	Площадь, кв. м
1	1	1	1	1,1
2	2	2	2	2,2
3	3	3	3	3,3
4	4	4	4	4,4
5	5	5	5	5,5
6	6	6	6	6,6
7	7	7	7	7,7
8	8	8	8	8,8
9	9	9	9	9,9
10	10	10	10	10,0

## 2. Разбивочный чертеж красных линий.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Александровский» в районе улицы Городская и переулка Майский в городском округе город Елец

РАЗБИВОЧНЫЙ ЧЕРТЕЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ  
МАСШТАБ 1:1000



Координаты поворотных точек красных линий

Номер поворотной точки	X, м	Y, м
1	421337.85	1248771.38
2	421296.68	1248851.01
3	421291.73	1248900.47
4	421277.86	1248886.92
5	421255.99	1248930.42
6	421238.30	1248967.47
7	421236.24	1248972.90
8	421233.46	1248980.22
9	421229.88	1248995.52
10	421226.04	1249016.17
11	421217.88	1249062.60
12	421216.80	1249079.78
13	421218.89	1249098.68
14	421221.99	1249128.58
15	421186.05	1249138.58
16	421111.06	1249150.40
17	421092.00	1249153.64
18	421082.31	1249154.92
19	421074.95	1249154.95
20	421089.86	1249154.95
21	421066.44	1249154.97
22	421033.29	1249155.04
23	421027.88	1249155.06
24	421024.13	1249155.07
25	421022.47	1249153.38
26	421003.69	1249134.12
27	420999.00	1249128.21
28	420978.62	1249093.63
29	420959.83	1249059.92
30	420959.60	1249011.70
31	420968.60	1248960.30
32	420977.07	1248885.19
33	420991.34	1248855.99
34	420961.89	1248856.26
35	420962.23	1248853.71
36	421078.04	1248678.35
37	421145.36	1248677.90
38	421147.96	1248678.22
39	421235.47	1248720.98
40	421235.22	1248723.16
41	421236.06	1248721.43
42	421239.65	1248723.19
43	421277.84	1248741.93
44	421301.99	1248753.79
45	421333.55	1248789.22

Условные обозначения

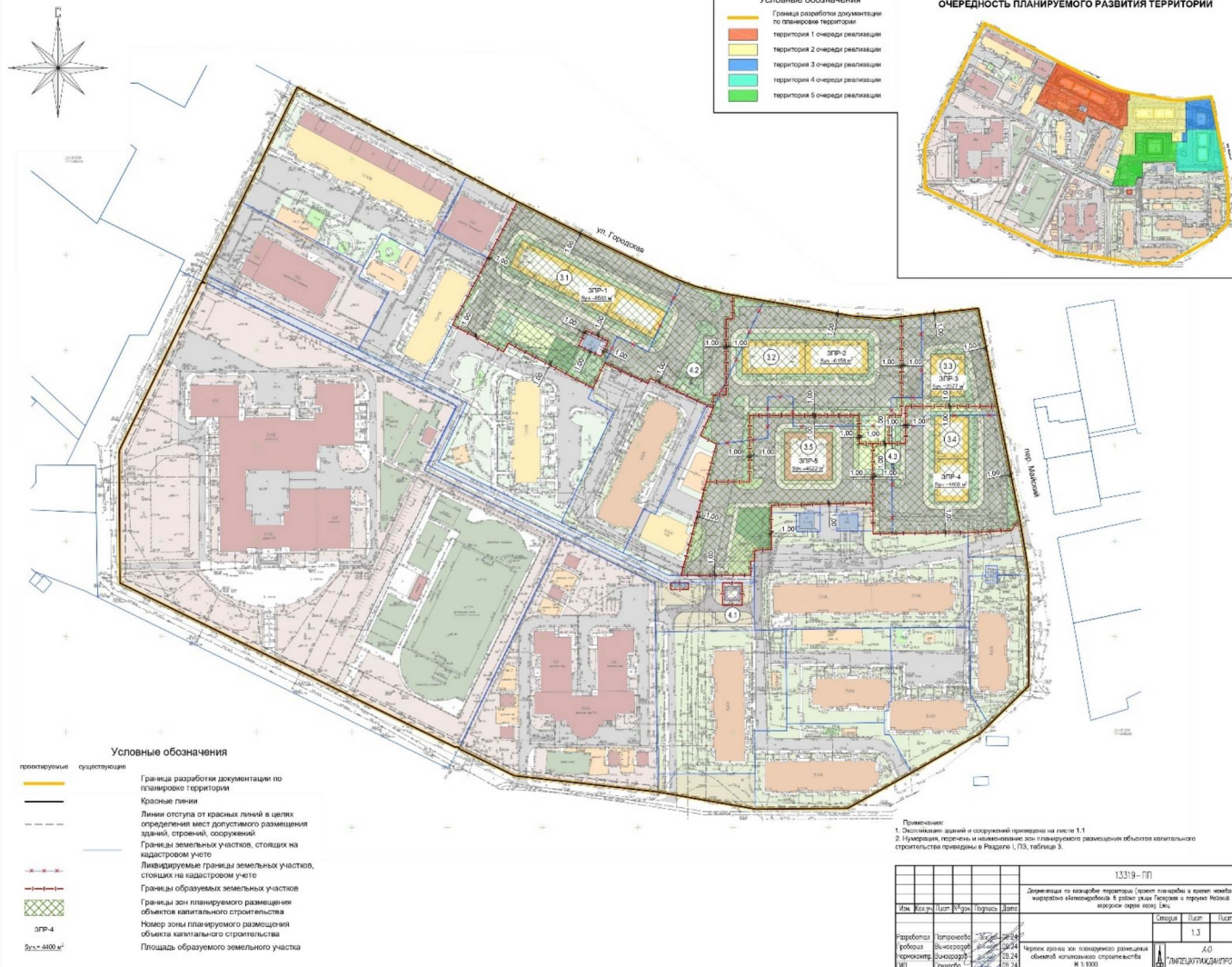
- проектные существующие
- граница разработки документации по планировке территории
- Красные линии
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Линандующие границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете
- Границы образуемых земельных участков
- Номер кадастрового квартала
- .899 Номер земельного участка, стоящего на кадастровом учете
- 41 Номер поворотных точек красных линий

Примечания:  
1. Эскизы зданий и сооружений приведены на листе 1.1

13319-ПП			
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Александровский» в районе улицы Городская и переулка Майский в городском округе город Елец			
Изд.	Кол. экз.	Дата	Листы
1	1	09.04.2024	1 из 1
Разработчик	Исполнитель	Дата	
ИП	ИП	09.04.2024	
Роль: автор проекта			1:2
Масштаб: 1:1000			40
Исполнитель: ИП «ИТЕРАТРАНСДИАГНОСТИКА»			

### 3. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Александровский» в районе улицы Городская и переулка Майский в городском округе город Елец  
 ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
 МАСШТАБ 1:1000



# Основная часть проекта межевания территории

## Общие положения

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) выполнена в соответствии с контрактом, заключенным с ООО «Новострой».

Основанием для подготовки проекта является приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 02.05.2024 № 168 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Александровский» в районе улицы Городская и переулка Майский в городском округе город Елец».

Проект планировки и проект межевания выполнен АО «Липецкгражданпроект».

При разработке проекта межевания использована действующая законодательно-нормативная и методическая документация, а также данные администрации городского округа и других источников информации.

Проект межевания разработан на основе топографических планов масштаба 1:1000.

Проект выполнен с применением компьютерных технологий в программе AutoCAD.

При разработке проекта использованы материалы генерального плана, правил землепользования и застройки городского округа город Елец Липецкой области.

Разработка проектной документации осуществлена в соответствии с требованиями действующего законодательства:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190 - ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136 - ФЗ;
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89;
- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98;
- Решение Совета депутатов городского округа город Елец от 31.10.2017 № 20 «О местных нормативах градостроительного проектирования городского округа город Елец» (с изменениями);
- Решение Совета депутатов города Ельца от 30.12.2008 № 344 «Об утверждении Генерального плана города Ельца Липецкой области» (с изменениями);
- Решение Совета депутатов города Ельца от 27.04.2010 № 455 «Об утверждении правил землепользования и застройки города Ельца Липецкой области» (с изменениями);
- Иные нормативные акты, действующие на территории Российской Федерации и города Ельца.

Инженерные изыскания выполнены обществом с ограниченной ответственностью «Вертикаль» в 2024 году.



Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

Проект межевания территории разработан с учетом красных линий, установленных проектом планировки, в границах проектирования территории.

На данной стадии межевание исполнено на геодезической съемке в масштабе 1:1000, где зафиксированы границы участков жилых зданий.

На территориях, подлежащих застройке, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными правилами землепользования и застройки.

При разработке проекта межевания территорий в границы земельных участков включаются территории: под зданиями и сооружениями; проездов, пешеходных дорог и проходов зданиям и сооружениям; открытых площадок для временного хранения автомобилей; придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей; хозяйственных площадок; физкультурных площадок; резервных территорий.

При разработке проекта межевания уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми, землепользователи обязаны обеспечить:

- безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры);

- возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

## **Подраздел I. Перечень и сведения об образуемых земельных участках**

### **Глава 1. Перечень и сведения об образуемых земельных участках**

#### **§ 1. Общие сведения об образуемых земельных участках**

Таблица 1

Сведения об образуемых земельных участках, в том числе способы их образования.

Условный номер образуемы	Вид разрешенного использования земельного участка с	Площадь образуемого	Кадастровые номера земельных участков, из	Способ образования земельного участка в соответствии с Земельным
--------------------------	---	---------------------	---	--

х земельных участков	указанием кода	земельн ого участка	которых образуются земельные участки	кодексом Российской Федерации
:ЗУ 1	Многоэтажная жилая застройка (код 2.6)	8563 м2	48:19:6140601 кадастровый квартал	Образование земельных участков путем перераспределения земельных уч астков :9 03, :902, :900, : 897, :908, :901 , находящихся в границах кадастрового квартала 48:19:6140601
:ЗУ 2	Многоэтажная жилая застройка (код 2.6)	6158 м2	48:19:6140601 кадастровый квартал	
:ЗУ 3	Многоэтажная жилая застройка (код 2.6)	2377 м2	48:19:6140601 кадастровый квартал	
:ЗУ4	Многоэтажная жилая застройка (код 2.6)	4400 м2	48:19:6140601 кадастровый квартал	
:ЗУ 5	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	4622 м2	48:19:6140601 кадастровый квартал	
:ЗУ 6	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	32 м2	48:19:6140601 кадастровый квартал	
:ЗУ 7	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	119 м2	48:19:6140601 кадастровый квартал	

## § 2. Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков

Таблица 2

Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков  
Настоящим проектом принята система координат МСК -48.

Номер точки	Координаты вновь образуемого земельного участка, м		Территориальная зона	Вид разрешенного использования
	х	у		
ЗУ 1. Площадь – 8563м2				
1	421277,86	1248886,92	Зона многоэтажной, среднеэтажной застройки	Многоэтажная жилая застройка (код 2.6)
2	421255,99	1248930,42		
3	421238,3	1248967,47		
4	421236,24	1248972,9		
5	421233,46	1248980,22		
6	421229,66	1248995,52		
7	421228,91	1248999,75		
8	421216,5	1248999,75		
9	421216,5	1248996,28		
10	421176,65	1248996,28		
11	421176,65	1248989,56		
12	421169,66	1248989,56		
13	421185,27	1248956,49		

Номер точки	Координаты вновь образуемого земельного участка, м		Территориальная зона	Вид разрешенного использования
	х	у		
14	421182,66	1248955,26		
15	421193,32	1248932,61		
16	421180,25	1248926,45		
17	421203,76	1248882		
18	421199,16	1248879,57		
19	421213,33	1248852,8		
20	421248,47	1248871,39		
1	421277,86	1248886,92		
21	421210,44	1248922,76		
22	421204,84	1248934,50		
23	421196,73	1248930,62		
24	421202,32	1248918,89		
21	421210,44	1248922,76		
ЗУ 2. Площадь – 6158м2				
1	421228,91	1248999,75	Зона многоэтажной, среднеэтажной застройки	Многоэтажная жилая застройка (код 2.6)
2	421226,04	1249016,17		
3	421217,88	1249062,6		
4	421216,6	1249079,78		
5	421217,53	1249088,25		
6	421165,85	1249088,25		
7	421165,85	1249081,8		
8	421151,16	1249081,8		
9	421151,16	1249073,31		
10	421151,16	1249066		
11	421165,85	1249066		
12	421165,85	1249008,65		
13	421131,04	1249008,65		
14	421131,04	1248985,89		
15	421150,85	1248991,22		
16	421155,3	1248982,8		
17	421169,66	1248989,56		
18	421176,65	1248989,56		
19	421176,65	1248996,28		
20	421216,5	1248996,28		
21	421216,5	1248999,75		
1	421228,91	1248999,75		
ЗУ 3. Площадь – 2377м2				
1	421217,53	1249088,25	Зона многоэтажной, среднеэтажной застройки	Многоэтажная жилая застройка (код 2.6)
2	421218,69	1249098,68		
3	421221,99	1249128,58		
4	421170,6	1249138,68		
5	421170,6	1249090,3		

Номер точки	Координаты вновь образуемого земельного участка, м		Территориальная зона	Вид разрешенного использования
	х	у		
6	421151,16	1249090,3		
7	421151,16	1249081,8		
8	421165,85	1249081,8		
9	421165,85	1249088,25		
1	421217,53	1249088,25		
ЗУ 4. Площадь – 4400 м2				
1	421170,6	1249090,3	Зона многоэтажной, среднеэтажной застройки	Многоэтажная жилая застройка (код 2.6)
2	421170,6	1249138,68		
3	421166,05	1249139,58		
4	421111,06	1249150,4		
5	421105,66	1249145,79		
6	421104,52	1249123,22		
7	421103,86	1249073,38		
8	421105,44	1249073,38		
9	421119,98	1249073,31		
10	421151,16	1249073,31		
11	421151,16	1249081,8		
12	421151,16	1249090,3		
1	421170,6	1249090,3		
ЗУ 5. Площадь – 4622 м2				
1	421165,85	1249008,65	Зона многоэтажной, среднеэтажной застройки	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)
2	421165,85	1249066		
3	421151,16	1249066		
4	421151,16	1249073,31		
5	421119,98	1249073,31		
6	421119,55	1249054,28		
7	421119,35	1249045,64		
8	421118,77	1249019,94		
9	421114,71	1249019,94		
10	421101,98	1249019,94		
11	421098,98	1249019,94		
12	421095,57	1249019,95		
13	421095,32	1249011,11		
14	421089,58	1249011,12		
15	421089,58	1249009,13		
16	421082,09	1249009,14		
17	421082,15	1248972,73		
18	421131,04	1248985,89		
19	421131,04	1249008,65		
1	421165,85	1249008,65		
ЗУ 6. Площадь – 32 м2				
1	421078,2	1248967,24	Зона многоэтажной,	Предоставление

Номер точки	Координаты вновь образуемого земельного участка, м		Территориальная зона	Вид разрешенного использования
	х	у		
2	421078,18	1248976,5	среднеэтажной застройки	коммунальных услуг (код 3.1.1)
3	421074,79	1248976,58		
4	421074,59	1248967,32		
1	421078,2	1248967,24		
ЗУ 7. Площадь – 119 м2				
1	421078.14	1248994.46	Зона многоэтажной, среднеэтажной застройки	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
2	421078.12	1249004.69		
3	421066.52	1249004.71		
4	421066.55	1248994.44		
1	421078.14	1248994.46		

Примечание: Распределение земельных участков по видам разрешенного использования выполнено в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

## **Глава 2. Перечень и сведения об образуемых земельных участках, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд**

Настоящим проектом образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагается резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд на проектируемой территории не предусмотрено.

## **Глава 3. Сведения о публичных сервитутах. Планировочные ограничения**

Планировочные ограничения на территории разработки проекта межевания представлены техническими зонами инженерных коммуникаций.

Технические зоны инженерных коммуникаций - территории, предназначенные для эксплуатации подземных и надземных инженерных коммуникаций, определяющие минимальный отступ от коммуникаций до фундаментов зданий и сооружений.

В пределах технической зоны запрещается строительство зданий и сооружений.

Предложения по установлению публичных сервитутов, их перечень.

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;
- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

В настоящем проекте межевания установление публичных сервитутов не планируется.

## **Подраздел 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.

## **Подраздел III. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях**

«Красные» линии – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей. Это линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены инженерные и транспортные коммуникации, другие подобные сооружения (линейные объекты).

«Красные» линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользования, которые выполняются в проекте межевания.

На проектируемую территорию жилого квартала, ограниченного улицей Городской и переулком Майским, красные линии ранее не устанавливались и не утверждались. (письмо администрации городского округа город Елец № 2918/01-06 от 19.07.2024 года смотри в приложении 4 раздела 2 ПЗ).

Настоящим проектом красные линии установлены по наружным границам земельных участков, стоящих на кадастровом учете и расположенных по периметру жилого квартала. В местах отсутствия земельных участков красные линии установлены по прямой линии между ближайшими крайними поворотными точками земельных участков.

Таблица 3

Координаты поворотных точек красных линий жилого квартала, ограниченного ул. Городской и переулком Майским. (система координат МСК-48)

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	421337,95	1248771,36
2	421296,68	1248851,01
3	421291,73	1248860,47
4	421277,86	1248886,92
5	421255,99	1248930,42
6	421238,3	1248967,47
7	421236,24	1248972,9
8	421233,46	1248980,22
9	421229,66	1248995,52
10	421226,04	1249016,17
11	421217,88	1249062,6
12	421216,6	1249079,78
13	421218,69	1249098,68
14	421221,99	1249128,58
15	421166,05	1249139,58
16	421111,06	1249150,4
17	421092	1249153,64
18	421082,31	1249154,92
19	421074,95	1249154,95
20	421069,86	1249154,95
21	421066,44	1249154,97
22	421035,29	1249155,04
23	421027,98	1249155,06
24	421024,13	1249155,07
25	421022,47	1249153,36
26	421003,69	1249134,12
27	420999	1249129,21
28	420978,62	1249093,63
29	420959,93	1249059,92
30	420959,6	1249011,7
31	420968,6	1248960,3
32	420977,07	1248885,19
33	420991,34	1248855,99
34	420991,89	1248856,26
35	420992,23	1248853,71
36	421078,04	1248678,35
37	421145,36	1248677,9
38	421147,96	1248678,22
39	421235,47	1248720,98
40	421235,22	1248723,16

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
41	421236,06	1248721,43
42	421239,65	1248723,19
43	421277,84	1248741,93
44	421301,99	1248753,79
45	421333,55	1248769,22
1	421337,95	1248771,36

#### **Подраздел IV. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания (утвержден проект межевания)**

Границами территории, в отношении которой ведется подготовка проекта, являются границы жилого квартала, ограниченного с запада – местным проездом вдоль школы, с севера – улицей городской, с востока – Майским переулком, с юга – местным проездом, отделяющим жилой квартал от оврага.

Границы разработки документации по планировке территории совпадают с красными линиями жилого квартала.

Таблица 4

#### **Ведомость координат концевых и поворотных точек границ разработки документации по планировке территории**

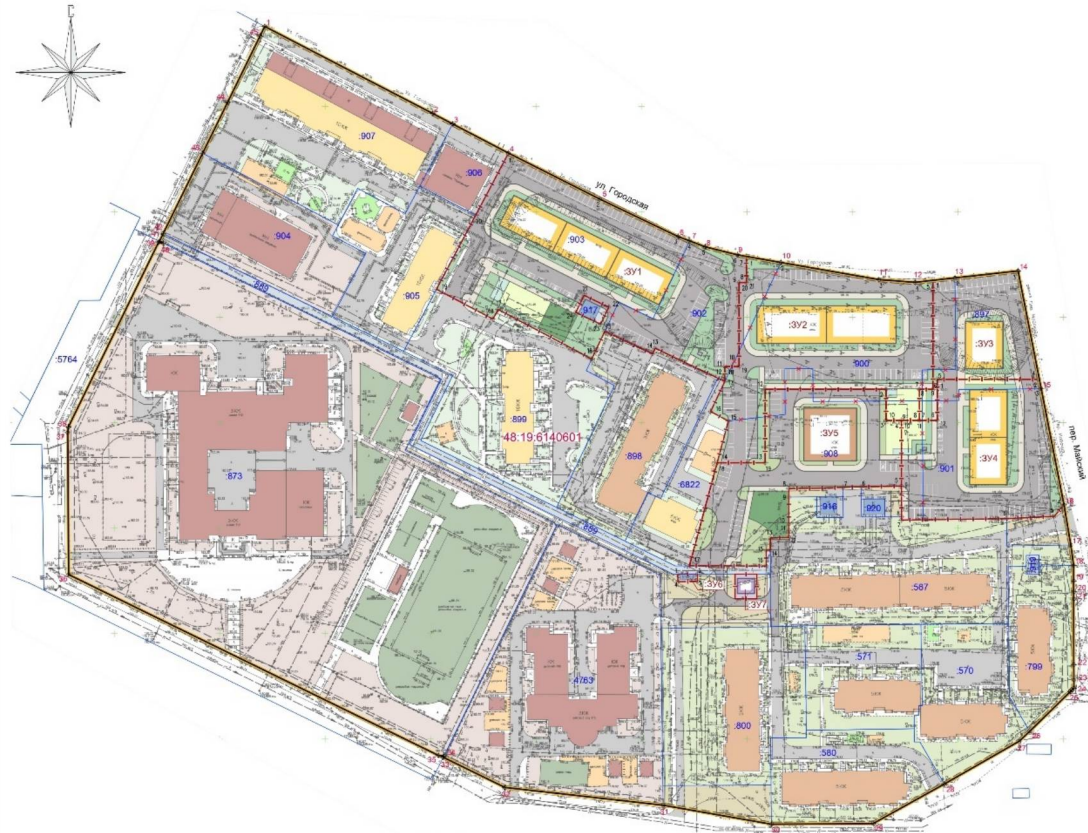
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	421337,95	1248771,36
2	421296,68	1248851,01
3	421291,73	1248860,47
4	421277,86	1248886,92
5	421255,99	1248930,42
6	421238,3	1248967,47
7	421236,24	1248972,9
8	421233,46	1248980,22
9	421229,66	1248995,52
10	421226,04	1249016,17
11	421217,88	1249062,6
12	421216,6	1249079,78
13	421218,69	1249098,68
14	421221,99	1249128,58
15	421166,05	1249139,58
16	421111,06	1249150,4
17	421092	1249153,64
18	421082,31	1249154,92
19	421074,95	1249154,95
20	421069,86	1249154,95
21	421066,44	1249154,97
22	421035,29	1249155,04
23	421027,98	1249155,06
24	421024,13	1249155,07
25	421022,47	1249153,36



Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
26	421003,69	1249134,12
27	420999	1249129,21
28	420978,62	1249093,63
29	420959,93	1249059,92
30	420959,6	1249011,7
31	420968,6	1248960,3
32	420977,07	1248885,19
33	420991,34	1248855,99
34	420991,89	1248856,26
35	420992,23	1248853,71
36	421078,04	1248678,35
37	421145,36	1248677,9
38	421147,96	1248678,22
39	421235,47	1248720,98
40	421235,22	1248723,16
41	421236,06	1248721,43
42	421239,65	1248723,19
43	421277,84	1248741,93
44	421301,99	1248753,79
45	421333,55	1248769,22
1	421337,95	1248771,36

# 1. Чертеж межевания территории

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Александровский» в районе улицы Городская и переулка Майский в городском округе город Елец  
**ЧЕРТЕЖ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**  
 МАСШТАБ 1:1000



**Условные обозначения**

— (жирная линия)	— (тонкая линия)	— (жирная линия)	— (тонкая линия)
Граница разработки документации по планировке территории	Граница разработки документации по планировке территории	48:19:0140601	Номер кадастрового квартала
Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории	Красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории	899	Номер земельного участка, стоящего на кадастровом учете
Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений	4	Номер поворотных точек границы разработки документации по планировке территории (номер поворотных точек красных линий)
Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете	Границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете	4	Номер поворотных точек границы образуемых земельных участков
Линии, ограничивающие границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете	Линии, ограничивающие границы земельных участков, стоящих на кадастровом учете	3/4	Условный номер образуемого земельного участка
Границы образуемых земельных участков	Границы образуемых земельных участков		

Сведения об образуемых земельных участках, в том числе способы их образования

Условный номер образуемых земельных участков	Вид разрешенного использования земельного участка с указанием кода	Площадь образуемого земельного участка	Кадастровый номер земельных участков, из которых образуются земельные участки	Способ образования земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации
:ЗУ 1	Многоэтапная жилая застройка (код 2.6)	8563 м <sup>2</sup>	48:19:0140601 кадастровый квартал	Образование земельных участков путем перераспределения земельных участков 903, 902, 900, 897, 908, 901, находящихся в границах кадастрового квартала 48:19:0140601
:ЗУ 2	Многоэтапная жилая застройка (код 2.6)	6158 м <sup>2</sup>	48:19:0140601 кадастровый квартал	
:ЗУ 3	Многоэтапная жилая застройка (код 2.6)	2377 м <sup>2</sup>	48:19:0140601 кадастровый квартал	
:ЗУ 4	Многоэтапная жилая застройка (код 2.6)	4400 м <sup>2</sup>	48:19:0140601 кадастровый квартал	
:ЗУ 5	Среднеэтапная жилая застройка (код 2.5)	4622 м <sup>2</sup>	48:19:0140601 кадастровый квартал	
:ЗУ 6	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	32 м <sup>2</sup>	48:19:0140601 кадастровый квартал	Образование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности в границах кадастрового квартала 48:19:0140601
:ЗУ 7	Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)	110 м <sup>2</sup>	48:19:0140601 кадастровый квартал	

Примечания:  
 1. Ведомость координат поворотных точек границ образуемых земельных участков приведена в Разделе III, ПЗ, табл.2.  
 2. Ведомость координат поворотных точек красных линий приведена в Разделе III, ПЗ, табл. 4.  
 3. Ведомость координат поворотных точек границы разработки документации по планировке территории приведена в Разделе III, ПЗ, табл. 5.

1:3319-ПМ				
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) микрорайона «Александровский» в районе улицы Городская и переулка Майский в городском округе город Елец				
Имя	Фамилия	Имя	Фамилия	Дата
Архитектор	Инженер	Инженер	Инженер	09.24.2024
Прораб	Инженер	Инженер	Инженер	09.24.2024
Проектировщик	Инженер	Инженер	Инженер	09.24.2024
Или	Инженер	Инженер	Инженер	09.24.2024
Чертеж межевания территории				40
М 1:1000				ПРОЕКТИРОВАНИЕПРОЕКТ