



Утверждена
приказом Управления строительства
и архитектуры Липецкой области
от _____ 2023 г. № _____

Начальник управления –
главный архитектор области
_____ А.П. Болгов

**Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания)
общественного центра
7-го жилого района в городе Липецке**

**Раздел 1 «Проект планировки территории.
Основная часть»**

228-23-ПП и ПМ-1



Россия, Липецкая область. г. Липецк
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«РАЗВИТИЕ-ЛИПЕЦК»
СРО-И-036-18-122012 №453 от 01.06.2017 г.

**Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания)
общественного центра
7-го жилого района в городе Липецке**

**Раздел 1 «Проект планировки территории.
Основная часть»**

228-23-ПП и ПМ-1

Исполнительный директор

Главный инженер проекта



А.А. Сотников

А.А. Шкуркин

г. Липецк – 2023 г.

**Состав документации по планировке территории
(проекта планировки и проекта межевания)
общественного центра 7-го жилого района в городе Липецке**

Обозначение	Наименование	Примечание
228-23-ПП и ПМ-1	Раздел 1 «Проект планировки территории. Основная часть»	
228-23-ПП и ПМ-2	Раздел 2 «Проект планировки территории. Материалы по обоснованию»	
228-23-ПП и ПМ-3	Раздел 3 «Проект межевания территории. Основная часть»	
228-23-ПП и ПМ-4	Раздел 4 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»	

ОГЛАВЛЕНИЕ	Стр.
Оглавление.....	4
Текстовая часть.....	6
Общие положения.....	7
Раздел I. Положение о характеристиках планируемого развития территории...	12
Подраздел I. Наименование и описание элементов планировочной структуры территории. Параметры и характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры.....	12
Подраздел II. Характеристики и параметры объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	18
Глава 1. Объекты жилого назначения.....	18
Глава 2. Объекты производственного назначения.....	20
Глава 3. Объекты общественно-делового назначения.....	20
Глава 4. Объекты иного назначения.....	21
Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры.....	21
§1. Объекты здравоохранения	21
§2. Объекты образования	22
Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры.....	24
§1. Проезды и подъезды.....	24
§2. Обслуживание пожарной частью.....	25
§3. Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств.....	26
Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры.....	33
§1. Техничко-экономические показатели систем инженерной инфраструктуры...	33
§2. Наружное противопожарное водоснабжение.....	34
§3. Твердые коммунальные отходы.....	35
Подраздел III. Характеристики и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения и местного значения.....	36
Подраздел IV. Описание и характеристики территорий общего пользования...	37
Подраздел V. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях.....	37
Раздел II. Положение об очередности планируемого развития территории.....	39
Подраздел I. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.....	39

Подраздел II. 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.....	40
Графическая часть.....	42
Чертеж красных линий.....	43
Разбивочный чертеж красных линий.....	44
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.....	45

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Проект планировки территории общественного центра 7-го жилого района в городе Липецке выполнен в соответствии с требованиями ст. 42 Градостроительного кодекса РФ.

Цели подготовки проекта планировки территории:

- выделение элемента планировочной структуры – квартала (изменение красных линий);
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, а именно:
 - двух многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения и подземными автостоянками;
 - многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенным учреждением дошкольного образования на 80 мест;
 - здания образовательной организации дополнительного образования детей;
 - здания многоуровневой автостоянки на 250 машино-мест;
 - административного здания;
 - православного храма (храма Уара).
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Разработка проекта планировки территории осуществлена в соответствии с требованиями нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ (с изменениями и дополнениями) (далее – ГрК РФ);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (ЗК РФ) (с изменениями и дополнениями);
- Закон Липецкой области от 22 декабря 2020 г. №485-ОЗ «О нормативных правовых актах Липецкой области» (с изменениями и дополнениями);

- Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 7.0.97-2016 «Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов» (утв. приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 8 декабря 2016 г. №2004-ст) (с изменениями и дополнениями);
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 24 июля 2007 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями и дополнениями);
- Федеральный закон от 24 ноября 1995 г. №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98) (утв. постановлением Госстроя РФ от 6 апреля 1998 г. №18-30);
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. №1034/пр) (с изменениями и дополнениями) (далее – СП 42.13330.2016);
- Свод правил СП 59.13330.2020 «СНиП 35-01-2001 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» (утв. приказом Министерства

строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2020 г. №904/пр) (с изменениями и дополнениями) (далее – СП 59.13330.2020);

- Свод правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (утв. приказом МЧС России от 24 апреля 2013 г. №288) (с изменениями и дополнениями) (далее – СП 4.13130.2013);

- Свод правил СП 113.13330.2016 «Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 7 ноября 2016 г. №776/пр) (с изменениями и дополнениями) (далее – СП 113.13330.2016);

- Свод правил СП 252.1325800.2016 «Здания дошкольных образовательных организаций. Правила проектирования» (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 17 августа 2016 г. №573/пр) (далее – СП 252.1325800.2016);

- Распоряжение Министерства транспорта РФ от 25 мая 2022 г. №АК-131-р «Об утверждении методических рекомендаций по стимулированию использования электромобилей и гибридных автомобилей в субъектах Российской Федерации»;

- Приказ МЧС России от 30 марта 2020 г. №225 «Об утверждении свода правил СП 8.13130 «Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности» (далее – СП 8.13130);

- Свод правил СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 24 января 2020 г. №33/пр) (далее – СП 476.1325800.2020);

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. №74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями и дополнениями) (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);

- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28 января 2021 г. №3 «Об утверждении санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 «Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий» (с изменениями и дополнениями) (далее – СанПиН 2.1.3684-21);
- Постановление Правительства РФ от 29 июля 2013 г. №644 «Об утверждении Правил холодного водоснабжения и водоотведения и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Постановление Правительства РФ от 16 сентября 2020 г. №1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);
- Свод правил СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения». Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. №1033/пр) (с изменениями и дополнениями);
- Приказ Управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 9 февраля 2017 г. №01-03/16 «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в Липецкой области» (с изменениями и дополнениями);
- Приказ Управления экологии и природных ресурсов Липецкой области от 28 октября 2019 г. №378 «Об утверждении нормативов накопления твердых коммунальных отходов»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 г. №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при

подготовке графической части документации по планировке территории» (с изменениями и дополнениями);

- Постановление Правительства РФ от 31 марта 2017 г. №402 «Об утверждении Правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. №20» (с изменениями и дополнениями);

- Решение Липецкого городского Совета депутатов от 30 августа 2016 г. №218 «О Местных нормативах градостроительного проектирования города Липецка» (далее – МНГП);

- Приказ Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20 сентября 2016 г. №173 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования в Липецкой области» (с изменениями и дополнениями) (далее – РНГП);

Разработка проекта осуществлена на основании действующей градостроительной документации:

- Постановление Правительства Липецкой области от 30 декабря 2022 г. №370 «Об утверждении Генерального плана городского округа город Липецк на период до 2042 года»;

- Постановление Администрации Липецкой области от 11 февраля 2021 г. №47 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Липецк» (с изменениями и дополнениями от 19 октября 2021 г., 17 августа, 29 декабря 2022 г.)

РАЗДЕЛ I.
ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ
ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

В границах разработки проекта планировки территории расположен один элемент планировочной структуры – квартал №1 – квартал, ограниченный ул. Героя России Эдуарда Белана, ул. Стаханова, ул. Свиридова, ул. Шерстобитова.

Характеристики и параметры планируемого развития элемента планировочной структуры приведены в таблице 1.

Таблица 1. Характеристики и параметры планируемого развития элемента планировочной структуры

<i>Наименование ЭПС</i>	<i>Расположение</i>	<i>Площадь, м²</i>	<i>Площадь застройки ОКС, м²</i>	<i>Суммарная поэтажная площадь ОКС, м²</i>	<i>Коэффициент застройки</i>	<i>Коэффициент плотности застройки</i>
Квартал	ограничен ул. Героя России Эдуарда Белана, ул. Стаханова, ул. Свиридова, ул. Шерстобитова	121545	29167	121977	0,24	1,00

В соответствии с ч.10 ст.45 ГрК РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в

единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки города Липецка, квартал №1 расположен в территориальной зоне О-1 «Зона делового, общественного и коммерческого назначения».

Развитие территории квартала планируется за счет строительства:

- двух многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения и подземными автостоянками;
- многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенным учреждением дошкольного образования на 80 мест;
- здания образовательной организации дополнительного образования детей;
- административного здания;
- здания многоуровневой автостоянки на 250 машино-мест;
- православного храма (храма Уара).

В целях обеспечения возможности размещения многоэтажных многоквартирных жилых домов в границах образуемых земельных участков необходимо получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)».

Градостроительными регламентами для вида разрешенного использования земельного участка «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)» установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальный размер земельного участка для жилого дома 9-16 этажей – 1700 кв.м;
- минимальный размер земельного участка для жилого дома 17-25 этажей – 2500 кв.м;
- максимальный размер земельного участка не подлежит установлению;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения жилого дома 9-16 этажей – 3 м;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения жилого дома 17-25 этажей – 5 м;
- предельное количество этажей: 25 этажей;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка: 30%.

Учитывая параметры планируемого к размещению многоквартирного жилого дома №3 по экспликации, необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, а именно:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка: 45% (размер обусловлен учетом в площади застройки площади подземной автостоянки в целях соблюдения п.9 Требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места, утвержденных Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393: площадь застройки сооружений, основной характеристикой которых является площадь застройки, определяется на основании значений координат характерных точек контура такого сооружения как площадь проекции внешних границ ограждающих конструкций (надземных и (или) подземных (при наличии таковых) сооружения на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания сооружения к поверхности земли, включая выступающие надземные и (или) подземные части такого сооружения (входные площадки и ступени, крыльца, веранды, террасы, балконы, консоли, прямки, входы в подвал, ramпы и тому подобное).

В границах земельного участка с кадастровым номером 48:20:0043601:19961 планируется *размещение административного здания*. Существующий вид разрешенного использования земельного участка: «для строительства административного здания». Допустимо его сохранение или назначение основного вида разрешенного использования «Деловое управление (код 4.1)» в соответствии с Правилами землепользования и застройки.

Градостроительными регламентами для вида разрешенного использования земельного участка «Деловое управление (код 4.1)» установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальные размеры земельного участка: 1000 кв.м;
- максимальный размер земельного участка не подлежит установлению;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта: 3 м;
- предельное количество этажей: 5 этажей;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка: 50%;
- коэффициент застройки: 1,0;
- коэффициент плотности застройки: 3,0;
- процент озеленения территории: не менее 15%.

В целях обеспечения возможности размещения здания образовательной организации дополнительного образования детей в границах образуемого земельного участка, необходимо назначение для него основного вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)».

Градостроительными регламентами для вида разрешенного использования земельного участка «Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)» установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- предельные размеры земельных участков: расчет минимального размера земельного участка осуществлять в соответствии с приложением Д СП 42.13330.2016, максимальный размер земельного участка не подлежит установлению;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м;
- предельное количество этажей: 4 этажа;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка: 50%;
- коэффициент застройки: 0,8;
- коэффициент плотности застройки: 2,4;

- процент озеленения территории: не менее 15%.

В целях обеспечения возможности образования земельного участка для размещения православного храма, необходимо назначение для земельного участка основного вида разрешенного использования «Религиозное использование (код 3.7)» или сохранение существующего вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 48:20:0043601:127 «для проведения изыскательских работ, проектирования и строительства православного храма».

Градостроительными регламентами для вида разрешенного использования земельного участка «Религиозное использование (код 3.7)» установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальные размеры земельного участка не подлежит установлению;
- максимальный размер земельного участка не подлежит установлению;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта: 4 м;
- предельная высота объекта: 30 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка: 50%.

Учитывая расположение существующего нежилого одноэтажного здания в границах образуемого земельного участка, необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, а именно:

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта: 1,5 м.

В целях обеспечения возможности образования земельного участка для размещения торговых рядов, необходимо назначение для земельного участка основного вида разрешенного использования «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (код 4.2)» или сохранение существующего вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 48:20:0043601:15780 «Для строительства торговых рядов».

Градостроительными регламентами для вида разрешенного использования земельного участка «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (код 4.2)» установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальные размеры земельного участка: 5000 кв.м;
- максимальный размер земельного участка не подлежит установлению;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта: 3 м;
- предельное количество этажей: 5 этажа;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка: 50%.

Принято во внимание, что минимальные отступы от границ образуемого земельного участка до существующего объекта капитального строительства – торговых рядов – не соблюдаются, однако, учитывая, что в отношении указанного объекта уже проведен кадастровый учет (присвоен кадастровый номер 48:20:0043601:21277), а границы земельного участка сохраняются или расширяются, предлагается рассмотреть вопрос об отсутствии необходимости в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, а именно:

- минимальных отступов от границ земельного участка;
- максимального процента застройки в границах земельного участка.

В границах земельного участка с кадастровым номером 48:20:0043601:17257 планируется *размещение здания многоуровневой автостоянки*. Существующий вид разрешенного использования земельного участка: «для строительства здания многоуровневой автостоянки». Допустимо его сохранение или назначение условно разрешенного вида использования «Хранение автотранспорта (код 2.7.1)» в соответствии с Правилами землепользования и застройки (с условием получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка).

Градостроительными регламентами для вида разрешенного использования земельного участка «Хранение автотранспорта (код 2.7.1)» установлены следующие

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальный размер земельного участка не подлежит установлению;
- максимальный размер земельного участка не подлежит установлению;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта: 1 м;
- предельное количество этажей: 3 этажей;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка: 50%.

Основные технико-экономические показатели планируемого состояния территории в границах разработки проекта планировки, приведены в таблице 2.

Таблица 2. Основные технико-экономические показатели планируемого состояния территории в границах разработки проекта планировки

<i>№ п/п</i>	<i>Наименование показателя</i>	<i>Единица измерения</i>	<i>Значение показателя</i>
1	2	3	4
1. Элементы планировочной структуры			
1.1	Общая площадь территории в границах разработки проекта планировки, всего	кв.м	121545
2. Население			
2.1	Планируемая численность населения	чел.	1587
3. Планируемый жилищный фонд			
3.1	Общая площадь	м ² общей площади	68585,4
3.2	Общая площадь жилья	м ² общей площади квартир	48396,8
Примечание: величина показателей уточняется на этапе проектной документации			

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

Глава 1. Объекты жилого назначения

Планируемые к размещению объекты капитального строительства жилого назначения представлены многоквартирными жилыми домами, характеристика которых приведена в таблице 3.

Таблица 3. Характеристика планируемых к размещению многоквартирных жилых домов

Показатель	Ед. изм.	№ по экспликации планируемых зданий и сооружений			Итого
		1	2	3	
1	2	3	4	5	6
Площадь участка	м²	6231	6440	8614	21285
Площадь застройки (без учета подземной автостоянки)	м²	897	1296	1726	3919
Площадь застройки (с учетом подземной автостоянки – предварительный размер, подлежит уточнению)	м²	897	1652	3474	6023
Коэффициент застройки в границах участка (без учета подземной автостоянки)	-	0,14	0,2	0,2	-
Коэффициент застройки в границах участка (с учетом подземной автостоянки)	-	0,14	0,26	0,4	-
Общая площадь здания (предварительная величина, подлежит уточнению)	м²	16610,9	23397,1	28577,4	68585,4
Общая площадь здания (выше нуля)	м²	15838,3	21632,8	25495,8	62966,9
Коэффициент плотности застройки (учитываются только надземные этажи)	-	2,5*	3,36*	2,96*	-
*Примечание: в случае расчета коэффициента плотности застройки для участка, а не для квартала, рекомендуется рассмотреть вопрос о необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства					
Этажность	этаж	20-21	16-21	14-20	-
Количество этажей	этаж	21-22	17-22	15-21	-
в т.ч. подземных	этаж	1	1	1	-
в т.ч. жилых этажей		18-19	15-20	13-19	-
Общая площадь квартир (без учета лоджий)	м²	11780,8	16875,2	19740,8	48396,8
Количество жителей (при показателе жилищной обеспеченности 30,5 кв.м/чел.)	чел.	386	553	647	1587
Примечание: величина показателей уточняется на этапе проектной документации					

Образуемый земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома №3 по экспликации планируемых зданий на юго-западе граничит с земельным участком многоэтажной автостоянки открытого типа на 300 машино-мест с центром автотехобслуживания.

В соответствии с п.2.6 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, для автостоянок устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее это воздействие до значений гигиенических нормативов (санитарный разрыв). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного

воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

В целях подтверждения и обоснования допустимости выбранного месторасположения многоквартирного жилого дома необходимо провести расчеты рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Глава 2. Объекты производственного назначения

Планируемые к размещению объекты производственного назначения в границах разработки проекта планировки отсутствуют.

Глава 3. Объекты общественно-делового назначения

Планируемые к размещению объекты капитального строительства общественно-делового назначения представлены:

- встроенными в многоэтажные многоквартирные жилые дома нежилыми помещениями, планируемая площадь которых приведена в таблице 5;
- административным зданием, расположенным в границах земельного участка с кадастровым номером 48:20:0043601:19961, в отношении которого застройщиком получено разрешение на строительство, в связи с чем в разрабатываемом проекте планировки не приводятся его параметры;
- православным храмом (храмом Уара), являющимся на момент разработки проекта планировки строящимся объектом, в связи с чем в проекте не приводятся его параметры (за исключением графического отображения границ зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в связи с изменением границ его земельного участка).

Таблица 4. Характеристика встроенных в многоквартирные жилые дома нежилых помещений

<i>Показатель</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>№ по экспликации планируемых зданий и сооружений</i>			<i>Итого</i>
		<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
Площадь коммерческих помещений	м ²	0	955,2	1273,6	2228,8

Глава 4. Объекты иного назначения

Планируемые к размещению объекты иного назначения в границах разработки проекта планировки отсутствуют.

Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры

Для функционирования планируемых к размещению многоквартирных жилых домов необходимо их обеспечение объектами социальной инфраструктуры.

В соответствии с примечанием 2 к п.5.4 СП 42.13330.2016, при разработке документов по планировке территории на отдельный участок территории, занимающий часть территории квартала или микрорайона, необходимо обеспечить совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для квартала или микрорайона в целом.

§1. Объекты здравоохранения

В радиусе пешеходной доступности (не более 1000 м) от территории, на которой планируется размещение многоквартирных жилых домов, расположена поликлиника на 600 посещений в смену для взрослых и 200 посещений для детей (Липецкая городская поликлиника №7, ул. им. Генерала Меркулова, 34).

Доступность объектов здравоохранения обеспечена.

§2. Объекты образования

Общеобразовательная организация

В соответствии с табл. 4 МНПП, нормативная обеспеченность общеобразовательными школами составляет 110 мест на 1000 жителей.

Следовательно, расчетная потребность жителей в проектируемых домах в количестве 1587 чел. в общеобразовательных школах составит 175 мест.

Обеспеченность детей, проживающих в планируемых к размещению многоквартирных жилых домах, общеобразовательными школами будет осуществлена за счет объектов, расположенных в радиусе пешеходной доступности от них (не более 500 м), а именно:

- средней общеобразовательной школы № 18, ул. Леонтия Кривенкова, 25, Липецк.

Дошкольная образовательная организация

В соответствии с табл. 5 МНПП, нормативная обеспеченность дошкольными образовательными учреждениями составляет 55 мест на 1000 жителей.

Следовательно, расчетная потребность жителей в проектируемых домах в количестве 1587 чел. в дошкольных образовательных учреждениях составит 87 мест.

Обеспеченность детей, проживающих в планируемых к размещению многоквартирных жилых домах, дошкольными образовательными учреждениями будет осуществлена за счет объектов, расположенных в радиусе пешеходной доступности от них (не более 300 м), а именно:

- Детского сада № 20, ул. Мистюкова А.П., 7, Липецк;
- Детского сада №30, ул. Мистюкова А.П., 1, Липецк;
- Детского сада, ясли «Радуга», ул. Мистюкова А.П., 8, Липецк.

Помимо указанных существующих объектов, обеспеченность детей местами в дошкольных образовательных учреждениях будет осуществлена посредством строительства встроенного в многоквартирный многоэтажный жилой дом (№1 по экспликациям планируемых зданий) детского сада на 80 мест, ориентировочные показатели которого приведены в таблице 5.

Таблица 5. Характеристика встроенного в многоквартирный жилой дом дошкольного образовательного учреждения

<i>Показатель</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Величина</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Площадь встроенного помещения (дошкольного образовательного учреждения)	м ²	1378,8
Этажность	этаж	первые три этажа
Вместимость	мест	80
Примечание: величина показателей уточняется на этапе проектной документации		

Образовательная организация дополнительного образования детей

В пределах квартала, в отношении территории которого осуществляется подготовка проекта планировки, предусмотрено размещение объекта местного значения – образовательной организации дополнительного образования детей, в соответствии с Генеральным планом г. Липецка.

В целях подтверждения расположения участка, отводимого для размещения здания организации дополнительного образования, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки, необходимо провести расчеты рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

Через территорию организации дополнительного образования не проходят магистральные инженерные коммуникации водоснабжения, канализации, тепло- и энергоснабжения. Предусмотрен вынос с территории подземных электрокабелей высокого и низкого напряжения.

Территорию организации дополнительного образования рекомендуется ограждать забором и/или полосой зеленых насаждений. Для предупреждения затенения окон и снижения естественной освещенности в помещениях деревья высаживаются не ближе 15 м от здания, кустарники - не ближе 5 м.

Ориентировочные характеристики образовательной организации дополнительного образования детей приведены в таблице 6.

Таблица 6. Характеристика образовательной организации дополнительного образования детей

<i>Показатель</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Величина</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Площадь участка	м ²	6479
Площадь застройки	м ²	1735
Коэффициент застройки в границах участка	-	0,27
Коэффициент плотности застройки в границах участка	-	0,72
Общая площадь здания	м ²	4678
Этажность	этаж	2
Количество этажей (в т.ч. подземных)	этаж	3 (1)
Примечание: величина показателей уточняется на этапе проектной документации		

Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры

§1. Проезды и подъезды

Для обеспечения подъезда к планируемым объектам капитального строительства предусмотрены основные и второстепенные проезды с шириной проезжей части 6 м (преимущественно). Ширина проездов обеспечивает удобство движения машин и их паркования под прямым углом.

В соответствии с п.8.1.1 СП 4.13130.2013, подъезд пожарных автомобилей к жилым зданиям должен быть обеспечен по всей длине с двух продольных сторон (соблюдение требования уточнить на этапе разработки проектной документации).

В соответствии с п.8.1.4 СП 4.13130.2013, ширина проездов для пожарных автомобилей в зависимости от высоты зданий или сооружений должна составлять не менее:

3,5 м - при высоте зданий или сооружений до 13 м включительно;

4,2 м - при высоте зданий или сооружений от 13 м до 46 м включительно;

6 м - при высоте зданий или сооружений более 46 м.

В общую ширину проездов для пожарных автомобилей, совмещенных с подъездами к зданиям и сооружениям, допускается включать тротуары, примыкающие к таким проездам.

В соответствии с п.8.1.6 СП 4.13130.2013, расстояние от внутреннего края подъезда до наружных стен или других ограждающих конструкций жилых и общественных зданий, сооружений должно составлять:

для зданий, сооружений высотой до 28 м включительно - 5 - 8 м;

для зданий, сооружений высотой более 28 м - 8 - 10 м.

На территории, расположенной между подъездом для пожарных автомобилей и зданием или сооружением не допускается размещать ограждения (за исключением ограждений для палисадников), воздушные линии электропередачи, осуществлять рядовую посадку деревьев и устанавливать иные конструкции и изделия, способные создать препятствия для работы пожарных автолестниц и автоподъемников.

Обращается особое внимание, что в целях соблюдения нормативного уровня шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и от окон встроенного детского сада, подъезд автомобилей к планируемому к размещению административному зданию по ул. А.Г. Стаханова в целях доступа к его северо-западному фасаду (тыльная сторона) рекомендуется осуществлять без проезда через образуемый земельный участок для размещения многоквартирного жилого дома со встроенным детским садом.

§2. Обслуживание пожарной частью

В соответствии с п.1 ст.76 Федерального закона от 22 июля 2008 г. №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (с изменениями и дополнениями), здания пожарных депо на территориях населенных пунктов следует размещать исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в городских населенных пунктах не должно превышать 10 минут.

Расстояние от ближайшего пожарного депо (Специализированная пожарно-спасательная часть федеральной противопожарной службы Главного управления МЧС России по Липецкой области), расположенного по ул. Московская, 173, до территории, в отношении которой разрабатывается проект планировки, составляет 3,75 км (см. рис. 1), что обеспечивает возможность соблюдения установленного времени прибытия первого подразделения к месту вызова.

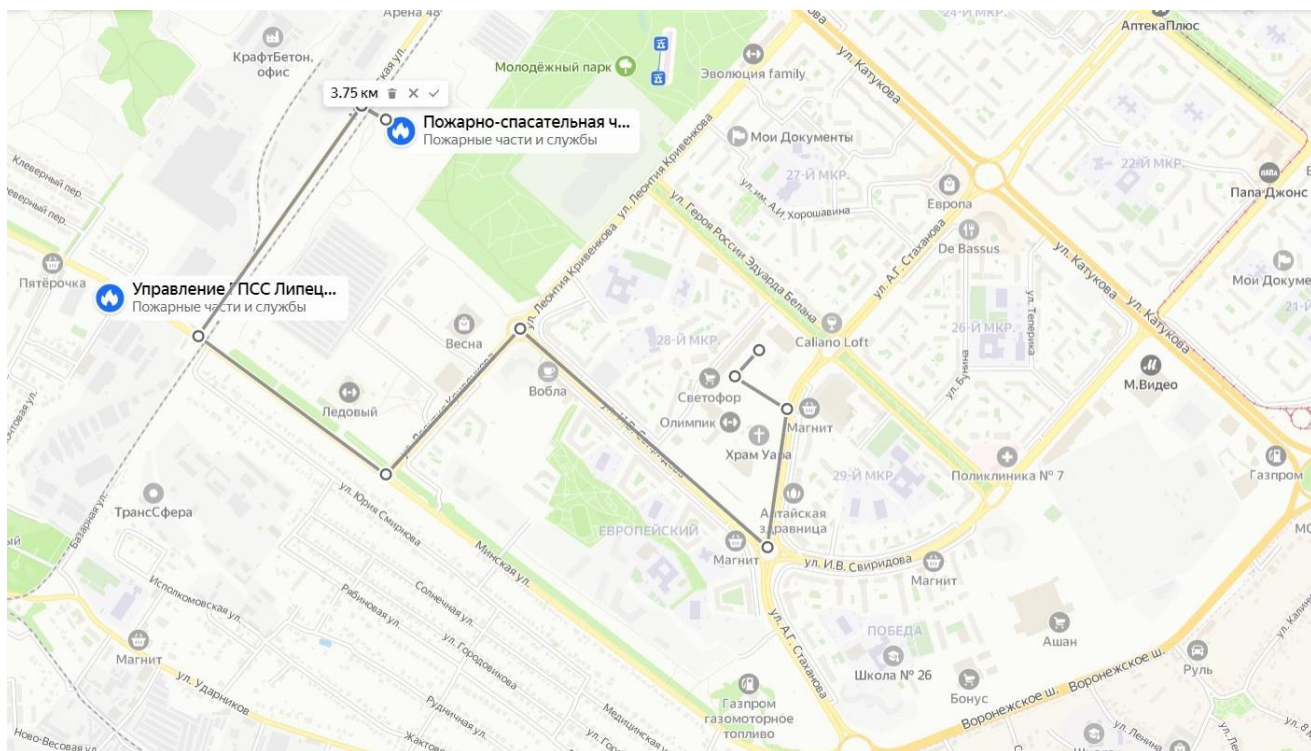


Рис.1. Транспортная доступность пожарного депо

§3. Сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств

В соответствии с п.11.31 СП 42.13330.2016, для размещения машино-мест в городском населенном пункте следует предусматривать:

- объекты для хранения легковых автомобилей постоянного населения городского населенного пункта, расположенные вблизи от мест проживания;
- объекты для паркования легковых автомобилей постоянного и дневного населения городского населенного пункта при поездках с различными целями.

Объекты для паркования автомобилей

Временное хранение автотранспортных средств обеспечивает потребность в парковочных местах:

- 1) для легковых автомобилей сотрудников и посетителей объектов различного функционального назначения - приобъектные парковки;
- 2) для легковых автомобилей посетителей жилых зон (кварталов) - гостевые парковки.

Гостевые стоянки автомобилей

В соответствии с п.3.7 СП 42.13330.2016, гостевая стоянка автомобилей – открытая площадка, предназначенная для временного паркования легковых автомобилей посетителей жилых зон на незакрепленных за конкретными владельцами машино-местах. Исходя из указанного определения, для многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями социально-бытового обслуживания населения все машино-места считаются гостевыми.

Расчет потребности в объектах для временного размещения легковых автомобилей многоквартирных жилых домов приведен в таблице 7.

Таблица 7. Расчет потребности в объектах для временного размещения легковых автомобилей многоквартирных жилых домов

Параметр	Ед. изм.	№ по экспликации планируемых зданий и сооружений			Итого
		1	2	3	
1	2	3	4	5	6
Количество жителей (при показателе жилищной обеспеченности 30,5 кв.м/чел.)	чел.	386	553	647	1587
Площадь коммерческих помещений	кв.м	-	955,2	1273,6	2228,8
Количество парковочных мест на гостевых стоянках автомобилей для встроенных в жилые дома коммерческих помещений (при норме 1 м-м/35 кв.м общей площади)* ¹	машино-место	-	27	36	73
- в т.ч. для МГН (в т.ч. специализированное)		-	3(2)	4(2)	7(4)
*1 Примечание. Применительно: норма принята в соответствии с п.10 таблицы 3.8 Областных нормативов градостроительного проектирования в Липецкой области					
Количество м-м для встроенного детского сада	место	80	-	-	80
Количество парковочных мест на гостевых стоянках автомобилей для встроенного в жилой дом детского сада* ²	машино-место	10+2	-	-	12
- в т.ч. для МГН (в т.ч. специализированное)		1(1)+ 1(1)	-	-	2(2)
*2 Примечание: В соответствии с табл.17 МНГП, число машино-мест для дошкольного учреждения составляет: по заданию на проектирование, но не менее 10. В соответствии с п.6.3.14 СП 252.1325800.2016, для кратковременной остановки автомобильного транспорта родителей, привозящих детей в детский сад, рекомендуется устройство мест посадки-высадки детей из расчета одно место на 70 обучающихся, в том числе не менее одного места для МГН, либо по заданию на проектирование.					
Количество парковочных мест на гостевых стоянках автомобилей для жителей (при норме 42 м-м/1000 жителей)* ³	машино-место	16	23	27	66
- в т.ч. для МГН (в т.ч. специализированное)		2(1)	2(1)	3(1)	7(3)

<i>Параметр</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>№ по экспликации планируемых зданий и сооружений</i>			<i>Итого</i>
		<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>
*3 Примечание. Норма принята в соответствии с п.3.2.3 Областных нормативов градостроительного проектирования в Липецкой области					
Суммарное количество парковочных мест на гостевых стоянках для парковки легковых автомобилей посетителей жилой застройки	машино-место	28	50	63	141
в т.ч. для МГН (в т.ч. специализированное)		4(3)	5(3)	7(3)	16(9)

Планировочными решениями в проекте предусмотрено размещение стоянок для временного хранения легковых автомобилей на гостевых стоянках суммарным количеством 141 парковочное место в границах образуемых земельных участков для многоквартирных жилых домов, а также границах образуемых земельных участков (территорий) общего пользования.

Приобъектные стоянки автомобилей

Количество парковочных мест на открытых наземных стоянках для образовательной организации дополнительного образования детей составляет 56 машино-мест, в т.ч. 17 м/м – в границах земельного участка объекта, 39 м/м - в границах земельных участков (территорий) общего пользования.

Стоянки для постоянного хранения автомобилей

В соответствии с п.11.32 СП 42.13330.2016, в зонах жилой застройки предусматриваются стоянки для хранения и паркования легковых автомобилей населения при пешеходной доступности не более 800 м.

В соответствии с п.3.2.2 РНГП, расчетный уровень автомобилизации в целях градостроительного проектирования на территории области устанавливается в количестве 420 автомобилей на 1000 жителей. При этом минимальная обеспеченность местами постоянного хранения индивидуального автомобильного транспорта в пределах квартала – 168 мест на 1000 жителей.

Следовательно, для проживающего в многоквартирных жилых домах в границах проектирования населения в размере 1587 чел. необходимо предусмотреть

667 машино-мест для постоянного хранения автомобилей в пределах пешеходной доступности 800 м, в т.ч. 267 машино-мест – в пределах квартала.

В подземной автостоянке жилых домов №2 и №3 по экспликации планируемых зданий предусмотрено 50 и 110 машино-мест соответственно.

В сложившейся градостроительной ситуации на территории квартала рекомендуется повышение эффективности использования машино-мест посредством совместного пользования гаражно-стояночных объектов (кооперированных стоянок) – применяется для типа совмещения «хранение + паркирование» при концентрации объектов жилой застройки и объектов общественного назначения на общих территориях. В этих случаях допускается организовывать совмещенное использование машино-мест в общих гаражно-стояночных объектах, используя одни и те же машино-места в дневное время для паркирования, в ночное время для хранения автомобилей населения, проживающего в радиусе нормативной доступности этих сооружений.

Обеспечение недостающими 507 маш-местами для постоянного хранения автотранспорта жителей планируемых к размещению жилых домов в пределах пешеходной доступности 800 м предлагается осуществить за счет:

- использования в ночное время существующих открытых стоянок (приобъектных), а именно:
 - на территории рынка «Европейский» (295 машино-мест),
 - в границах территорий общего пользования (116 машино-мест),
 - вдоль торговых рядов (50 машино-мест);
- использования в ночное время подземной автостоянки торгово-административного здания на 240 машино-мест;
- использования многоэтажной автостоянки с центром техобслуживания на 300 машино-мест;
- строительства многоуровневой стоянки на 250 машино-мест (объекта незавершенного строительства).

Обеспечение доступности жилых объектов и объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения (МГН)

В соответствии с п.9.1 основной части МНГП, при планировке и застройке территории необходимо обеспечивать доступность жилых объектов, объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения.

В соответствии с таблицей 35 основной части МНГП, количество мест парковки для индивидуального автотранспорта инвалида на открытых стоянках для кратковременного хранения легковых автомобилей около учреждений и предприятий обслуживания составляет 10% мест от общего количества парковочных мест.

В соответствии с п.4.14 СП 113.13330.2016, для автомобилей маломобильных групп населения (МГН) следует предусматривать машино-места согласно СП 59.13330.

В соответствии с п.5.2.2 СП 59.13330.2020, места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, следует размещать вблизи входа в предприятие, организацию или в учреждение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м, от входа в жилое здание – не далее 100 м.

В соответствии с п.5.2.4 СП 59.13330.2020, габариты специализированного места для стоянки (парковки) транспортных средств инвалида на кресле-коляске следует предусматривать размерами 6,0х3,6 м, что дает возможность создать безопасную зону сбоку и сзади машины.

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 24 ноября 1995 г. №181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации», на всех парковках общего пользования, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилых, общественных и производственных зданий, строений и сооружений, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), мест отдыха, выделяется не менее 10 процентов мест (но не менее одного места) для бесплатной парковки транспортных средств, управляемых инвалидами I, II групп, и транспортных средств, перевозящих таких инвалидов и (или) детей-инвалидов. На граждан из числа

инвалидов III группы распространяются нормы настоящей части в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации. На указанных транспортных средствах должен быть установлен опознавательный знак «Инвалид» и информация об этих транспортных средствах должна быть внесена в федеральный реестр инвалидов.

В соответствии с п.5.2.1 СП 59.13330.2020, на всех стоянках (парковках) общего пользования около или в объеме жилых, общественных (в том числе объектов физкультурно-спортивного назначения, культуры и др.) и производственных зданий, зданий инженерной и транспортной инфраструктуры, а также у зон рекреации следует выделять не менее 10% машино-мест (но не менее одного места) для людей с инвалидностью, включая число специализированных машино-мест для транспортных средств (с габаритами по 5.2.4) инвалидов, в том числе передвигающихся на креслах-колясках, определять расчетом, при числе мест от общего числа:

- до 100 включительно: 5%, но не менее одного места;
- от 101 до 200 включительно: 5 мест и дополнительно 3% числа мест свыше 100;
- от 201 до 500 включительно: 8 мест и дополнительно 2% числа мест свыше 200;
- 501 и более: 14 мест и дополнительно 1% числа мест свыше 500.

Из общего количества гостевых стоянок (141 машино-место), предусмотренных на территории квартала, выделено 16 машино-мест для МГН, в т.ч. 9 специализированных.

Из общего количества парковочных мест (56 машино-мест) для образовательной организации дополнительного образования детей выделено 6 машино-мест для МГН, в т.ч. 3 специализированных.

Из общего количества кооперированных стоянок для постоянного хранения автотранспорта (667 машино-мест), предусмотренных на территории квартала, выделено 67 машино-мест для МГН, в т.ч. 35 специализированных.

Парковочные места для электромобилей и гибридных автомобилей

Рекомендации по расчету количества парковочных мест для электромобилей и гибридных автомобилей, в том числе оборудованных зарядными устройствами, утверждены распоряжением Министерства транспорта РФ от 25 мая 2022 г. №АК-131-р «Об утверждении методических рекомендаций по стимулированию использования электромобилей и гибридных автомобилей в субъектах Российской Федерации».

До утверждения региональных (местных) нормативов градостроительного проектирования, разработанных с учетом Рекомендаций, расчет количества парковочных мест для электромобилей и гибридных автомобилей, рекомендуется проводить на основе требований к общему количеству парковочных мест, установленных в действующих региональных (местных) нормативах градостроительного проектирования по следующей формуле:

$$П_{эл}=0,15 \cdot Н_{сп} \cdot К_{г} \cdot К_{кл} ,$$

где:

$П_{эл}$ - количество парковочных мест для электромобилей и гибридных автомобилей;

$Н_{сп}$ - норма парковочных мест, установленная в действующих региональных (местных) нормативах градостроительного проектирования (согласно РНГП составляет 420 мест/1000 жителей);

$К_{г}$ - расчетный коэффициент на год согласно таблице 1 (для 2023 года составляет 0,03);

$К_{кл}$ - корректирующий коэффициент в зависимости от климатических районов эксплуатации электрического автомобильного транспорта согласно таблице 3 (для Липецкой области составляет 1,00).

$$П_{эл} = 0,15 \times 420 \times 0,03 \times 1 = 1,89.$$

Количество парковочных мест для электромобилей на стоянках для постоянного хранения автомобилей составляет 2 места.

В зонах жилой застройки, где предполагается ночное хранение электромобилей и гибридных автомобилей граждан, рекомендуется оборудовать зарядными устройствами (преимущественно медленной зарядки) всех парковочных мест для электромобилей и гибридных автомобилей.

При наличии гостевых парковочных мест в жилой застройке рекомендуется оборудовать не менее 10% от их количества зарядными устройствами быстрой зарядки.

Из предусмотренных 141 парковочного места на гостевых стоянках автомобилей 14 мест необходимо оборудовать зарядными устройствами быстрой зарядки.

Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры

§1. Техничко-экономические показатели систем инженерной инфраструктуры

Предварительные и ориентировочные технико-экономические показатели систем инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемых к размещению многоквартирных жилых домов, приведены в таблице 8.

Таблица 8. Предварительные и ориентировочные технико-экономические показатели систем инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемых к размещению многоквартирных жилых домов

<i>Наименование технико-экономического показателя</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>№ по экспликации планируемых зданий и сооружений</i>		
		<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Водопотребление (в соответствии с табл. 23 МНГП)	м ³ /сут	96,5	138,25	161,75
Водоотведение (в соответствии с табл. 24 МНГП)	м ³ /сут	96,5	138,25	161,75
Электрическая мощность	кВт	611	667	776
Расход тепловой энергии (отопление и вентиляция) (в соответствии с табл. 22 МНГП)	Гкал/ч	0,75	1,06	1,32
Телефонизация	номер	222	318	372

Предварительные и ориентировочные технико-экономические показатели систем инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования

планируемой к размещению образовательной организации дополнительного образования детей, приведены в таблице 9.

Таблица 9. Предварительные и ориентировочные технико-экономические показатели систем инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемой к размещению образовательной организации дополнительного образования детей

<i>Наименование технико-экономического показателя</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>Величина</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Холодное водоснабжение (по объекту-аналогу)	м ³ /сут	13,16
Горячее водоснабжение (по объекту-аналогу)	м ³ /сут	9,73
Водоотведение (по объекту-аналогу)	м ³ /сут	22,89
Расчетная электрическая мощность (по объекту-аналогу)	кВт	506 кВт (ГРЩ1 - 197 кВт, в том числе наружное освещение 6 кВт, ГРЩ2 - 309 кВт, в том числе ВРУ-ИТП - 7,1 кВт).
Расход тепла (на отопление, на вентиляцию, на горячее водоснабжение) (по объекту-аналогу)	Гкал/ч	1,481 Гкал/ч. (отопление - 0,230 Гкал/ч; вентиляция - 0,996 Гкал/ч; ВТЗ - 0,085 Гкал/ч; горячее водоснабжение - 0,170 Гкал/ч.) ((корректировкой предусмотрено увеличение до 1,567 Гкал/ч.)

Учитывая, что точки присоединения проектируемых инженерных сетей планируемых к размещению объектов капитального строительства будут предоставлены застройщику на этапе выдачи соответствующих технических условий, трассировка проектируемых сетей подлежит уточнению при разработке проектной документации на объекты капитального строительства.

§2. Наружное противопожарное водоснабжение

В качестве источника наружного противопожарного водоснабжения для планируемых к размещению многоквартирных жилых домов используется противопожарный водопровод, объединенный с хозяйственно-питьевым водопроводом низкого давления.

Места размещения пожарных гидрантов, а также их характеристики определяются при разработке проектной документации на соответствующий объект капитального строительства или систему водоснабжения, что устанавливается СП 8.13130, а также Положением о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденным постановлением Правительства РФ от 16 февраля 2008 г. №87.

§3. Твердые коммунальные отходы

В соответствии со строкой 2 таблицы Нормативов накопления твердых коммунальных отходов в Липецкой области, утвержденных приказом управления жилищно-коммунального хозяйства Липецкой области от 9 февраля 2017 г. №01-03/16 «Об установлении нормативов накопления твердых коммунальных отходов в Липецкой области», для многоквартирных домов норматив накопления твердых коммунальных отходов на 1 человека составляет $2,04 \text{ м}^3$ в год.

Для планируемых к размещению многоквартирных жилых домов годовой объем накопления ТКО составит: $1587 \text{ чел.} \times 2,04 \text{ м}^3 / \text{чел.} = 3237,48 \text{ м}^3$.

В соответствии с Нормативами накопления твердых коммунальных отходов, утвержденными приказом управления экологии и природных ресурсов Липецкой области от 28 октября 2019 г. №378, норматив накопления твердых коммунальных отходов (далее – ТКО) для продовольственных магазинов, супермаркетов (универмагов) составляет $1,5 \text{ м}^3$ в год на 1 м^2 общей площади.

Данный норматив используется применительно для расчета годового объема накопления ТКО для коммерческих помещений в планируемых к размещению многоквартирных жилых домах: $2228,8 \text{ м}^2 \times 1,5 \text{ м}^3 / \text{м}^2 = 3343,2 \text{ м}^3$.

В соответствии с п.3 СанПиН 2.1.3684-21, контейнерные площадки, организуемые заинтересованными лицами, независимо от видов мусоросборников (контейнеров и бункеров) должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение, обеспечивающее предупреждение распространения отходов за пределы контейнерной площадки.

Специальные площадки должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение с трех сторон высотой не менее 1 метра.

В соответствии с п.4 СанПиН 2.1.3684-21, расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок должно быть не менее 20 метров.

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

В соответствии с п.19 ст.1 ГрК РФ, объекты регионального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации.

В соответствии с п.20 ст.1 ГрК РФ, объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов.

В границах разработки проекта планировки планируется размещение объектов капитального строительства местного значения - образовательной организации

дополнительного образования детей и встроенного в многоквартирный жилой дом дошкольного образовательного учреждения на 80 мест, ориентировочные характеристики которых приведены в таблицах 6 и 5 соответственно.

Подраздел IV. Описание и характеристики территорий общего пользования

В соответствии с п.12 ст.1 ГрК РФ, территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

В границах разработки проекта планировки предусмотрено выделение двух земельных участков (территорий) общего пользования для размещения улично-дорожной сети с парковочными местами).

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

В соответствии с РДС 30-201-98, красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

В соответствии со ст.1 ГрК РФ, красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территорий городов и других поселений.

Соблюдение красных линий также обязательно при межевании и инвентаризации застроенных или подлежащих застройке земель в границах города или другого поселения, при оформлении документов гражданами и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

Осуществление проектирования зданий и сооружений и строительство на территориях поселений, не имеющих утвержденных в установленном порядке красных линий, не допускается.

Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользований.

Ведомость координат характерных точек устанавливаемых красных линий приведена в таблице 10.

Таблица 10. Ведомость координат характерных точек устанавливаемых красных линий

№ характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	415855.40	1319799.48
2	415757.97	1319910.34
3	415711.75	1319906.74
4	415632.40	1319837.01
5	415230.39	1319781.02
6	415223.71	1319774.60
7	415222.65	1319770.66
8	415460.90	1319496.30
9	415471.31	1319505.59
10	415516.50	1319546.46
11	415563.21	1319586.67
12	415569.46	1319591.96
13	415612.54	1319600.22
14	415631.84	1319603.92
15	415647.80	1319617.19
16	415823.62	1319771.75
1	415855.40	1319799.48

Ведомость координат конечных и поворотных точек существующих красных линий, являющихся отменяемыми красными линиями, приведена в таблице 11.

Таблица 11. Ведомость координат конечных и поворотных точек существующих красных линий, являющихся отменяемыми красными линиями

<i>Координаты</i>	
<i>X</i>	<i>Y</i>
<i>1</i>	<i>2</i>
415859.07	1319795.35
415757.93	1319910.42
415711.71	1319906.82
415632.36	1319837.09
415212.02	1319778.69
415460.90	1319496.30
415553.58	1319579.61
415633.81	1319597.39
415859.07	1319795.35
Примечание: В ранее утвержденной документации по планировке территории номера существующих красных линий отсутствуют	

Перечень координат характерных (концевых или поворотных) точек красных линий приведен в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-48). Значения координат приведены в метрах с округлением до 0,01 метра в указанной системе координат. Координаты характерных точек определены методом спутниковых геодезических измерений (определений).

РАЗДЕЛ II.

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подраздел I. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

Развитие территории квартала планируется за счет строительства:

- двух многоэтажных многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями общественного назначения и подземными автостоянками;
- многоэтажного многоквартирного жилого дома со встроенным учреждением дошкольного образования на 80 мест;

- здания образовательной организации дополнительного образования детей (сроки строительства и ввода в эксплуатацию будут определены в зависимости от наличия средств в бюджете);
- административного здания;
- здания многоуровневой стоянки на 250 машино-мест (объект незавершенного строительства, строительство продолжится в зависимости от наличия средств у застройщика);
- православного храма (храма Уара) (строящийся объект, строительство ведется в зависимости от наличия средств в бюджете).

Предположительная очередность строительства объектов приведена в таблице 12.

Таблица 12. Очередность строительства объектов капитального строительства

<i>Этап</i>	<i>Ед. изм.</i>	<i>№ по экспликации планируемых зданий и сооружений</i>			
		<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>5</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>7</i>
Проектирование	год	2024			2023
Начало строительства	год	2025	2025	2025	2024
Ввод в эксплуатацию	год	2030	2030	2030	2025

Подраздел II. 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

Для функционирования планируемых к размещению многоквартирных жилых домов необходимо их обеспечение коммунальной и транспортной инфраструктурой, строительство которых не включено в программы комплексного развития систем коммунальной и транспортной инфраструктуры в связи с их функциональным назначением.

Этапы проектирования и строительства объектов транспортной и инженерной инфраструктуры совпадают с этапами проектирования и строительства соответствующих жилых домов.

Трассы прохождения проектируемых инженерных сетей, точки их присоединения к существующим сетям будут определены на этапе разработки проектной документации, после выдачи застройщику технических условий.

Строительство подземных инженерных сетей рекомендуется осуществлять до строительства проездов и подъездов на территории.

Строительство планируемого к размещению объекта местного значения - образовательной организации дополнительного образования детей - рекомендуется включить в программу комплексного развития социальной инфраструктуры.

Строительство улично-дорожной сети, расположенной в границах двух образуемых проектом межевания земельных участков, рекомендуется включить в программу комплексного развития транспортной инфраструктуры.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- Проектируемые границы:
- устанавливаемые красные линии, обозначающие границу существующего элемента планировочной структуры (квартала), совпадают с границей территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
 - отменяемые красные линии (основание: заходят на земельные участки (территории) общего пользования, что противоречит определению "красных линий")
 - линия регулирования застройки (линия отступа от красных линий)

Проектируемые объекты капитального строительства:

Объекты жилого назначения:

- многоэтажный многоквартирный жилой дом
- многоэтажный многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой

Объекты общественно-делового назначения:

- здание образовательной организации дополнительного образования детей
- административное здание (получено разрешение на строительство)

Существующие объекты капитального строительства:

Объекты общественно-делового назначения:

- административное здание
- торговое здание
- спортивно-образовательный комплекс "Олимпик"

Объекты складского назначения:

- здание автостоянки

Объекты инженерной инфраструктуры:

- трансформаторная подстанция

Строящиеся объекты капитального строительства:

Объекты общественно-делового назначения:

- храм Уара

Объекты складского назначения:

- здание автостоянки

Подписи:

- номер по экспликации существующих (сохраняемых) и строящихся зданий и сооружений
- номер по экспликации планируемых зданий и сооружений
- привязка линии регулирования застройки
- номер квартала

ЭКСПЛИКАЦИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ (СОХРАНЯЕМЫХ) И СТРОЯЩИХСЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

№ по экспл.	Наименование	Этажность	Примечание
1	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенным учреждением дошкольного образования на 80 мест	20-21	количество этажей - 21-22
2	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на 50 машино-мест	16-21	количество этажей - 17-22
3	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой на 110 машино-мест	14-20	количество этажей - 15-21
4	Здание образовательной организации дополнительного образования детей	2	количество этажей - 3
5	Административное здание	2	получено разрешение на строительство

Разработан в М 1:500
Выведен на печать в М 1:1000

				228-23-ПП и ПМ-1			
				Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) общественного центра 7-го жилого района в городе Липецке			
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист
ГИП	Шкуркин	Мелихова	09.23	09.23		ПП	1
Н.контр.	Сотников	09.23			Чертеж красных линий	ООО "РАЗВИТИЕ-ЛИПЕЦК"	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Проектируемые границы:

- устанавливаемые красные линии, обозначающие границу существующего элемента планировочной структуры (квартала), совпадают с границей территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- отменяемые красные линии (основание: заходят на земельные участки (территории) общего пользования, что противоречит определению "красных линий")
- линия регулирования застройки (линия отступа от красных линий)

Существующие границы:

- граница земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет

Подписи:

- 48:20:0043601 номер кадастрового квартала
- :127 кадастровый номер земельного участка, расположенного в квартале 48:20:0043601
- 5 привязка линии регулирования застройки
- 1 номером характерной точки устанавливаемой красной линии

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

№ характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
1	415855.40	1319799.48
2	415757.97	1319910.34
3	415711.75	1319906.74
4	415632.40	1319837.01
5	415230.39	1319781.02
6	415223.71	1319774.60
7	415222.65	1319770.66
8	415460.90	1319496.30
9	415471.31	1319505.59
10	415516.50	1319546.46
11	415563.21	1319586.67
12	415569.46	1319591.96
13	415612.54	1319600.22
14	415631.84	1319603.92
15	415647.80	1319617.19
16	415823.62	1319771.75
1	415855.40	1319799.48

Разработан в М 1:500
Выведен на печать в М 1:1000

					228-23-ПП и ПМ-1		
					Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) общественного центра 7-го жилого района в городе Липецке		
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Шкуркин			09.23	Проект планировки территории	ПП	1
Разраб.	Мелихова			09.23			
Н.контр.	Сотников			09.23	Разбивочный чертеж красных линий	ООО "РАЗВИТИЕ-ЛИПЕЦК"	



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Проектируемые границы:

- устанавливаемые красные линии, обозначающие границу существующего элемента планировочной структуры (квартала), совпадают с границей территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки
- граница зоны планируемого размещения объекта капитального строительства
- граница образуемого земельного участка в соответствии с проектом межевания территории
- линия регулирования застройки (линия отступа от красных линий)

Существующие границы:

- граница земельного участка, в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет

Подписи:

- 1 номер квартала
- 5 привязка линии регулирования застройки
- 5 отступ от границы образуемого / существующего земельного участка до границы зоны планируемого размещения ОКС, в соответствии с градостроительными регламентами
- 10 отступ от стены (окон) встроенного детского дошкольного учреждения до красной линии

Проектируемые объекты капитального строительства:

Объекты жилого назначения:

- многоэтажный многоквартирный жилой дом
- многоэтажный многоквартирный жилой дом с подземной автостоянкой

Объекты общественно-делового назначения:

- здание образовательной организации дополнительного образования детей
- административное здание (получено разрешение на строительство)

Строящиеся объекты капитального строительства:

Объекты общественно-делового назначения:

- храм Уара

Объекты складского назначения:

- здание автостоянки

Разработан в М 1:500
Выведен на печать в М 1:1000

					228-23-ПП и ПМ-1		
					Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) общественного центра 7-го жилого района в городе Липецке		
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист
ГИП	Шкуркин	Мелихова	09.23	09.23		ПП	1
Разраб.	Мелихова	Мелихова	09.23	09.23		1	1
Н.контр.	Сотников	Сотников	09.23	09.23	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	ООО "РАЗВИТИЕ-ЛИПЕЦК"	