



РАЗВИТИЕ

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

**ЗАКАЗЧИК - Областное бюджетное учреждение «Управление
градостроительства Липецкой области»**

**«Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания),
ограниченной улицей Ушинского, переулком Франко,
улицей Минина и переулком Челюскинцев
в городе Липецке»**

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

**Раздел 2 «Положение о характеристиках планируемого
развития территории и о межевании территории.
(Пояснительная записка)»**

7-ЭА-2021-ПП и ПМ

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

г. Липецк, 2021 г.



РАЗВИТИЕ

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

**ЗАКАЗЧИК - Областное бюджетное учреждение «Управление
градостроительства Липецкой области»**

**«Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания),
ограниченной улицей Ушинского, переулком Франко,
улицей Минина и переулком Челюскинцев
в городе Липецке»**

ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

**Раздел 2 «Положение о характеристиках планируемого
развития территории и о межевании территории.
(Пояснительная записка)»**

7-ЭА-2021-ПП и ПМ

Инов. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

Исполнительный директор

Сотников А.А.

Главный инженер проекта

Шкуркин А.А.

г. Липецк, 2021 г.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	8.2	объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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					23			
			9	7. Межевание территории					24			
			9.1	7.1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание					24			
Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	7-ЭА-2021-ПП и ПМ-С			
			ГИП		Шкуркин							
			Разработал		Мелихова							
									СОДЕРЖАНИЕ	Стадия	Лист	Листов
										П	1	2
										ООО «Развитие-Липецк»		
Н.контр.		Сотников										

№ п/п	СОДЕРЖАНИЕ	Стр.
1	Содержание	3
2	Состав документации по планировке территории	5
3	1. Общие сведения	6
4	2. Положение о характеристиках планируемого развития территории	8
4.1	2.1. Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	8
4.2	2.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры	9
4.2.1	2.2.1. Характеристика существующих объектов капитального строительства жилого назначения	9
4.2.2	2.2.2. Характеристика проектируемых объектов капитального строительства жилого назначения	10
4.2.3	2.2.3. Характеристика существующих объектов капитального строительства общественно-делового назначения	10
4.2.4	2.2.4. Характеристика проектируемых объектов капитального строительства общественно-делового назначения	11
4.2.5	2.2.5. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры	13
4.2.6	2.2.6. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры	17
5	3. Сведения о земельных участках, необходимых для размещения объектов капитального строительства	20
6	4. Ведомость координат концевых и поворотных точек красных линий	20
7	5. Линия регулирования застройки	22
8	6. Положения об очередности планируемого развития территории	22
8.1	6.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	22
8.2	6.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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	23
9	7. Межевание территории	24
9.1	7.1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание	24

№ п/п	СОДЕРЖАНИЕ	Стр.
9.2	7.2. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания	25
9.3	7.3. Перечень и сведения о площади сохраняемых земельных участков	25
9.4	7.4. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования	26
9.5	7.5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд	26
9.6	7.6. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории	27
9.7	7.7. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания	27
9.8	7.8. Обоснование принятых решений	28
10	Приложения	29
10.1	Приложение 1. Приказ Управления строительства и архитектуры Липецкой области «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания), ограниченной улицей Ушинского, переулком Франко, улицей Минина и переулком Челюскинцев в городе Липецк	30
10.2	Приложение 2. Градостроительные регламенты для территориальной зоны Ж-4	33
10.3	Приложение 3. Градостроительные регламенты для территориальной зоны О-1	50
10.4	Приложение 4. Сведения об образуемых земельных участках постоянного отвода	74

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7-ЭА-2021-ПП и ПМ-С	Лист
							2

Состав документации по планировке территории
(проекта планировки и проекта межевания),
ограниченной улицей Ушинского, переулком Франко,
улицей Минина и переулком Челюскинцев
в городе Липецке

Номер тома, книги	Шифр	Наименование материалов	Примечание
1	2	3	4
Основная (утверждаемая) часть			
	7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Раздел 1 «Проект планировки и межевания территории. Графическая часть»	
	7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Раздел 2 «Положение о характеристиках планируемого развития территории и о межевании территории. (Пояснительная записка)»	
Материалы по обоснованию			
	7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Раздел 3 «Материалы по обоснованию документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания). Графическая часть»	
	7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Раздел 4 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории для размещения объектов капитального строительства. Пояснительная записка»	

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						7-ЭА-2021-ПП и ПМ-СП	Лист
							1
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

1. Общие сведения

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицей Ушинского, переулком Франко, улицей Минина и переулком Челюскинцев в городе Липецке, выполнена в соответствии с требованиями ст. ст. 41 – 43 и 45 Градостроительного кодекса РФ, на основании Приказа Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 22.06.2021 г. №132 (см. Приложение 1).

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в следующих целях:

- обеспечение комплексного развития территории;
- обеспечение устойчивого развития территории с учетом реконструкции объектов образования (реконструкции школы);
- выделение элементов планировочной структуры, территорий общего пользования.
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
- установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.
- обеспечение транспортного обслуживания территории, в соответствии с действующими нормативами.
- определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Разработка документации по планировке территории осуществлена в соответствии с требованиями действующего законодательства и нормативно-правовых документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ;

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Лист
							1
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

- Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
- СП 47.13330.2016. Свод правил. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96 (утв. Приказом Министерства строительства жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой России) от 30.12.2016 № 1033/пр);
- Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации РДС 30-201-98;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 25.04.2017 № 739/пр «Требования к цифровым топографическим картам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Липецка, утвержденные решением Липецкого городского Совета депутатов от 30.08.2016 г. № 218.

Разработка документации по планировке территории осуществлена на основании действующей градостроительной документации:

- Генеральный план муниципального образования «Городской округ город Липецк», утвержденный решением Липецкого городского Совета депутатов от 09.02.2016 г. №73;
- Правила землепользования и застройки городского округа город Липецка, утвержденные постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021 г. №47.

Взам. инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.		Разработка документации по планировке территории осуществлена на основании действующей градостроительной документации:								
							- Генеральный план муниципального образования «Городской округ город Липецк», утвержденный решением Липецкого городского Совета депутатов от 09.02.2016 г. №73; - Правила землепользования и застройки городского округа город Липецка, утвержденные постановлением администрации Липецкой области от 11.02.2021 г. №47.							
							7-ЭА-2021-ПП и ПМ						Лист	
													2	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата									

7-ЭА-2021-ПП и ПМ

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории

2.1. Плотность и параметры застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

В соответствии с ч.10 ст.45 Градостроительного кодекса 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, территория, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки, расположена в территориальных зонах:

- Ж-4: зона застройки многоэтажными жилыми домами;
- О-1: зона делового общественного и коммерческого назначения.

Градостроительные регламенты для территориальных зон с указанием предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, приведены в Приложениях 2 и 3 соответственно.

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
										3
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7-ЭА-2021-ПП и ПМ				

2.2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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 и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры

2.2.1. Характеристика существующих объектов капитального строительства жилого назначения

Квартал, ограниченный ул. И. Франко, ул. Ушинского, ул. Минина и пер. Курако, является застроенным. Комплексное и устойчивое развитие его территории предлагается тремя этапами посредством поочередного сноса зданий ведомственного жилого фонда, признанных аварийными.

Характеристика существующих объектов капитального строительства жилого назначения на территории в границах проектирования приведена в таблице 1.

Таблица 1. Характеристика существующих многоквартирных жилых домов

№ по экс.	Адресная принадлежность жилого дома	Этажность жилого дома	Площадь этажа жилого дома, кв.м	Общая площадь жилого дома, кв.м	Жилая площадь жилого дома, кв.м	Количество жителей*, чел.
Многokвартирные жилые дома						
1	ул. И. Франко, 2	2	527	1054	843	47
2	ул. И. Франко, 4	2	476	952	762	42
3	ул. И. Франко, 6	2	475	950	760	42
4	ул. И. Франко, 8	2	563	1126	901	50
5	ул. И. Франко, 16	2	473	946	568	32
6	пер. Курако, 1	2	554	1108	886	49
7	пер. Курако, 2	2	472	944	755	42
8	пер. Курако, 3	2	465	930	744	41
9	пер. Курако, 1а	2	435	870	696	29
Индивидуальные жилые дома						
10	ул. Минина, 37а	2	180	360	360	4
11	ул. Минина, 37	2	195	390	390	4
12	ул. Минина, 35	1	123	246	246	4
13	пер. Курако, 5**	2	227	454	454	4

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

	ИТОГО:					390
Примечания: *В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования для существующего ведомственного жилого фонда жилищная обеспеченность принята 18 кв.м/чел, для существующего многоквартирного жилого дома по пер. Курако, 1а – 24 кв.м/чел. **Примечание: по пер. Курако, 5 расположен строящийся индивидуальный жилой дом (построен цоколь). Характеристики даны предположительно.						

2.2.2. Характеристика проектируемых объектов капитального строительства жилого назначения

Характеристика проектируемых объектов капитального строительства жилого назначения (многоквартирных жилых домов) на территории в границах проектирования приведена в таблице 2.

Таблица 2. Характеристика проектируемых многоквартирных жилых домов

№ по экс.	Адресная принадлежность жилого дома	Этажность жилого дома	Площадь этажа жилого дома, кв.м	Общая площадь жилого дома, кв.м	Жилая площадь жилого дома, кв.м	Количество жителей*, чел.
I очередь строительства						
1	ул. И. Франко, 2	5	840	4200	3150	103
2	ул. И. Франко, 8	5	480	2400	1800	59
3	пер. Курако, 3	5	378	1890	1418	47
II очередь строительства						
4	ул. И. Франко, 6	5	378	1890	1418	47
5	пер. Курако, 1	5	840	4200	3150	103
III очередь строительства						
6	ул. И. Франко, 16	5	336	1680	1260	41
	ИТОГО:		3252	16260	12196	400
Примечание: *В соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования на перспективу жилищная обеспеченность принята 30,5 кв.м/чел.						

2.2.3. Характеристика существующих объектов капитального строительства общественно-делового назначения

Объекты капитального строительства общественно-делового назначения на территории представлены объектами социального, торгового и бытового назначения, характеристика которых приведена в таблице 3.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
									7-ЭА-2021-ПП и ПМ	
									5	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Таблица 3. Характеристика существующих объектов общественно-делового назначения

№ по экспл.	Наименование объекта и адресная принадлежность	Этажность объекта, этаж	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь, кв.м
Объекты социального назначения				
15	МБОУ «Лицей №3 им. К.А. Москаленко» г.Липецка, ул. Ушинского, 14	4	2469, в т.ч. 490 кв.м – мастерские	5376
16	Здание детского сада, ул. Минина, 33*	2	468	936
Примечание: *Наименование объекта указано в соответствии со сведениями выписки из ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером 48:20:0027305:3, находящемся в собственности Липецкой областной Ассоциации промышленных предприятий. В перечне объектов дошкольного образования на сайте Департамента образования администрации г. Липецка отсутствует.				
Объекты торгового и бытового назначения				
14	Здание магазина со служебными постройками (баня)	1	290	290
5	Встроенные нежилые (торговые) помещения на первом этаже многоквартирного жилого дома по ул. И. Франко, 16	1	190	190

2.2.4. Характеристика проектируемых объектов капитального строительства общественно-делового назначения

Одна из основных целей разработки документации по планировке территории – обеспечение возможности реконструкции МБОУ «Лицей №3 им. К.А. Москаленко» г. Липецка с увеличением проектной мощности.

В соответствии с рекомендациями методического пособия к проектированию зданий общеобразовательных организаций (от Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ)):

«6.1.2. Участки ОО не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

6.1.3. При размещении территории школы преимущество следует отдавать участкам, расположенным внутри жилых кварталов. Доступ основного потока детей в школу рекомендуется устраивать без пересечения в одном уровне элементов улично-дорожной сети с плотным потоком транспорта (за исключением проезжей части на внутридворовых территориях).

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
------	---------	------	--------	---------	------

7-ЭА-2021-ПП и ПМ

ЛИСТ

6

6.1.5. Между отдельными участками территории общеобразовательной организации, а также при движении обучающихся от остановок общественного транспорта к территории, должно быть организовано безопасное пешеходное движение:

- устройство пешеходного движения без пересечения в уровне проезжей части;
- через внутриквартальные проезды должны быть организованы регулируемые наземные переходы, оборудованные устройствами, препятствующими развитию большой скорости.
- через дороги с активным движением (магистральные районного значения и проч.) – надземные и подземные пешеходные переходы;
- при размещении территории школы на двух и более участках, разделенных проездом с активным движением, целесообразен вариант устройства наземного либо подземного перехода, соединяющего две огороженные части территории.»

Учитывая сложившуюся градостроительную ситуацию и улично-дорожную сеть, а именно: существующее расположение участка школы вдоль магистральной улицы районного значения (ул. Ушинского), а также отсутствие возможности строительства надземного / подземного пешеходного перехода в целях организации безопасности перехода детей к спортивной зоне района, возможность увеличения площади существующего земельного участка школы за счет объединения спортивной зоны школы с физкультурно-спортивным комплексом района, отсутствует.

На основании вышеуказанной информации, руководствуясь нормами по расчету минимального размера земельного участка школы (исходя из ее вместимости), установленными Местными нормативами градостроительного проектирования и Правилами землепользования и застройки г. Липецка, проектом планировки рекомендована реконструкция школы без увеличения проектной мощности в границах существующего земельного участка с соблюдением 50% застройки территории участка.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7-ЭА-2021-ПП и ПМ			7

Площадь земельного участка с кадастровым номером 48:20:0027305:2, в границах которого расположено МБОУ «Лицей №3 им. К.А. Москаленко» г. Липецка, составляет 9501 кв.м.

Допустимая площадь застройки – 4750,5 кв.м.

Проектная вместимость (мощность) учреждения – 750 мест.

Режим работы – двухсменный.

Существующая вместимость – 1298 чел.

Реконструкция учреждения возможна путем сноса (реконструкции) расположенных в границах земельного участка мастерских (одноэтажное здание, расположенное вдоль пер. Челюскинцев).

2.2.5. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры

Все существующие объекты обеспечены коммунальной инфраструктурой.

Учитывая этапность реконструкции существующей жилой застройки (ведомственный жилой фонд), с позиции экономической целесообразности документацией по планировке территории предусматривается частичная реконструкция соответствующих объектов инженерной инфраструктуры. При проектировании объектов благоустройства и транспортной сети максимально учтены ограничения, накладываемые их охранными зонами.

Ориентировочные технико-экономические показатели существующих и проектируемых систем инженерной инфраструктуры для обеспечения полноценного функционирования существующих и проектируемых многоквартирных и индивидуальных жилых домов приняты в соответствии с укрупненными показателями, установленными Местными нормативами градостроительного проектирования города Липецка, утвержденными решением Липецкого городского совета депутатов от 30.08.2016 г. №218 (далее - МНГП), и приведены в таблицах 4 и 5.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Лист		
								8	
многоквартирных и индивидуальных жилых домов приняты в соответствии с укрупненными показателями, установленными Местными нормативами градостроительного проектирования города Липецка, утвержденными решением Липецкого городского совета депутатов от 30.08.2016 г. №218 (далее - МНГП), и приведены в таблицах 4 и 5.									
Взам. инв. №		Подп. и дата		Инв. № подл.					

Таблица 4. Ориентировочные технико-экономические показатели существующих систем инженерной инфраструктуры для обеспечения полноценного функционирования существующих многоквартирных жилых домов

№ по экс.	Адресная принадлежность жилого дома	Годовой расход электроэнергии, кВт*ч	Годовой расход тепловой энергии, ккал/ч	Годовое водопотребление, равное годовому водоотведению, м3	Годовой расход газа, м3
Многokвартирные жилые дома					
1	ул. И. Франко, 2				
2	ул. И. Франко, 4				
3	ул. И. Франко, 6				
4	ул. И. Франко, 8				
5	ул. И. Франко, 16				
6	пер. Курако, 1				
7	пер. Курако, 2				
8	пер. Курако, 3				
9	пер. Курако, 1а				
Индивидуальные жилые дома					
10	ул. Минина, 37а				
11	ул. Минина, 37				
12	ул. Минина, 35				
13	пер. Курако, 5				
	ИТОГО:				

Таблица 5. Ориентировочные технико-экономические показатели проектируемых систем инженерной инфраструктуры для обеспечения полноценного функционирования проектируемых многоквартирных жилых домов

№ по экс.	Адресная принадлежность жилого дома	Годовой расход электроэнергии, кВт*ч	Годовой расход тепловой энергии, ккал/ч	Годовое водопотребление, равное годовому водоотведению, м3	Годовой расход газа, м3
Многokвартирные жилые дома					
1	ул. И. Франко, 2				
2	ул. И. Франко, 8				
3	пер. Курако, 3				
4	ул. И. Франко, 6				
5	пер. Курако, 1				
6	ул. И. Франко, 16				
	ИТОГО:				

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Наружное противопожарное водоснабжение

На рассматриваемой территории в границах проектирования предусмотрены источники наружного противопожарного водоснабжения, в качестве которых используются противопожарные водопроводы, объединенные с хозяйственно-питьевыми водопроводами низкого давления.

Расход воды на наружное пожаротушение

В соответствии с п.5.2 СП 8.13130.2020 "Системы противопожарной защиты. Наружное противопожарное водоснабжение. Требования пожарной безопасности" (далее - СП 8.13130.2020), для расчета соединительных и распределительных линий водопроводной сети внутри микрорайона или квартала расход воды на наружное пожаротушение (на один пожар) следует принимать по таблице 2 СП 8.13130.2020 для здания, требующего наибольшего расхода воды.

В границах проектирования зданием, требующим наибольшего расхода воды, является МБОУ «Лицей №3 им. К.А. Москаленко», характеристики которого:

- класс функциональной пожарной опасности: Ф4.1;
- количество этажей: 4;
- строительный объем (ориентировочно): 16128 куб.м.

Следовательно, расход воды на наружное пожаротушение здания составляет: 20 л/с.

В соответствии с п. 5.17 СП 8.13130, продолжительность тушения пожара должна приниматься 3 ч.

Следовательно, нормативный расход на водопотребление для пожаротушения составит: 216 м³.

Размещение пожарных гидрантов

В рамках разработки проекта планировки определены колодцы с пожарными гидрантами (см. лист «Схема размещения инженерных сетей» в разделе 3), месторасположение которых подтверждено при актуализации топографического плана.

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
									7-ЭА-2021-ПП и ПМ	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	10	

В соответствии с п. 34 Правил холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 г. №644, организация водопроводно-канализационного хозяйства обязана:

- обеспечивать установку на видных местах указателей пожарных гидрантов или нанесение на видные места информации о расположении пожарных гидрантов в соответствии с требованиями норм противопожарной безопасности, следить за возможностью беспрепятственного доступа в любое время года к пожарным гидрантам, установленным на объектах, принадлежащих организации водопроводно-канализационного хозяйства;

- уведомлять структурные подразделения территориальных органов федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на решение задач в области пожарной безопасности, о невозможности использования пожарных гидрантов из-за отсутствия или недостаточности напора воды в случае проведения ремонта или возникновения аварии на водопроводных сетях организации водопроводно-канализационного хозяйства.

В соответствии с п. 48 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 г. №1479, руководитель организации обеспечивает исправность, своевременное обслуживание и ремонт наружных водопроводов противопожарного водоснабжения, находящихся на территории организации, и внутренних водопроводов противопожарного водоснабжения и организует проведение их проверок в части водоотдачи не реже 2 раз в год (весной и осенью) с внесением информации в журнал эксплуатации систем противопожарной защиты.

В соответствии с пп. 8.8 – 8.10 СП 8.13130.2020 пожарные гидранты необходимо предусматривать вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен зданий; допускается располагать гидранты на проезжей части.

Пожарные гидранты следует устанавливать на кольцевых участках водопроводных линий. Допускается установка пожарных гидрантов на тупиковых линиях водопровода для подачи воды на противопожарные нужды независимо от

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

						7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Лист
							11
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

расхода воды на пожаротушение при длине линии не свыше 200 м и принятии мер против замерзания воды в них.

Установка гидрантов на ответвлении от тупиковой линии водопровода или на вводе в здание не допускается.

Расстановка пожарных гидрантов на водопроводной сети должна обеспечивать подачу воды с расчетным расходом на пожаротушение любой точки обслуживаемого данной сетью здания на уровне нулевой отметки не менее чем от двух гидрантов при расходе воды на наружное пожаротушение 15 л/с и более или от одного гидранта — при расходе воды менее 15 л/с с учетом прокладки рукавных линий длиной не более 200 м по дорогам с твердым покрытием.

Количество пожарных гидрантов и расстояние между ними определяют расчетом, исходя из суммарного расхода воды на пожаротушение и пропускной способности устанавливаемого типа гидрантов, с учетом вышеуказанных требований.

На основании приведенной информации о наличии пожарных гидрантов на территории в границах проектирования, требований СП 8.13130.2020, в соответствии с пп. в), н) п. 26 Раздел 9 «Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности» Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 г. №87, описание и обоснование проектных решений по наружному противопожарному водоснабжению, по определению мест размещения пожарных гидрантов необходимо проработать на этапе разработки проектной документации на соответствующий объект капитального строительства.

2.2.6. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры

Для обеспечения подъездов к группам жилых зданий и иных объектов, предусмотрены основные и второстепенные проезды, параметры которых приняты в соответствии с МНГП, а также СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Инов. № подл.	Взам. инв. №					Лист	
	Подп. и дата						
на соответствующий объект капитального строительства.						7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Лист
2.2.6. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры							12
Для обеспечения подъездов к группам жилых зданий и иных объектов, предусмотрены основные и второстепенные проезды, параметры которых приняты в соответствии с МНГП, а также СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

С учетом сложившейся застройки на территории и наличия сетей инженерной инфраструктуры, преимущественно ширина проезжих частей основных и второстепенных проездов принята 4,5 или 6 м.

В целях устойчивого развития территории в границах проектирования предусмотрены места для постоянного (в т.ч. в подземных гаражах) и временного (гостевые автостоянки) хранения автомобилей.

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

В соответствии с п.9.1 основной части Местных нормативов градостроительного проектирования города Липецка, при планировке и застройке территории необходимо обеспечивать доступность жилых объектов, объектов социальной инфраструктуры для инвалидов и маломобильных групп населения.

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

В соответствии с п.5.2.2 СП 59.13330.2016 Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения (далее – СП 59.13330.2016), 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 59.13330.2016, разметку 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 24.11.1995 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-

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Лист
							13
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

(парковки) транспортных средств инвалидов 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 24.11.1995 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 таблицей 35 основной части Местных нормативов градостроительного проектирования города Липецка, 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.

Технико-экономические показатели планируемой системы транспортной инфраструктуры приведены в таблице 6.

Таблица 6. Технико-экономические показатели планируемой системы транспортной инфраструктуры

№ п/п	Наименование технико-экономического показателя	Единица измерения	Значение технико-экономического показателя	
			всего	в т.ч. для МГН
1.1	Количество мест для постоянного хранения автомобилей на подземных стоянках	маш-место	163	16
1.2	Количество мест для постоянного хранения автомобилей на стоянках	маш-место	11	1
2	Количество парковочных мест на гостевых стоянках	маш-место	28	3
3	Количество парковочных мест на приобъектных стоянках	маш-место	5	1

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

3. Сведения о земельных участках, необходимых для размещения объектов капитального строительства

Сведения об образуемых земельных участках, необходимых для размещения многоквартирных жилых домов, с условными номерами участков и указанием площади и вида разрешенного использования таких участков приведены в Приложении 4.

Границы образуемых земельных участков для размещения многоквартирных жилых домов, условные номера образуемых земельных участков представлены на Чертеже межевания территории в Разделе 1 «Проект планировки и межевания территории. Графическая часть».

В соответствии с ч.4 ст.30 ГрК РФ, границы каждого земельного участка отвечают требованию о его принадлежности только к одной территориальной зоне.

4. Ведомость координат характерных точек красных линий

В соответствии с Инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации 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 Градостроительного Кодекса 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.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
									7-ЭА-2021-ПП и ПМ	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	15	

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.

Корректировка красных линий может осуществляться по решению органов местного самоуправления, утвердивших их, в связи с изменением градостроительной ситуации в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки, изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог поселения.

Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий приведен в таблице 7.

Таблица 7. Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий

№ характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	3673.19	3795.78
2	3758.12	3751.70
3	3861.00	3942.00
4	3772.59	3985.06
1	3673.19	3795.78
5	3589.48	3842.67
6	3662.72	3804.31

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
-------------	--------------	--------------

						7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Лист
							16
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

7	3762.72	3990.39
8	3685.49	4026.85
9	3589.48	3842.67

Разбивка устанавливаемых красных линий с номерами характерных точек представлена на Разбивочном чертеже красных линий в Разделе 1 «Проект планировки и межевания территории. Графическая часть».

5. Линия регулирования застройки

В соответствии с п. 3.18 СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, линия регулирования застройки - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений, с отступом от красной линии или границ земельного участка.

Привязка линий регулирования застройки представлена на Разбивочном чертеже красных линий в Разделе 1 «Проект планировки и межевания территории. Графическая часть».

6. Положения об очередности планируемого развития территории

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

Реконструкция жилой застройки осуществляется в три очереди:

- 1 очередь: подлежат сносу четыре двухэтажных дома ведомственного жилого фонда, признанных аварийными (в соответствии с областной адресной программой), а также расположенные на внутридворовой территории кирпичные гаражи и сараи. На их месте возводятся три пятиэтажных дома со встроенными подземными стоянками. Также для домов предусмотрены подземные стоянки на придомовой территории. Расширяется дворовое благоустройство.

- 2 очередь: в случае признания аварийными, подлежат сносу три двухэтажных дома ведомственного жилого фонда. На их месте возводятся два пятиэтажных дома с подземными парковками. Также для домов предусмотрена

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
---------------	--------------	--------------

						7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Лист
							17
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

подземная стоянка на придомовой территории. Расширяется дворовое благоустройство.

- 3 очередь: в случае признания аварийным, сносится ведомственный жилой дом по ул. И. Франко, 16. На его месте строится пятиэтажный жилой дом с подземной парковкой. Расширяется дворовое благоустройство.

При наличии финансирования, в случае реконструкции МБОУ «Лицей №3 им. К.А. Москаленко» г. Липецка, ее планируется осуществлять в один этап. Строительно-монтажные работы необходимо вести после разработки и согласования в соответствующих инстанциях проектной документации.

6.2. Этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан 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 / реконструкцию инженерных сетей, а также строительство подземных автостоянок предлагается осуществлять совместно со строительством объекта капитального строительства. Их строительство не включено в программы комплексного развития систем коммунальной и транспортной инфраструктуры в связи с их функциональным назначением.

В отношении территории в границах проектирования планируется осуществление повышения степени ее благоустройства посредством размещения площадок дворового благоустройства, а именно:

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
										7-ЭА-2021-ПП и ПМ
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				18	

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- для отдыха взрослого населения;
- для занятий физкультурой;
- для хозяйственных целей;
- для гостевой стоянки автотранспорта.

В соответствии со ст.33 МНГП, расчет обеспеченности территории площадками дворового благоустройства приведен в таблице 8.

Таблица 8. Сведения об обеспеченности территории площадками дворового благоустройства

Территория	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, кв.м	Для отдыха взрослого населения	Для анятий физкультурой	Для хозяйственных целей	Для гостевой стоянки автотранспорта, маш-мест	
					всего	в т.ч. для МГН ³
Внутридворовая территория	271	42	753	24	28	3

7. Межевание территории

Основная цель разработки проекта межевания территории - установление границ образуемых земельных участков, предназначенных для размещения проектируемых многоквартирных жилых домов.

7.1. Характеристика территории, на которую осуществляется межевание

Территория квартала, на которую осуществляется межевание, ограничена улицами И. Франко, ул. Ушинского, ул. Минина, пер. Челюскинцев, пер. Курако в городе Липецке.

Севернее пер. Курако сосредоточена жилая застройка, представленная многоквартирными и индивидуальными жилыми домами.

Южнее пер. Курако расположены преимущественно объекты социального назначения: МБОУ «Лицей №3 им. К.А. Москаленко» г. Липецка по ул. Ушинского, 14, а также детский сад по ул. Минина, 33.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

7-ЭА-2021-ПП и ПМ						Лист
						19

7.2. Сведения об использованных материалах по установлению границ земельных участков и особенностях межевания

Границы существующих земельных участков, расположенных на территории квартала, были определены согласно сведениям государственного кадастра недвижимости. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости о земельных участках представлены в электронном виде.

При формировании земельных участков были учтены требования градостроительных регламентов, установленных Правилами землепользования и застройки городского округа город Липецк, в т.ч. предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7.3. Перечень и сведения о площади сохраняемых земельных участков

Перечень и сведения о площади сохраняемых земельных участков приведены в таблице 9.

Таблица 9. Перечень и сведения о площади сохраняемых земельных участков

Кадастровый номер сохраняемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка
48:20:0027304:2	для здания магазина со служебными постройками
48:20:0027304:8	для ГРП-18
48:20:0027304:11	для трансформаторной подстанции - 407
48:20:0027304:13	для индивидуального жилого дома
48:20:0027304:17	для здания трансформаторной подстанции (ТП-407)
48:20:0027304:19	под строительство индивидуального жилого дома усадебного типа и хозяйственных построек
48:20:0027304:20	под строительство индивидуального жилого дома усадебного типа и хозяйственных построек
48:20:0027304:21	для индивидуального жилищного строительства
48:20:0027305:1	для домовладения
48:20:0027305:2	для школы
48:20:0027305:3	для здания детского сада и сарая

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Лист
							20

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

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

В соответствии с ч.1 ст. 11.2 Земельного Кодекса РФ земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка.

Ведомость расчета координат границ образуемых земельных участков приведена в Приложении 4.

7.5. Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд

Документацией по планировке территории предполагается, что образуемые земельные участки для размещения многоквартирных жилых домов будут отнесены к имуществу общего пользования.

Перечень и сведения о площади изымаемых (при необходимости) земельных участков для муниципальных нужд приведены в таблице 10.

Таблица 10. Перечень и сведения о площади изымаемых (при необходимости) земельных участков для муниципальных нужд

Кадастровый номер изымаемого земельного участка	Вид разрешенного использования земельного участка
I очередь строительства	
48:20:0027304:3	для ведомственного жилого фонда
48:20:0027304:4	для ведомственного жилого фонда
48:20:0027304:6	для ведомственного жилого фонда
48:20:0027304:16	для ведомственного жилого фонда
II очередь строительства	

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Лист
							21
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

(в случае признания расположенных на земельных участках домов аварийными)	
48:20:0027304:5	для ведомственного жилого фонда
48:20:0027304:14	для ведомственного жилого фонда
48:20:0027304:15	для ведомственного жилого фонда
48:20:0027304:22 (участок в аренде)	для индивидуального капитального гаража
III очередь строительства (в случае признания расположенных на земельных участках домов аварийными)	
48:20:0027304:7	для ведомственного жилого фонда

7.6. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории

Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Липецк, приведен в Приложении 4.

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

Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, приведены в таблице 11.

Таблица 11. Сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости

№ поворотной точки	Координаты	
	X	Y
1	3762.73	3742.19
2	3835.88	3882.62
3	3868.12	3947.28
4	3769.58	3991.72
5	3677.32	4036.59
6	3672.34	4015.07
7	3579.24	3833.88
8	3664.59	3788.73
1	3762.73	3742.19

Изн. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Лист
							22

7.8. Обоснование принятых решений

Принятые в проекте решения обоснованы необходимостью комплексного и устойчивого развития территории, в т.ч. обеспечения населения, проживающего или планируемого к проживанию на территории квартала в многоквартирной жилой застройке, необходимыми объектами коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур, а также высокой степенью благоустройства придомовой территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №												
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Лист							
							23							

ПРИЛОЖЕНИЯ

Инв. № подл.	Подп. и дата		Взам. инв. №							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	7-ЭА-2021-ПП и ПМ	Лист			
							24			



**УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

«22» июня 2021 года

г. Липецк

№ 132

О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания), ограниченной улицей Ушинского, переулком Франко, улицей Минина и переулком Челюскинцев в городе Липецке

В соответствии со ст. 8.2, 41-46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пунктом 5 статьи 2 Закона Липецкой области от 26.12.2014 №357-ОЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Липецкой области и органами государственной власти Липецкой области», постановлением администрации Липецкой области от 24.01.2020 №21 «Об осуществлении органами государственной власти Липецкой области перераспределенных полномочий» и в связи с обращением областного бюджетного учреждения «Управление градостроительства Липецкой области»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Разрешить областному бюджетному учреждению «Управление градостроительства Липецкой области» подготовку документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания), ограниченной улицей Ушинского, переулком Франко, улицей Минина и переулком Челюскинцев в городе Липецке за счет средств бюджета Липецкой области согласно прилагаемой схеме (приложение).

2. Установить, что документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания), ограниченной улицей Ушинского, переулком Франко, улицей Минина и переулком Челюскинцев в городе Липецке, должна быть

представлена в управление строительства и архитектуры Липецкой области не позднее 6 месяцев со дня издания настоящего приказа.

3. Управлению строительства и архитектуры Липецкой области направить настоящий приказ главе города Липецка для его размещения на официальном сайте администрации города Липецка в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 3 дней со дня издания настоящего приказа.

4. Управлению строительства и архитектуры Липецкой области обеспечить опубликование и размещение в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, настоящего приказа на официальном сайте управления строительства и архитектуры Липецкой области в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» в течение 3 дней со дня издания настоящего приказа.

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

И.о. начальника управления-
главного архитектора области



А.П. Болгов

Приложение
к приказу управления строительства и
архитектуры Липецкой области

22.06.2021 № 132

Схема границ территории, ограниченной улицей Ушинского, переулком Франко,
улицей Минина и переулком Челюскинцев в городе Липецке



Условные обозначения



- границы территории разработки

										строительства
1. Основные виды разрешенного использования										
1.1.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Хранение автотранспорта (2.7.1)	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 размещения объекта - 3 метра. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места размещения жилого дома 17-25 этажей - 5 метров.	2,5 этажей	30%	Коэффициент застройки - 0,4, при реконструкции - 0,6. Коэффициент плотности застройки - 1,2, при реконструкции - 1,6. Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Процент озеленения территории микрорайона (квартала) не менее 25%	Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке	

1.2.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицей, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Не подлежат установлению	Минимальные размеры земельного участка для отдельно стоящего объекта дошкольного образования: - при вместимости до 100 мест - 40 кв. м на 1 чел.; - при вместимости свыше 100 мест - 35 кв. м на 1 чел.; - комплекс ясли-сад при вместимости свыше 500 мест - 30 кв. м на 1 чел. Минимальные размеры земельного участка для встроенного объекта дошкольного образования: - при вместимости более 100 мест - 29 кв. м на 1 чел. Максимальный размер земельного участка объекта дошкольного образования не подлежит установлению. Минимальные размеры земельного участка школы при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 учащегося; - от 401 до 500 мест - 60 кв. м на 1 учащегося; - от 501 до 600 мест - 50 кв. м на 1 учащегося;	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 метров.	Предельное количество этажей для отдельно стоящего объекта дошкольного образования – 3 этажа Предельное количество этажей для школы – 4 этажа	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Предельная высота ограждения - 2 метра).	Не допускается размещение образовательных и детских учреждений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. Соблюдение требований к размещению объектов дошкольного образования, установленных СанПиН 2.4.1.3049-13 "Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы дошкольных образовательных организаций", требований к размещению общеобразовательных учреждений, установленных СанПиН 2.4.2.2821-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям организации обучения в общеобразовательных учреждениях". Не допускается
------	---	---	--------------------------	--	---	--	-----	---	--

											размещение объектов III, IV, V степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности зданий
1.3.	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 1 000 кв. м	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта Объекты встроенные, встроенно-пристроенные.	Не подлежат установлению	
1.4.	Общественное управление (код 3.8)	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно	Служебные гаражи (код 4.9)	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 метра.	7 этажей	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта	Не подлежат установлению		

1.5.	Здравоохранение (код 3.4)	обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации	Не подлежат установлению	Для встроенно-пристроенных объектов, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению. Для отдельно стоящих объектов: Минимальные размеры земельного	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 метров.	5 этажей	Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью 2000 кв. м - 50. Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью 1000 кв. м - 40.	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	Не допускается размещение лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке
------	------------------------------	---	--------------------------	--	---	----------	---	---	--

1.6.	Культурное развитие (код 3.6)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 метра	5 этажей	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Ограждение земельного участка возможно только в случаях, когда оно требуется по условиям эксплуатации, охраны предприятий, техники	Не подлежат установлению
------	-------------------------------	--	--------------------------	--------------------------	---	----------	-----	---	--------------------------

		зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе							безопасности или санитарно-гигиеническим требованиям	
1.7.	Обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 1 метр.	5 этажей	50%	Ограждение земельного участка возможно только в случаях, когда оно требуется по условиям эксплуатации, охраны предприятий, техники безопасности или санитарно-гигиеническим требованиям	Не подлежат установлению	
2. Условие разрешенные виды использования										
2.1.	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и	Хранение автотранспорта (2.7.1)	Минимальный размер земельного участка - 1500 кв. м. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 метров.	8 этажей	30%	Коэффициент застройки - 0,4, Коэффициент плотности застройки - 0,8. Обязательное	Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном	

		автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома							согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Процент озеленения территории микрорайона (квартала) не менее 25%	действующим законодательством порядке
2.2.	Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); вырашивание	Пчеловодство (код 1.12). Садоводство (код 1.5)	Минимальный размер земельного участка - 400 кв. м. Максимальный размер земельного участка - 1500 кв. м.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места размещения объекта - 3 метра.	Предельное количество этажей, включая мансардный - 3.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью: - 400 кв. м - 50; - 1500 кв. м - 30.	Коэффициент застройки - 0,2 Коэффициент плотности застройки - 0,4 Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимально допустимой высотой ограждений 2,0 метра. Допускается устройство функционально оправданных	Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке	

						сельскохозяйственные культуры; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек	участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других). По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми и высотой не более 2,0 метра. По взаимному согласию смежных землепользователей допускается устройство сплошных ограждений из качественных и эстетически выполненных элементов. При общей толщине конструкции ограждения до 100 мм ограждение допускается устанавливать по центру межевой границы участка, при большей толщине конструкции - смещать в сторону участка инициатора
--	--	--	--	--	--	---	--

2.3.	Религиозное использование (код 3.7)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священныхслужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 4 метра.	Предельная высота объекта - 30 метров.	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Предельная высота ограждения - 1,8 метра.	Не подлежат установлению
2.4.	Деловое управление (код 4.1)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не	Служебные гаражи (код 4.9)	Минимальные размеры земельного участка - 1000 кв. м Максимальный размер земельного участка не подлежит	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта	5 этаж	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	Не подлежат установлению

	связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)		установлению.	- 3 метра.					
2.5.	Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не подлежат установлению	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 метра.	3 этажа	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	Не подлежат установлению
2.6.	Развлечения (код 4.8)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, для путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 метра.	3 этажа	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	Не подлежат установлению

[illegible]

2.9.	Гостиничное обслуживание (код 4.7)	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	Не подлежат установлению	Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля): - от 25 до 100 мест - 55 кв. м на 1 место; - от 101 до 500 мест - 30 кв. м на 1 место. Минимальные размеры земельного участка: - мотели - 100 кв. м на 1 место; - кемпинги - 150 кв. м на 1 место. Минимальный размер земельного участка гостевого дома - 500 кв. м. Минимальный размер земельного участка общежития - 1000 кв. м. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места размещения объекта при площади участка от 401 кв. м - 3 метра, со стороны улиц - 5 метров, проездов - 3 метра.	5 этажей	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	Не подлежат установлению
------	------------------------------------	---	--------------------------	---	---	----------	-----	---	--------------------------

2.10.	Спорт (код 5.1)	Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, инпудромов) Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автотромы, мотодромы, трамплины, спортивные	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 1 метр.	3 этажа	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Ограждение земельного участка возможно только в случаях, когда оно требуется по условиям эксплуатации, охраны предприятий, техники безопасности или санитарно-гигиеническим требованиям. Предельная высота ограждения 1,8 метра.	Не допускается размещение спортивных сооружений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке, за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа.
-------	-----------------	--	--------------------------	--------------------------	--	---------	-----	---	---

								стрельбища)
								Размещение спортивных сооружений для занятий водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
								Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)
								Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц

2.1.1.	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и пристроенных подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом <u>4.9</u>	Не подлежат установлению.	Не подлежат установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 1 метр.	3 этажа	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Расчет стоянок автомобилей осуществлять в соответствии с Таблицей 11.8 и Приложением Ж СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.	Не подлежат установлению.
2.1.2.	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами <u>3.0</u> , <u>4.0</u> , а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо.	Не подлежат установлению.	Не подлежат установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 1 метр.	3 этажа	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Расчет стоянок автомобилей осуществлять в соответствии с Таблицей 11.8 и Приложением Ж СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП	Не подлежат установлению.

					- от 401 до 500 мест - 60 кв. м на 1 участка; - от 501 до 600 мест - 50 кв. м на 1 участка; - от 601 до 800 мест - 40 кв. м на 1 участка; - от 801 до 1100 мест - 33 кв. м на 1 участка; - от 1100 до 1500 - 21 кв. м на 1 участка; до 2000 - 17 кв. м на 1 участка; свыше 2000 - 16 кв. м на 1 участка; Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.					не требования к условиям и организации обучения в общеобразователь ных учреждениях". Не допускается размещение объектов III, IV, V степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности зданий
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, в том числе в границах особо охраняемых природных территорий, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Зона делового общественного назначения (О-1)

№ п/п		Виды разрешенного использования		Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				Иные параметры	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
		Земельных участков	Объектов капитального строительства		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков	Минимальные отступы от границ земельных участков	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений				
1. Основные виды разрешенного использования											

Таблица 14

1.1.	Общественное управление (код 3.8)	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги.	Служебные гаражи (код 4.9)	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 метра.	7 этажей	50%	Коэффициент застройки - 1,0, Коэффициент плотности застройки - 3,0. Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Процент озеленения территории не менее 15%.	Не подлежат установлению.
1.2.	Деловое управление (код 4.1)	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов	Служебные гаражи (код 4.9)	Минимальные размеры земельного участка - 1000 кв. м. Максимальный размер земельного участка не подлежит	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта	5 этажей	50%	Коэффициент застройки - 1,0, Коэффициент плотности застройки - 3,0.	Не подлежат установлению.

		управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).		установлению.	- 3 метра.				Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Процент озеленения территории не менее 15%.	
1.3. Банковская и страховая деятельность (код 4.5)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.	Не подлежат установлению.	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 метра.	3 этажа	50%			Коэффициент застройки - 1,0, Коэффициент плотности застройки - 3,0. Процент озеленения территории не менее 15%, Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	Не подлежат установлению.

1.4.	Среднее и высшее профессиональное образование: размещение объектов капитального строительства, для профессионального образования и профессионального образования и просвещения (код 3.5.2)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом.	Служебные гаражи (код 4.9)	Не подлежат установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 метра.	3 этажа	50%	Коэффициент застройки - 0,8, Коэффициент плотности застройки - 2,4. Процент озеленения территории не менее 15%, Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	Не допускается размещение учреждений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.
1.5.	Социальное обслуживание (код 3.2)	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых,	Не подлежат установлению.	Не подлежат установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях	4 этажа	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного	Не подлежат установлению.

		домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан, размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами. Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания маломужских граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных			определения места допустимого размещения объекта - 3 метра.			облика объекта.	
--	--	---	--	--	---	--	--	-----------------	--

[illegible]

1.6.	Рынки (код 4.3)	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Не подлежат установлению.	Минимальные размеры земельного участка - 100 кв. м. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м. - 1 метра. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м - 3 метра, со стороны улиц - 5 метров, проездов - 3 метра.	2 этажа	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	Не подлежат установлению.
1.7.	Магазины (код 4.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Не подлежат установлению.	Минимальные размеры земельного участка - 100 кв. м. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 100 до 400 кв. м - 1 метра. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м	3 этажа	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Отдельно стоящие объекты, общей площадью не менее 20 кв. м.	Не подлежат установлению.

1.8.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (код 4.2)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг: банковую и страховую деятельность, общественное питание, гостиничное обслуживание, развлечения.	Служебные гаражи (код 4.9)	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 метра.	5 этажей	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Отдельно стоящие объекты, общей площадью не менее 100 кв. м	Не подлежат установлению.
1.9.	Общественное питание; размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного	Не подлежат установлению.	Минимальные размеры земельного участка - 100 кв. м. Максимальный размер земельного	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта	3 этажа	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	Не подлежат установлению.

	общественного питания (код 4.6)	питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).		участка не подлежит установлению.	при площади участка от 100 до 400 кв. м - 1 метр. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта при площади участка от 401 кв. м - 3 метра, со стороны улиц - 5 метров, проездов - 3 метра.	Предельная высота объекта - 30 метров.	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Предельная высота ограждения - 1,8 метра.	Не подлежат установлению.
1.10.	Религиозное использование (код 3.7)	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги). Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной	Не подлежат установлению.	Не подлежат установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 4 метра.	Предельная высота объекта - 30 метров.	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Предельная высота ограждения - 1,8 метра.	Не подлежат установлению.

1.11.	Гостиничное обслуживание (код 4.7)	и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома с ваященнослужителями, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища).	Не подлежат установлению.	Минимальные размеры земельного участка при числе мест гостиницы (отеля): - от 25 до 100 мест - 55 кв. м на 1 место; - от 101 до 500 мест - 30 кв. м на 1 место. Минимальные размеры земельного участка: - мотели - 100 кв. м на 1 место; - кемпинги - 150 кв. м на 1 место. Минимальный размер земельного участка гостевого дома - 500 кв. м. Минимальный размер земельного участка общежития	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 метра.	5 этажей	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	Не подлежат установлению.
-------	------------------------------------	---	---------------------------	--	--	----------	-----	---	---------------------------

1.12.	Здравоохранение (код 3.4)	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории). Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в	Не подлежат установлению.	Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 метров.	5 этажей	Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью 2000 кв. м - 50. Максимальный процент застройки в границах земельного участка площадью 1 000 кв. м - 40.	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	Не допускается размещение лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.
-------	---------------------------	---	---------------------------	--	---	----------	---	---	---

[illegible]

			тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон.		Не подлежат установлению.			2 этажа	50%		Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	Не подлежат установлению.
1.15.	Бытовое обслуживание (код 3.3)		Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).	Не подлежат установлению.	Минимальные размеры земельного участка - 500 кв. м. Максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 метра.		3 этажа	50%		Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Ограждение земельного участка возможно только в случаях, когда оно требуется по условиям эксплуатации, охраны предприятий, техники безопасности или санитарно-	Не допускается размещение спортивных сооружений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке, за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа.
1.16.	Спорт (код 5.1)		Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных	Не подлежат установлению.	Не подлежат установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 1 метр.		3 этажа	50%		Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Ограждение земельного участка возможно только в случаях, когда оно требуется по условиям эксплуатации, охраны предприятий, техники безопасности или санитарно-	Не допускается размещение спортивных сооружений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке, за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа.

		предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом		образования не подлежит установлению. Минимальные размеры земельного участка школы при вместимости: - до 400 мест - 50 кв. м на 1 учашегося; - от 401 до 500 мест - 60 кв. м на 1 учашегося; - от 501 до 600 мест - 50 кв. м на 1 учашегося; - от 601 до 800 мест - 40 кв. м на 1 учашегося; - от 801 до 1100 мест - 33 кв. м на 1 учашегося; - от 1100 до 1500 - 21 кв. м на 1 учашегося; от 1500 до 2000 - 17 кв. м на 1 учашегося; - свыше 2000 - 16 кв. м на 1 учашегося. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.					ных учреждений, установленных СанПиН 2.4.2.2821-10 Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях». Не допускается размещение объектов III, IV, V степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности зданий
2. Условно разрешенные виды использования									
2.1.	Среднеэтажная жилая застройка (код 2.5)	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение;	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	Минимальный размер земельного участка - 1500 кв. м. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 5 метра.	8 этажей	30%	Коэффициент застройки - 0,4, Коэффициент плотности застройки - 0,8.	Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.

		размещение подземных гаражей и автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.							территории микрорайона (квартала) не менее 25%, Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	
2.2.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше, благоустройство и озеленение придомовых территорий, обустройство спортивных и	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	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 объекта - 3 метра. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого	25 этажей	30%	Коэффициент застройки - 0,4, при реконструкции – 0,6. Коэффициент плотности застройки - 1,2, при реконструкции – 1,6. Процент озеленения территории микрорайона	Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.	

	детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.				размещения жилого дома 17-25 этажей – 5 метров.				(квартала) не менее 25% Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	
2.3. Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1)	Размещение автозаправочных станций, размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.	Не подлежат установлению.	Не подлежат установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 1 метр.	1 этаж Для объектов предоставления гостиничных услуг предельное количество этажей – 2 этажа	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	Не подлежат установлению.		

2.4.	Хранение автотранспорта (код 2.7.1)	Размещение отдельно стоящих и присоединенных гаражей, в том	Не подлежат установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях	3 этажа	50%	Обязательное согласование архитектурно- градостроительного	Не подлежат установлению.
		Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.	Не подлежат установлению.					
		Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.	Не подлежат установлению.					
		Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.	Не подлежат установлению.					

		числе подвальных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машинно-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.			определения места допустимого размещения объекта - 1 метр.			облика объекта. Расчет стоянок автомобилей осуществлять в соответствии с Таблицей 11.8 и Приложением Ж СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство . Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*.	
2.5.	Служебные гаражи (код 4.9)	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том	Не подлежат установлению.	Не подлежат установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 1 метр.	3 этажа	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта. Расчет стоянок автомобилей осуществлять в соответствии с Таблицей 11.8 и Приложением Ж СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство . Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная	Не подлежат установлению.

		числе в депо.								редакция СНиП 2.07.01-89*.		
2.6.	Туристическое обслуживание (код 5.2.1)	Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей.	Не подлежат установлению.	Не подлежат установлению.	Не подлежат установлению.	Не подлежат установлению.	50%	Обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.	Не подлежат установлению.			
2.7	Коммунальное обслуживание (код 3.1)	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов	Не подлежат установлению.	Не подлежат установлению.	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 1 метр.	2 этажа	50%	Не подлежат установлению.	Обязательная организация санитарно-защитной зоны в соответствии с положениями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1.200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная			

		недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электроснабжения, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).							классификация предприятий, сооружений и иных объектов"
		Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.							

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, в том числе в границах особо охраняемых природных территорий, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Сведения об образуемых земельных участках

№ характерной точки	Координаты		Площадь образуемого земельного участка, кв.м	Способ образования земельного участка	Территориальная зона	Вид разрешенного использования (ВРИ) ЗУ	Право ограниченного пользования - сервитут
	X	Y					
Условный номер образуемого земельного участка: 48:20:0027304:3У1			3125	Образование земельного участка из государственных неразграниченных земель, объединение вновь образуемого земельного участка с земельными участками 48:20:0027304:4, 48:20:0027304:3 ИЛИ перераспределение	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)	Условный ВРИ: Среднеэтажная жилая застройка	Отсутствует
1	3758.12	3751.70					
2	3796.69	3823.04					
3	3771.93	3836.14					
4	3777.80	3846.93					
5	3760.24	3856.51					
6	3737.88	3815.56					
7	3756.86	3805.22					
8	3735.21	3763.59					
1	3758.12	3751.70					

Условный номер образуемого земельного участка: 48:20:0027304:3У2			1503	Образование земельного участка из государственных неразграниченных земель, объединение вновь образуемого земельного участка с земельным участком 48:20:0027304:5 ИЛИ перераспределение	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)	Условный ВРИ: Среднеэтажная жилая застройка	Отсутствует
2	3796.69	3823.04					
9	3822.33	3870.52					
10	3797.57	3883.27					
3	3771.93	3836.14					
2	3796.69	3823.04					
Условный номер образуемого земельного участка: 48:20:0027304:3У3			2754	Образование земельного участка из государственных неразграниченных земель, объединение вновь образуемого земельного участка с земельным участком 48:20:0027304:6 ИЛИ перераспределение	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)	Условный ВРИ: Среднеэтажная жилая застройка	Отсутствует

9	3822.33	3870.52					
11	3848.00	3918.00					
12	3816.73	3933.33					
13	3815.60	3928.65					
14	3807.10	3910.75					
15	3803.18	3912.83					
16	3793.60	3894.70					
17	3784.71	3899.39					
30	3761.12	3856.03					
4	3777.80	3846.93					
10	3797.57	3883.27					
9	3822.33	3870.52					
Условный номер образуемого земельного участка: 48:20:0027304:3У4			2018	Образование земельного участка из государственных неразграниченных земель, объединение вновь образуемого земельного участка с земельным участком 48:20:0027304:7 ИЛИ перераспределение	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)	Условный ВРИ: Среднеэтажная жилая застройка	Отсутствует
18	3695.95	3783.96					
19	3719.50	3825.55					
7	3756.86	3805.22					
8	3735.21	3763.59					
18	3695.95	3783.96					
Внутренний контур							
31	3734.50	3807.40					
32	3736.80	3811.61					

33	3730.20	3815.21					
34	3727.90	3811.00					
31	3734.50	3807.40					
Условный номер образуемого земельного участка: 48:20:0027304:3У5			3259	Образование земельного участка из государственных неразграниченных земель, объединение вновь образуемого земельного участка с земельными участками 48:20:0027304:14, 48:20:0027304:15, 48:20:0027304:22, ИЛИ перераспределение	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)	Условный ВРИ: Среднеэтажная жилая застройка	Отсутствует
18	3695.95	3783.96					
19	3719.50	3825.55					
6	3737.88	3815.56					
5	3760.24	3856.51					
20	3743.19	3865.82					
21	3738.68	3857.56					
22	3713.11	3871.80					
23	3673.19	3795.78					
18	3695.95	3783.96					
Условный номер образуемого земельного участка: 48:20:0027304:3У6			2494	Образование земельного участка из государственных неразграниченных	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (Ж-4)	Условный ВРИ: Среднеэтажная жилая застройка	Отсутствует

				земель, объединение вновь образуемого земельного участка с земельным участком 48:20:0027304:16 ИЛИ перераспределение			
24	3769.27	3900.18					
25	3766.38	3901.74					
26	3752.00	3910.00					
27	3739.60	3916.70					
28	3737.32	3917.90					
22	3713.11	3871.80					
21	3738.68	3857.56					
20	3743.19	3865.82					
5	3760.24	3856.51					
30	3761.12	3856.03					
17	3784.71	3899.39					
35	3774.84	3904.59					
36	3771.75	3898.85					
36	3771.75	3898.85					