

АО «ЛИПЕЦКСТРОЙ»

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) МИКРОРАЙОНА,
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ ВИКТОРА МУЗЫКИ, МИХАИЛА ТРУНОВА,
АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГОЙ ОРЕЛ-ТАМБОВ И ЛЕБЕДЯНСКИМ ШОССЕ В
ГОРОДЕ ЛИПЕЦКЕ.

Раздел 4. Материалы по обоснованию.

29726 – ПП4

Липецк, 2023

АО «ЛИПЕЦКСТРОЙ»

ПРОЕКТ ИЗМЕНЕНИЙ В ДОКУМЕНТАЦИЮ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
(ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ) МИКРОРАЙОНА,
ОГРАНИЧЕННОГО УЛИЦАМИ ВИКТОРА МУЗЫКИ, МИХАИЛА ТРУНОВА,
АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГОЙ ОРЕЛ-ТАМБОВ И ЛЕБЕДЯНСКИМ ШОССЕ В
ГОРОДЕ ЛИПЕЦКЕ.

Раздел 4. Материалы по обоснованию.

29726 – ПП4

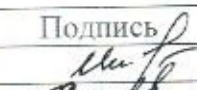
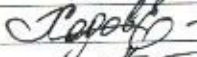
Главный инженер проекта



О.П. Исковских

Липецк, 2023

Состав авторского коллектива

Должность	Подпись	Ф.И.О.
Главный инженер проекта		Исковских О.П.
Ведущий архитектор		Ходова Е.С.
Ведущий инженер ВК		Ситникова Н.Н.
Ведущий инженер ОВ		Дроздова Е.А.

Состав проекта изменений

	Наименование	Примечание
Проект изменений в документацию по планировке территории микрорайона, ограниченного улицами Виктора Музыки, Михаила Трунова, автомобильной дорогой Орел-Тамбов и Лебедянским шоссе в городе Липецке.		
1	Раздел 1. Проект планировки территории. Основная часть.	ПП 1
2	Раздел 2 Проект планировки территории. Материалы по обоснованию.	ПП 2
3	Раздел 3. Проект межевания территории. Основная часть.	ПП 3
4	Раздел 4. Проект межевания территории. Материалы по обоснованию.	ПП 4

Оглавление	
1. Введение	6
2. Нормативная база	6
3. Базовая градостроительная документация.....	6
Раздел II.....	7
Современное состояние и использование территории.....	7
2.1 Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования и ранее выполненной документации по планировке территории.	7
Раздел III.....	10
МЕРОПРИЯТИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ.....	10
3.1 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.....	10
3.4. Обоснование очередности планируемого развития территории	10
3.5. Предложения по развитию транспортной и инженерной инфраструктуры	11
3.7. Расчет для объектов социальной сферы, расчет ТБО	14
Раздел IV.	15
ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....	15

1. Введение

Проект изменений в документацию по планировке территории (проект планировки) микрорайона, ограниченного улицами Виктора Музыки, Михаила Трунова, автомобильной дорогой Орел-Тамбов и Лебедянское шоссе в городе Липецке выполнен АО «Липецкстрой» в соответствии с техническим заданием ОАО трест «Липецкстрой» и ООО СЗ «Спецфундаментстрой», ООО СЗ «Строймастер» и договором на разработку проекта с учетом Постановления Правительства РФ от 2 апреля 2022года №575 «Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию».

Проект изменений осуществляется в документацию по планировке территории (проект планировки) утвержденную Приказом УСиА Липецкой области №27 от 13.02.2023г (в ред. от 04.04.2023 №86, от 15.02.2023 №35)

2. Нормативная база

Строку третью считать в следующей редакции: «Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в редакции от 19.12.2022».

Строку шестую добавить словами «в редакции от 14.04.2023».

Строку восьмую добавить словами «в редакции от 01.07.2021».

Строку двадцать седьмую читать в следующей редакции: « Правила землепользования и застройки города Липецка, утвержденные Постановлением администрации Липецкой области №47 от 11.02.2021»

3. Базовая градостроительная документация.

Раздел читать в следующей редакции:

«- Генеральный план города Липецка на период до 2042года, утвержденный постановлением Правительства Липецкой области № 370 от 30.12.22г (далее- Генеральный план г.Липецка).

- Правила землепользования и застройки города Липецка утвержденные постановлением администрации города Липецка от 30.12.2022 №370.

- Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания) микрорайона, ограниченного улицами Виктора Музыки, Михаила Трунова, автомобильной дорогой Орел-Тамбов и Лебедянским шоссе в городе Липецке, утвержденный Приказом УАиС Липецкой области №126 от 10.07.2020».

4. Реквизиты решения о подготовке документации по планировке территории

Раздел читать в следующей редакции:

«Изменения внесены на основании Приказа №110 от 01.04.2022 «О принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и межевания) микрорайона, ограниченного улицами Виктора

Музыки, Михаила Трунова, автомобильной дорогой Орел-Тамбов и Лебедянским шоссе в городе Липецке».

Раздел II

Современное состояние и использование территории

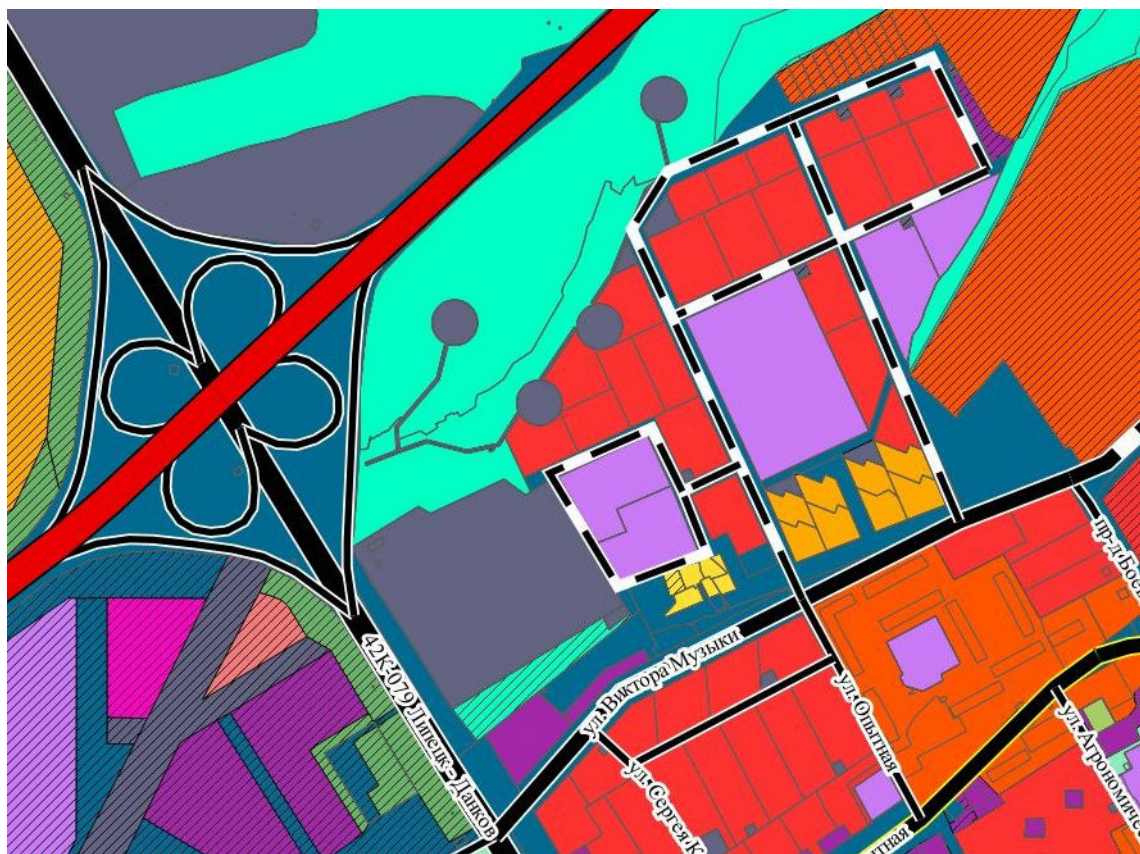
2.1 Анализ документов территориального планирования, градостроительного зонирования и ранее выполненной документации по планировке территории.

В абзаце первом вместо слов «утвержден решение Липецкого городского Совета депутатов от 09.02.2016 №73» читать «утвержденный постановлением Правительства Липецкой области № 370 от 30.12.22г»;

Третий абзац читать в следующей редакции:

Фрагмент карты функциональных зон, границ зон с особыми условиями использования территории, границ населенного пункта территории Генерального плана в части, касающейся проектируемой территории приведен на рисунке 1, 1.1

Рисунок 1 «функциональные зоны»



Функциональные зоны**Жилые зоны**

	Жилые зоны
 	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
 	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)
 	Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)

Общественно-деловые зоны

	Зона смешанной и общественно-деловой застройки	
		Общественно-деловые зоны
		Многофункциональная общественно-деловая зона
		Зона специализированной общественной застройки

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

		Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур
		Производственная зона
		Коммунально-складская зона
		Научно-производственная зона
		Зона инженерной инфраструктуры
		Зона транспортной инфраструктуры

Зоны сельскохозяйственного использования

	Зоны сельскохозяйственного использования
	Зона садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ
	Производственная зона сельскохозяйственных предприятий
	Иные зоны сельскохозяйственного назначения

Зоны рекреационного назначения

		Зоны рекреационного назначения
		Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)
		Зона отдыха
		Курортная зона
		Зона лесов
		Иные рекреационные зоны

Рисунок 1.1 Границы зон с особыми условиями использования территории



Фрагмент карты планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры территории Генерального плана в части, касающейся проектируемой территории приведен на рисунке 2



2.2. Анализ существующего использования территории, состояния объектов нежилого назначения, объектов культурного наследия.

В четвертом абзаце вместо слов «6430 человек» читать «6150 человек.»

Раздел III.

МЕРОПРИЯТИЯ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ТЕРРИТОРИИ

Абзац первый читать в следующей редакции:

«Проектом внесения изменений в проект планировки предлагается комплексная застройка территории микрорайона с учетом размещения 13 многоквартирных жилых зданий с количеством жилых этажей 16-19. Ранее разработанным проектом предусмотрено размещение двух детских садов на 350 мест каждый, детского сада на 140 мест, школы на 1500 мест и физкультурно оздоровительного спорткомплекса с учетом обеспечения развития инженерной и транспортной инфраструктуры.»

3.1 Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов.

Данный пункт читать в следующей редакции:

«Параметры размещения объектов капитального строительства проектируемого микрорайона соответствует Правилам землепользования и застройки городского округа город Липецк, утвержденного Постановлением Правительства Липецкой области №363 от 29.12.2022г.»

3.4.Обоснование очередности планируемого развития территории

Изложить в следующей редакции:

«I очередь строительства: Размещение 2-х двухсекционных многоквартирных жилых зданий этажностью 18 (количество этажей 19, в том числе жилых 17) на земельных участках площадью 6188 кв.м. с кадастровым номером 48:20:0028409:236, площадью 5804 кв.м., с кадастровым номером 48:20:0028409:239, площадью 5326 кв.м. с кадастровым номером 48:20:0028409:233 и объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимых для нормального функционирования застройки.

II очередь строительства: ДДУ на 350 мест на земельном участке 32, завершение строительства недостроенных малоэтажных многоквартирных домов на земельных участках кадастровые номера 48:20:0028409:82, 48:20:0028409:83, 48:20:0028409:84, 48:20:0028409:24, 48:20:0028409:23, 48:20:0028409:25, 48:20:0000000:30595, 48:20:0000000:30596, школа на 1500 мест. Строительство многоэтажных жилых домов на участках ЗУ31, ЗУ29, ЗУ30, ЗУ28, ЗУ19 объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимых для нормального функционирования застройки.

III очередь строительства: размещение ФАП, ФОК, и завершение строительства жилой застройки- многоэтажные жилые дома на земельных участках: 48:20:0028409:209, 48:20:0028409:211, 48:20:0028409:218, 48:20:0028409:209, 48:20:0028409:212,

48:20:0028409:229, 48:20:0028409:240, 48:20:0028409:213, 48:20:0028409:248, 48:20:0028409:214, 48:20:0028409:250, 48:20:0028409:215, 48:20:0028409:252, 48:20:0028409:216, 48:20:0028409:221, 48:20:0028409:237, 48:20:0028409:238; многоуровневых парковок на участках: 48:20:0028409:241, 48:20:0028410:135; магазинов, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, необходимых для нормального функционирования застройки.»

3.5. Предложения по развитию транспортной и инженерной инфраструктуры

Парковки автотранспорта.

Абзац второй подпункта читать в следующей редакции:

«Потребность в парковочных местах 450 машино мест на 1000чел.
 $(6150/1000)*450=2770$ мест. При 10% сезонном хранении машин в гаражах, потребность в машино-местах составит 2490м/м.

На микрорайоне предусмотрено 2104м/м. Остальные машино-места располагаются в гаражном кооперативе «Колос»»

Теплоснабжение.

Подпункт читать в следующей редакции:

«Теплоснабжение жилых домов (поз.6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22), школы (поз.34), ФОК (поз.35), ДОУ (поз.36), магазина (поз.38) предполагается осуществлять от 2х газовых котельных (поз.41,42).

Мощность котельных с учетом взаиморезервирования 25,24Г,Калл/час каждая.

Тепловая сеть-двухтрубная. Температура теплоносителя 95°/70°С.

Отопление зданий производится по закрытой схеме через индивидуальные тепловые узлы. Горячее водоснабжение осуществляется по закрытой схеме от теплообменников.

Суммарная нагрузка микрорайона на нужды отопления и горячего водоснабжения – 40,08 Гкал/час (46,61 МВт).

Дома (поз.1, 2, 3, 4, 5), детские сады поз.32 (з.уч.35) и поз.33 (з.уч.32) осуществляется от существующей котельной, расположенной на земельном участке 43.

Жилые дома поз. 23,24,25,26,27,28,29,30 и фельдшерско-акушерский пункт поз.37 предполагается отапливать от индивидуальных газовых котлов. Горячее водоснабжение осуществляется так же от индивидуальных газовых котлов

Расчет водоснабжения.

Подпункт читать в следующей редакции:

«Потребителями воды, рассматриваемого района является население планируемых многоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домов, школа, ДОУ, магазин, проектируемый ФОК.

Подключение квартальных сетей планируется к существующему водопроводу $D=400\text{мм}$, проложенного от ВНС №3 в районе ул.Опытная.

Общий расход воды на микрорайон составит $3507.1 \text{ м}^3/\text{сут.}$

Согласно таб.2 СП 8.13130.2020, для зданий функциональной пожарной опасности Ф1 и количестве этажей более 16, строительным объемом здания около $140,0 \text{ тыс.м}^3$, принимаем расход воды на пожаротушение 30л/с ($108\text{м}^3/\text{ч}=324\text{м}^3$).

Расчетный расход воды на тушение пожара должен быть обеспечен при наибольшем расходе воды на другие нужды, кроме расходов воды на полив территории.

Для нужд пожаротушения на проектируемой территории необходимо произвести гидравлические расчеты водопроводной сети на стадии рабочего проектирования с целью размещения гидрантов и обеспечения необходимого разбора воды.

Расчет водоотведения

Для обеспечения водоотведения в существующую централизованную систему водоотведения требуется строительство новых самотечных и напорных канализационных коллекторов, насосной станции и реконструкция принимающей бытовые стоки сети.

Расчетные объемы стоков равны расходам на водопотребление.

Газоснабжение.

Подпункт читать в следующей редакции:

«Газоснабжение микрорайона осуществляется для нужд отопления, горячего водоснабжения и приготовления пищи.

Для отопления и горячего водоснабжения на котельные поз.41 и поз.42 подается газ среднего давления в объеме $5776,62 \text{ нм}^3/\text{час.}$

Для отопления, горячего водоснабжения и приготовления пищи 5 этажных многоквартирных домов (поз.24,25,26,27,28,29,30), 10 этажного дома (поз.23), ФАП с учетом отопления и горячего водоснабжения подается газ в объеме $464,17 \text{ нм}^3/\text{час.}$ »

Электроснабжение

Подпункт читать в следующей редакции.:

«Для электроснабжения района предусматривается строительство 1 распределительной подстанции и 9 трансформаторных подстанций.

Общая нагрузка на микрорайон составит – $8705,2\text{кВт.}$ »

Дождевая канализация

Отвод поверхностных вод с территории решен закрытым способом - дождевой канализацией. Согласно вертикальной планировке сбор воды происходит в пониженных местах лотков проезжих частей.

Выпуски дождевых вод подсоединяются в сборные коллекторы, приходящие в локальные песко- и нефте- улавливатели со сбросом очищенных вод в существующую балку.

Сбор воды с кровли проектируемых зданий, ДДУ, школы и физкультурно оздоровительного комплекса осуществляется системой внутренних водостоков с выбросом в дождевую канализацию.

Связь и сигнализация

Для сохранения эстетики внешнего облика зданий предполагается все коммуникации систем связи вести в специально оборудуемой канализации систем связи и сигнализации из ПНД или асбесто-цементных труб в земле. Прокладку сетей воздушным способом предполагается вести только в обоснованных случаях.

Использование канализации систем связи и сигнализации, выполненной с необходимым резервом по емкости, позволит при необходимости быстро увеличить пропускную способность сетей связи без проведения дорогостоящих земляных работ.

Для общественных зданий способ подключения к сетям общего пользования и телекоммуникаций будет определяться заданием на проектирование. При этом будет обеспечена возможность подключения как городской телефонной сети, так и к сетям коммерческих операторов связи.

Прием сигнала телевидения осуществляется антеннами с прямым получением сигнала с передающей телевышки в районе с. Кузьминские Отвержки.

Наружное освещение

Наружное освещение территории ул. Музыки и Трунова осуществляется на опорах, в том числе для школы ДООУ, ФОК. Внутриквартальное освещение предусматривается светильниками наружного освещения на фасадах зданий.

Освещение территории парка предусмотреть на стадии разработки проектной документации на благоустройство парковой территории.

3.6.Предложения по развитию объектов, входящих в систему социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения планируемой территории

Школа

В абзаце втором вместо слов «школы на 1375мест» читать «школы на 1500 мест».

Подпункт школа читать следующим образом:

«Проектом предусмотрено строительство здания общеобразовательной школы на 1500 обучающихся: 60классов, обучение в одну смену, наполняемость классов – 25 человек.

Здание школы, отдельно стоящее, переменной этажности (2-5 этажей) количеством этажей 6.

ТЭП школы:

Общая площадь — 26198,3 м²

Площадь застройки — 7323,3 м²

Строительный объем — 123527,8 м³, в т.ч. ниже отм. 0.0.- 15644,2 м³

Этажность — 2-5 этажа. Количество этажей -6.»

3.7. Расчет для объектов социальной сферы, расчет ТБО

Пункт читать в следующей редакции:

«При расчете учитывались жители нового микрорайона с планируемым количеством населения 6150, микрорайона «Звездный» застройка которого завершается с численностью населения 4998 человек, существующей жилой застройкой в максимально доступном радиусе обслуживания школы и ДОО с численностью населения в 1432 человека (всего 12580 человек).

Учреждение обслуживания	Ед. изм.	Норма на 1000 чел.	Расчетная численность, мест	Принято по проекту, мест	Радиус обслуживания
Детский ясли-сад универсального назначения	место	55	712	840	300 м
Образовательная школа	место	110	1384	1500	500 м

Обеспеченность контейнерами для отходов производства и потребления (далее-отходов) определяется на основании расчета объемов удаления отходов в соответствии с требованиями статьи 39 «Зоны инженерной инфраструктуры» и таблицей 45 МНПП города Липецка.

Для жилья

-1400 л на 1 чел в год составляет 8610000 л (8610,0 м³ в год)

Объем накопления твердых коммунальных отходов для предприятий, объектов общественного назначения, торговых и культурно-бытовых учреждений следует принимать в соответствии с таблицей 46.

Для ДДУ

на 1 место 0,4 м³ в год всего 364 м³

на 1 сотрудника 0,3 м³ в год всего 13,5 м³

Для школы

на 1 место 0,506 м3 в год всего 759м3

на 1 сотрудника м3 в год всего 21 м3

ФОК

на 1 место 0,21 м3 в год всего 120,9 м3

на 1 сотрудника 0,29 м3 в год всего 8,7 м3

Для фельдшерского пункта

в год всего 37м3

Для магазина

Всего 419м3

ИТОГО: 10353,1 м3»

Раздел IV.

ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Раздел читать в следующей редакции:

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь проектируемой территории	га	60,3
2	Площадь территории без участка парка и водозабора	га	40,5
3	Общая жилая площадь	м ²	227552
4	Количество жилых этажей	шт	1,2,5,16-19
5	Жилищная обеспеченность	м ²	37
6	Количество жителей	человек	6150
7	Количество мест в ДДУ	мест	840
8	Количество мест в школе	учащихся	1500
9	Фок 2 этажа (с бассейном) общей площадью	м2	2963
10	автостоянок на территории микрорайона	м/м	2104
11	Площадки для выгула собак 3 шт общей площадью	м2	3500
12	Плотность (без учета территории парка и водозабора)	чел/га	113 чел/га
13	Фельдшерский пункт	Количество посещений в смену	100