



Общество с ограниченной ответственностью
«ТЕРПЛАНПРОЕКТ»

ЗАКАЗЧИК: Департамент градостроительства и архитектуры
администрации города Липецка

**ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ (ПРОЕКТ
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ В СОСТАВЕ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ
ТЕРРИТОРИИ), ОГРАНИЧЕННОЙ УЛИЦАМИ КАТУКОВА,
А.Г. СТАХАНОВА, ГЕРОЯ РОССИИ ЭДУАРДА БЕЛАНА, ИМ.
ГЕНЕРАЛА МЕРКУЛОВА В ГОРОДЕ ЛИПЕЦКЕ**

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

ТОМ 1

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ И ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ**

Директор

С.В. Мусийчук



Омск 2025

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том	Наименование
1	Основная часть проекта планировки территории
2	Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Содержание основной части проекта планировки территории

№ п/п	Наименование	Стр.
-	Текстовая часть	-
-	Состав проекта	2
-	Содержание	2
-	Общие положения	4
Раздел I.	Положение о характеристиках планируемого развития территории	8
Подраздел I.	Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории	8
Подраздел II.	Характеристики объектов капитального строительства	9
Глава 1.	Объекты жилого назначения	9
Глава 2.	Объекты производственного назначения	9
Глава 3.	Объекты общественно-делового назначения	9
Глава 4.	Объекты социальной инфраструктуры	9
Глава 5.	Объекты иного назначения	9
Глава 6.	Объекты коммунальной инфраструктуры	9
§1.	Водоснабжение	9
§2.	Канализация	10
§3.	Теплоснабжение	10
§4.	Электроснабжение	10
§5.	Газоснабжение	10
§6.	Связь	10
Глава 7.	Объекты транспортной инфраструктуры	10
Подраздел III.	Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	11

Глава 1.	Зоны планируемого размещения объектов федерального значения	11
Глава 2.	Зоны планируемого размещения объектов регионального значения	11
Глава 3.	Зоны планируемого размещения объектов местного значения	11
Глава 4.	Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения	11
Раздел II.	Положения об очередности планируемого развития территории	12
-	Графическая часть	-
1.	Основной чертеж планировки территории	

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В целях обеспечения устойчивого развития территории городского округа город Липецк (далее также – город, городской округ, город Липецк) в 2025 году выполняются работы по подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки территории), ограниченной улицами Катукова, А.Г. Стаханова, Героя России Эдуарда Белана, им. Генерала Меркулова в городе Липецке (далее также – документация по планировке территории, градостроительная документация).

Документация по планировке территории подготавливается обществом с ограниченной ответственностью «Терпланпроект» (г. Омск) в соответствии с муниципальным контрактом № 4 от 29.04.2025 и техническим заданием, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Липецкой области, для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Состав и содержание документации по планировке территории устанавливаются Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами.

Положение о характеристиках планируемого развития территории, о характеристиках объектов капитального строительства (далее – Положение), представляет собой текстовую часть проекта планировки территории и, состоящую из трех разделов.

В первом разделе Положения закрепляются характеристики планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории.

Во втором разделе Положения приводятся характеристики объектов капитального строительства.

В третьем разделе Положения закрепляются зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки (далее также – Положения) представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

В Положениях предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;
- общественно-деловая сфера;
- сфера социальной инфраструктуры;
- коммунально-транспортная сфера;

С учетом указанных направлений предлагается очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также – ОКС).

Основанием для выполнения работ являются приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 07.10.2024 № 407 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки территории), ограниченной улицами Катукова, А.Г. Стаханова, Героя России Эдуарда Белана, им. Генерала Меркулова в городе Липецке».

Целью выполнения работ по разработке градостроительной документации является:

- 1) Обеспечение устойчивого развития территории, с учетом планируемого к размещению в границах земельного участка с кадастровым номером 48:20:0043601:250 части линейного объекта «Реконструкция и строительство трамвайных путей на территории города Липецка».
- 2) Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
- 3) Установление границ зон планируемого размещения объектов.
- 4) Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

Подготовка документации по планировке территорий осуществлялась с учетом требований законодательной и нормативно-правовой базы:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74);
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 10);
- ГОСТ Р 70846.8-2023 «Национальная система пространственных данных. Пространственные данные градостроительной деятельности. Общие положения»;
- ГОСТ Р 70846.9-2023 «Национальная система пространственных данных. Пространственные данные градостроительной деятельности. Термины и определения»;
- ГОСТ Р 70846.10-2023 «Национальная система пространственных данных. Пространственные данные градостроительной деятельности. Общие требования к использованию единой электронной картографической основы в градостроительной деятельности»;
- СП. 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр);
- РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации;
- Местные нормативы градостроительного проектирования города Липецка, утвержденные приказом министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 12.05.2025 №187;
- Генеральный план городского округа город Липецк на период до 2042 года, утвержденный постановлением Правительства Липецкой области от 30.12.2022 № 370;
- Правила землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области, утвержденные постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336;

- Областные нормативы градостроительного проектирования в Липецкой области, утвержденные Приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20.09.2016 №173 (ред. 25.07.2025);

- Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами им. Генерала Меркулова, Героя России Эдуарда Белана, Бунина, переулком Учебный в городе Липецке от 18.12.2023 № 385;

- Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) линейного объекта: «Реконструкция и строительство трамвайных путей на территории города Липецка» от 22.08.2024 № 340;

- Закон Липецкой области от 22.12.2020 № 485-ОЗ «О нормативных правовых актах Липецкой области»;

- ГОСТ Р 7.0.97-2025 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система стандартов по информации, библиотечному и издательскому делу. Организационно-распорядительная документация. Требования к оформлению документов» от 26.06.2025 № 622-ст;

- Иные нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации и Липецкой области.

Описание проектируемой территории:

Территория разработки документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки территории) ограничена улицами Катукова, А.Г. Стаханова, им. Героя России Эдуарда Белана, им. Генерала Меркулова в городе Липецке.

РАЗДЕЛ I. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Подраздел I. Характеристика планируемого развития территории, сведения о плотности и параметрах застройки территории

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области, утвержденные Постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 №336, территория проектирования расположена в следующих территориальных зонах:

- Ж-4 – Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более);
- ОД-1 – Общественно-деловая зона;
- ОД-2 – Многофункциональная общественно-деловая зона;
- ОС-1 – Зона специализированной общественной застройки.

Площадь в границах проектирования – 34,53 га.

Площадь в границах элементов планировочной структуры (кварталов) – 31,79 га.

Площадь территории общего пользования в границах красных линий – 2,79 га.

В результате реализации планировочных решений интенсивность использования проектируемой территории характеризуется следующими показателями:

- коэффициент застройки – 0,18;
- коэффициент плотности застройки – 1,28;
- плотность всей застройки – 14,18 тыс. м²/га;
- численность населения 8313 человек;
- плотность населения 261 чел/га.

Проектом планировки установлены красные линии с учетом границ действующего землепользования и сложившейся застройки.

Ширина коридора в красных линиях составляет – 7-24 м.

В связи со сложившейся застройкой, ширина коридора ул. Теперика, в устанавливаемых красных линиях от Учебного переулка до ул. Катукова, принята 15 метров с сужением до 7 метров в районе примыкания к существующей ул. Катукова. Ширина коридора ул. Бунина, в устанавливаемых красных линиях, сужается до 10 метров в связи со сложившейся застройкой.

В границах разработки проекта планировки территории установлены границы элементов планировочной структуры – кварталы. Характеристики и параметры планируемого развития в границах элементов планировочной структуры приведены в таблице 1.

Таблица 1. Характеристики и параметры планируемого развития в границах элементов планировочной структуры

Номер ЭПС	Расположение	Площадь границ ЭПС, м ²	Площадь застройки ОКС, м ²	Общая площадь ОКС, м ²	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
1	В границах: ул. Героя России Эдуарда Белана, ул. А.Г. Стаханова, ул. Бунина, ул. Учебный пер.	99045	18997	140174	0,19	1,4
2	В границах: ул. Стаханова, ул. Катукова, ул. Бунина, ул. Учебный, пер. Теперика	76385	15890	76781	0,21	1,0
3	В границах: ул. Катукова, ул. имени Генерала Меркулова, ул. Учебный, пер. Теперика	78111	16770	110763	0,21	1,4

Подраздел II. Характеристики объектов капитального строительства

Глава 1. Объекты жилого назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов жилого назначения.

Глава 2. Объекты производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения.

Глава 3. Объекты общественно-делового назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов общественно-делового назначения.

Глава 4. Объекты социальной инфраструктуры

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов социальной инфраструктуры.

Глава 5. Объекты иного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объекта иного назначения.

Глава 6. Объекты коммунальной инфраструктуры

§1. Водоснабжение

Проектные решения проекта территории не предусматривают размещение сетей и объектов водоснабжения в границах территории проектирования.

§2. Канализация

Для обеспечения территории централизованной системой водоотведения в границах территории проектирования необходимо выполнить:

- демонтаж существующих сетей водоотведения общей протяженностью трассы 59 м;
- строительство сетей водоотведения общей протяженностью трассы 36 м.

§3. Теплоснабжение

Проектные решения проекта территории не предусматривают размещение сетей и объектов теплоснабжения в границах территории проектирования.

§4. Электроснабжение

Для обеспечения территории централизованной системой электроснабжения в границах территории проектирования необходимо выполнить:

- демонтаж кабельных линий электропередачи 10 кВ общей протяженностью трассы 68 м;
- демонтаж кабельных линий электропередачи 0,4 кВ общей протяженностью трассы 38 м;
- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 10 кВ общей протяженностью 169 м;
- строительство кабельных линий электропередачи номиналом 0,4 кВ общей протяженностью 32 м.

§5. Газоснабжение

Проектные решения проекта территории не предусматривают размещение сетей и объектов газоснабжения в границах территории проектирования.

§6. Связь

Проектные решения проекта территории не предусматривают размещение сетей и объектов связи в границах территории проектирования.

Глава 7. Объекты транспортной инфраструктуры

Парковки:

- количество парковочных мест: 117

Проектируемые трамвайные пути отображены в соответствии с целью разработки ДПТ в части линейного объекта «Реконструкция и строительство трамвайных путей на территории города Липецка».

Отвод ливневых стоков с рассматриваемой территории осуществляется по существующей закрытой ливневой канализации.

Подраздел III. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

Глава 1. Зоны планируемого размещения объектов федерального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

Глава 2. Зоны планируемого размещения объектов регионального значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов регионального значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

Глава 3. Зоны планируемого размещения объектов местного значения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов местного значения, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

Глава 4. Информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

В границах территории проектирования не предусматривается размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

РАЗДЕЛ II.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС	Описание развития территории	Максимальные сроки осуществления развития территории	Примечание
1-я очередь			
1 этап	Проведение кадастровых работ	с 2025 года по 2044 год	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку	с 2025 года по 2044 год	
3 этап	Архитектурно-строительное проектирование для строительства зданий и сооружений, а также для строительства сетей и объектов инженерного обеспечения	с 2025 года по 2044 год	
2-я очередь			
1 этап	Снос объектов капитального строительства	-	Снос объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства проектом не предусмотрено.
	Строительство планируемых объектов капитального строительства (жилого, общественно-делового назначения), строительство инженерных коммуникаций, объектов коммунальной и транспортной инфраструктуры	с 2025 года по 2035 год	Строительство объектов капитального строительства согласно очередности:
		с 2025 года по 2035 год	1 очередь. Строительство парковки;
		с 2025 года по 2035 год	2 очередь. Трамвайные пути.
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	с 2025 года по 2044 год	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством.