



МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

26 июня 2025г.

г. Липецк

№ 268

О внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 568 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории жилого района, ограниченного улицами Речная, Механизаторов, проспектом Победы и Октябрьским мостом в городе Липецке, в районе улиц Буденного, Индустриальная и проспекта Победы (квартал II)»

В соответствии со статьями 8.2, 41-43, 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с подпунктом «д» пункта 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», пунктом 2 постановления Правительства Липецкой области от 04.08.2022 № 67 «Об осуществлении органами государственной власти Липецкой области перераспределенных полномочий», на основании протокола общественных обсуждений от 12.05.2025 № 1 и заключения о результатах общественных обсуждений от 12.05.2025,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в приложение к приказу управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 568 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории жилого района, ограниченного улицами Речная, Механизаторов, проспектом Победы и Октябрьским мостом в городе Липецке, в районе улиц Буденного, Индустриальная и проспекта

Победы (квартал II)» (Липецкая газета, 2022, 30 декабря) следующие изменения:

1) пункт 4. «Сведения об объектах капитального строительства и их краткая характеристика» основной части проекта дополнить абзацем следующего содержания:

«Проектом планируется размещение магазина (объекта торговли) в границах земельного участка по ул. Индустриальная, 160 а.»;

2) подпункт 4.1. «Перечень планируемых к размещению объектов капитального строительства» основной части проекта изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Значение объекта	Описание
1	2	3	4
1	Жилищный фонд		
1.1	Многоэтажные многоквартирные жилые дома (этажность 9 этажей и выше)	местное	Освоение территории жилого района, под застройку многоквартирными жилыми домами с объектами социальной инфраструктуры. Ориентировочный объем нового жилищного строительства - 31,7 тыс. м2.
2	Объекты общественно-делового назначения		
2.1	Магазин	местное	Строительство магазина ориентировочной общей площадью 444 кв. м
3	Электроснабжение		
3.1	Электролинии напряжением 0,4 кВ	местное	Укладка электролиний напряжением 0,4 кВ, на участках нового строительства.
4	Теплоснабжение		
4.1	Внутриквартальные тепловые сети	местное	Строительство новых внутриквартальных тепловых сетей для покрытия тепловой нагрузки новой застройки
5	Газоснабжение		
5.1	Распределительные газопроводы среднего и низкого давления	местное	Демонтаж участков распределительных газопроводов низкого давления, попадающих в зоны новой многоэтажной жилой застройки.
5.2	Подземный газопровод низкого давления	местное	Реконструкция надземного (воздушного) газопровода низкого давления в районе земельного участка по ул. Индустриальная, 160 а
6	Водоснабжение		
6.1	Водоводы	местное	Строительство новых водоводов в красных линиях проездов для новой застройки и новых насосных станций.
7	Водоотведение		
7.1	Самотечные коллекторы	местное	Строительство самотечных коллекторов в красных линиях проездов для новой многоквартирной застройки.

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Значение объекта	Описание
1	2	3	4
8	Связь		
8.1	АТС	местное	
8.2	Распределительные шкафы	местное	Установка распределительных шкафов в местах многоэтажного строительства
9	Инженерная подготовка территории		
9.1	Дождевая канализация		Водоотвод дождевых и талых вод осуществляется на рельеф
9.2	Вертикальная планировка	местное	Организация рельефа, подсыпка, террасирование на площади около 1 га
10	Мероприятия по повышению пожарной безопасности		Территория жилой застройки проекта планировки попадает в зону действия существующих подразделений пожарной охраны. Превентивные мероприятия

»;

3) в подпункте 4.2. «Характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства (функциональное назначение; перечень зданий, строений и сооружений, входящих в состав объекта; планируемые этажность, объем, площадь застройки)» основной части проекта таблицу изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Наименование объекта	Этажность	Общая площадь, кв. м	Общая площадь квартир, кв. м	Площадь участка, кв. м
1	2	3	4	5	6
Объекты жилого назначения					
1.	Многоквартирное жилое здание со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, пр-кт Победы	23-24-23	определяется на стадии проекта	23707,91	5475
2.	Многоквартирное жилое здание со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, пр-кт Победы	25	определяется на стадии проекта	7990,8	2702
Объекты торгового назначения					
3.	Магазин	1	444	-	944

»;

4) подпункт 5.1. «Предельно допустимые минимальные и максимальные плотность и параметры застройки территории» основной части проекта дополнить абзацем следующего содержания:

«В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа город Липецк Липецкой области, утвержденными постановлением Правительства Липецкой области от 13 июня 2024 г., образуемый земельный участок для строительства магазина расположен в территориальной зоне Ж-1 «Зона застройки индивидуальными жилыми домами», для которой вид разрешенного использования земельного участка «Магазины (код 4.4)» является условно разрешенным, в связи с чем необходимо получить разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка.

Градостроительными регламентами для вида разрешенного использования земельного участка «Магазины (код 4.4)» установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства:

- минимальный размер земельного участка – 400 кв. м;
- максимальный размер земельного участка не подлежит установлению;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м;
- предельное количество этажей: 3 этажа;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка: 50%»;

5) подпункт 5.4. «Технико-экономические показатели планируемых систем инженерной и транспортной инфраструктур, предусмотренных в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах проектирования» основной части проекта дополнить абзацем следующего содержания:

«ТЭП транспортной инфраструктуры планируемого к размещению магазина

В соответствии с табл.17 МНГП, норма расчета приобъектной стоянки магазина составляет 5-10 машино-мест на 100 кв. м торговой площади.

Ориентировочная торговая площадь магазина составляет 100 кв. м, приобъектная стоянка рассчитана на 7 машино-мест, в т.ч. 2 машино-места для МГН (в т.ч. 1 машино-место специализированное).

В границах земельного участка с условным кадастровым номером: 3УЗ, расположен существующий индивидуальный жилой дом, с имеющимися технологическими присоединениями к системам инженерной инфраструктуры, с объемами ресурсов достаточных для функционирования планируемого к размещению магазина.

Предварительные и ориентировочные ТЭП систем инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования планируемого к размещению магазина (приняты по объектам-аналогам).

Наименование технико-экономического показателя	Ед. изм.	Величина
1	2	3
Водоснабжение	м³/сут	2,5
Водоотведение	м³/сут	2,5
Электрическая мощность	кВт	75
Расход тепла	ккал/ч	242312

В настоящее время территория для размещения магазина не охвачена централизованной системой водоотведения. При отсутствии возможности подключения к централизованным сетям канализации устройство автономной системы канализации обязательно для общественных зданий, в которых предусмотрено устройство внутреннего хозяйственно-питьевого водопровода, подающего воду хотя бы к одной водоразборной точке, прибору или оборудованию.

Обеспечение проектируемого магазина необходимой инженерной инфраструктурой возможно посредством его подключения к существующим инженерным сетям подлежащего сносу индивидуального жилого дома, расположенного в границах соответствующего земельного участка.

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

6) подпункт 5.5. «Технико-экономические показатели планируемых к размещению объектов капитального строительства» основной части проекта изложить в следующей редакции:

«

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
1	2	3	4
1	Количество проектируемых многоквартирных жилых домов	ед.	2
2	Этажность	ед.	23-25
3	Площадь квартир	кв. м	31698,71
4	Общая площадь зданий	кв. м	42614
5	Количество квартир в проектируемых жилых домах, в том числе:	ед.	617
6	Средняя жилищная обеспеченность	кв. м/чел.	37,4
7	Площадь застройки жилых домов с подземной автостоянкой	кв. м	6390
8	Коэффициент застройки		0,62
9	Коэффициент плотности застройки		4,16
10	Магазин		
10.1	Площадь земельного участка	кв. м	944
10.2	Площадь застройки в границах земельного участка	кв. м	444
10.3	Количество этажей	этаж	1
10.4	Торговая площадь здания магазина	кв. м	100
10.6	Процент застройки в границах земельного участка	%	47

»;

7) подпункт 5.6. «Сведения о земельных участках, необходимых для размещения объектов капитального строительства с указанием площади земельных участков» основной части проекта дополнить абзацем следующего содержания:

«Магазин по ул. Индустриальная, 160 а планируется к размещению на земельном участке площадью 944 кв. м.»;

8) подпункт 5.7. «Сведения о границах образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории с условными номерами участков и указанием разрешенного вида использования таких участков, в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости» основной части проекта изложить в следующей редакции;

«Ведомость координат земельного участка ЗУ1

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	2	3
н1	415783.91	1321917.39
н2	415790.31	1321910.66
н3	415791.53	1321909.31
н4	415805.40	1321922.13
н5	415813.06	1321928.47
н6	415818.59	1321921.65
н7	415830.66	1321938.84
н8	415829.34	1321939.99
н9	415832.24	1321943.85
н10	415839.27	1321954.48
н11	415815.28	1321981.17
н12	415808.60	1321987.43
н13	415795.91	1321967.88
н14	415770.49	1321935.54
н1	415783.91	1321917.39

Ведомость координат образуемого земельного участка ЗУ2

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	2	3
н10	415839.27	1321954.48
н15	415840.77	1321956.76
н16	415842.51	1321958.57
н17	415842.16	1321958.90
н18	415855.20	1321973.75
н19	415873.13	1321995.75
н20	415882.12	1322006.76
н21	415898.24	1322020.71
н22	415908.71	1322034.55
н23	415915.15	1322045.02
н24	415873.19	1322074.12
н25	415863.54	1322072.04
н26	415822.38	1322008.65
н27	415829.07	1322003.68
н28	415842.32	1321993.77
н29	415834.13	1321984.19

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	2	3
н30	415827.84	1321989.20
н31	415825.42	1321990.91
н32	415822.82	1321992.77
н33	415820.89	1321994.14
н34	415815.54	1321998.12
н12	415808.60	1321987.43
н11	415815.28	1321981.17
н10	415839.27	1321954.48

Ведомость координат образуемого земельного участка ЗУЗ

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	2	3
н35	415768.94	1321888.42
н36	415772.22	1321891.45
н3	415791.53	1321909.31
н2	415790.31	1321910.66
н1	415783.91	1321917.39
н14	415770.49	1321935.54
н37	415753.36	1321913.75
н38	415750.88	1321910.59
н35	415768.94	1321888.42

Перечень координат характерных (концевых или поворотных) точек границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания (утвержден проект межевания), приведен в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-48). Значения координат приведены в метрах с округлением до 0,01 метра в указанной системе координат. Координаты характерных точек определены методом спутниковых геодезических измерений (определений).»;

9) пункт 6 «Ведомость координат концевых и поворотных точек красных линий» основной части проекта изложить в следующей редакции:

«Обоснование изменения красных линий: в соответствии с Генеральным планом г. Липецка и проектом планировки, квартал Iб и квартал II разделяет основной проезд, минимальная ширина красных линий для которого установлена МНГП в размере 10-11,5 м. В результате установления красных линий ширина красных линий для проезда составит 11,5 м (от т.2 до т.3).

Ведомость координат характерных точек устанавливаемых красных линий

№ характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
т1	415836.89	1321813.34
т2	415833.06	1321809.74
т3	415750.88	1321910.59
и8	415753.36	1321913.75

Ведомость координат характерных точек существующих красных линий,
подлежащих отмене

№ характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
т1	415836.89	1321813.34
и8	415753.36	1321913.75

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

10) пункт 7 «Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и 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» основной части проекта дополнить абзацем следующего содержания:

«Развитие территории квартала планируется в т.ч. за счет строительства магазина по ул. Индустриальная, 160 а, этапы проектирования и строительства которого приведены в таблице.

Этапы проектирования и строительства магазина (предположительно)

Этап	Ед. изм.	Срок
1	2	3
Проектирование	год	2025-2026
Начало строительства	год	2025-2026
Ввод в эксплуатацию	год	2025-2027

Для функционирования планируемого к размещению магазина необходимо его обеспечение коммунальной и транспортной инфраструктурой, строительство которых не включено в программы комплексного развития систем коммунальной и транспортной инфраструктуры в связи с их функциональным назначением.

Этапы проектирования и строительства объектов транспортной и инженерной инфраструктуры совпадают с этапами проектирования и строительства магазина.

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

11) подпункт 8.2. «Перечень и сведения о площади образуемых земельных участках, в том числе возможные способы их образования» основной части проекта изложить в следующей редакции:

«

№ зем. уч-ка по проекту	Вид разрешенного использования земельного участка (код)	Площадь участка, кв. м	Кадастровые номера земельных участков, из которых образуется земельный участок	Способ образования земельного участка
1	2	3	4	5
ЗУ1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	2702	48:20:0043402:20, 48:20:0043402:21, 48:20:0043402:22, земли	Путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в соответствии со ст.39.28 ЗК РФ
ЗУ2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	5475	48:20:0043402:33, 48:20:0043402:32, 48:20:0043402:31, 48:20:0043402:10, 48:20:0043402:2, 48:20:0043402:41, 48:20:0043402:4, 48:20:0043402:7, земли	Путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в соответствии со ст.39.28 ЗК РФ
ЗУ3	Магазины (код 4.4)	944	48:20:0043402:19, земли	Путем перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, в соответствии со ст.39.28 ЗК РФ
Участок :ЗУ3 образуется путем перераспределения части земельного участка с кадастровым номером 48:20:0043402:19 площадью 742 м ² и земель площадью 202 м ²				

»;

12) основную часть проекта дополнить пунктом 9 следующего содержания:

«9. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта изменений в проект планировки и проект межевания

Ведомость координат характерных точек границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта изменений в проект планировки и проект межевания

№ характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
т1	415836.89	1321813.34
т2	415833.06	1321809.74
т3	415750.88	1321910.59
и8	415753.36	1321913.75

№ характерной точки	Координаты	
	X	Y
1	2	3
и9	415795.91	1321967.88
и10	415863.54	1322072.04
и11	415873.19	1322074.12
пр35	415998.45	1321987.25
пр35н	415922.33	1321891.60
пр36н	415836.89	1321813.34

Перечень координат характерных (концевых или поворотных) точек границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта межевания (утвержден проект межевания), приведен в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (МСК-48). Значения координат приведены в метрах с округлением до 0,01 метра в указанной системе координат. Координаты характерных точек определены методом спутниковых геодезических измерений (определений).»;

13) План красных линий (основной чертеж) изложить в следующей редакции:

«



»;

<<



<<



<<



3. Обеспечить опубликование настоящего приказа в средствах массовой информации в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов Липецкой области, иной официальной информации, и размещение на официальном сайте министерства строительства и архитектуры Липецкой области в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет».

**Министр строительства и архитектуры
Липецкой области – главный архитектор
области**



Н.Н. Дергунов