

Общество с ограниченной ответственностью
«ГЕОИЗЫСКАНИЯ»

Заказчик – Областное бюджетное учреждение
«Управление градостроительства Липецкой области»

**Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания)
в районе улицы Ленина и переулка Парковый
в селе Доброе Добровского муниципального округа**

Раздел 1 «Проект планировки территории. Основная часть»

ГК 1-ЭА-2024-ДПТ-ППТ-ОЧ

г. Рязань, 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«ГЕОИЗЫСКАНИЯ»

Заказчик – Областное бюджетное учреждение
«Управление градостроительства Липецкой области»

**Документация по планировке территории
(проект планировки и проект межевания)
в районе улицы Ленина и переулка Парковый
в селе Доброе Добровского муниципального округа**

Раздел 1 «Проект планировки территории. Основная часть»

ГК 1-ЭА-2024-ДПТ-ППТ-ОЧ

Директор

Главный инженер



П.Ю. Фатин

А.В. Гладышев



г. Рязань, 2024 г.

Состав документации

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов
Раздел 1 «Проект планировки территории. Основная часть»			
1.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	–	17
1.2	Графическая часть	–	4
1.2.1	Чертеж красных линий. Разбивочный чертеж красных линий	1:500	2
1.2.1	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:500	2
Раздел 2 «Проект планировки территории. Материалы по обоснованию»			
2.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	–	35
2.2	Графическая часть	–	16
2.2.1	Фрагмент карты планировочной структуры территории сельского поселения Добровский сельсовет с отображением границ элементов планировочной структуры	1:500	2
2.2.2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:500	2
2.2.3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети.	1:500	2
2.2.4	Схема границ территорий объектов культурного наследия	–	не разрабатывается
2.2.5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций	1:500	2
2.2.6	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам	1:500	2
2.2.7	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	1:1000	2
2.2.8	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Поперечные профили улично-дорожной сети	1:500	2
2.2.9	Схема размещения инженерных сетей	1:500	2
Раздел 3 «Проект межевания территории. Основная часть»			
3.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	–	14
3.2	Графическая часть	–	2
3.2.1	Чертеж межевания территории	1:500	2

Раздел 4 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»			
4.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	—	8
4.2	Графическая часть	—	2
4.2.1	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства	1:500	2
4.2.3	Чертеж границ особо охраняемых природных территорий	—	не разрабатывается
4.2.4	Чертеж границ территорий объектов культурного наследия	—	не разрабатывается
4.2.5	Чертеж границ лесничеств, участковых лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов	—	не разрабатывается

Содержание

Раздел I. Положение о характеристиках планируемого развития территории	5
Подраздел I. Наименование и описание элементов планировочной структуры территории. Параметры и характеристики планируемого развития элементов планировочной структуры	7
Подраздел II. Характеристики и параметры объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	10
Глава 1. Объекты жилого назначения	10
Глава 2. Объекты производственного назначения	10
Глава 3. Объекты общественно-делового назначения	10
Глава 4. Объекты иного назначения	10
Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры	10
Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры	10
Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры	11
§ 1. Водоснабжение	11
§ 2. Водоотведение. Включает сведения о хозяйственно-бытовой и ливневой канализации	11
§ 3. Электроснабжение	12
§ 4. Теплоснабжение	12
§ 5. Газоснабжение	12
§ 6. Сети связи	12
Подраздел III. Характеристики и параметры зон планируемого размещения объектов капитального строительства регионального значения и местного значения	13
Подраздел IV. Описание и характеристики территорий общего пользования	14
Подраздел V. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях (включает ведомость координат концевых и поворотных точек, планируемых к установлению и (или) изменению красных линий)	14
Подраздел VI. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта	15
Раздел II. Положение об очередности планируемого развития территории	16
Подраздел I. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения	16
Подраздел II. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры	17

Раздел I. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Основанием для разработки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Ленина и переулка Парковый в селе Доброе Добровского муниципального округа послужил Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 10.01.2024 № 4 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Ленина и переулка Парковый в селе Доброе Добровского муниципального округа».

Согласно, статьи 42 «Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Цель разработки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания):

1. Проведение комплексного анализа территории с целью определения её потенциала с выявлением ключевых проблем состояния территории и выработки предложений по их решению, в том числе выявление основных планировочных ограничений и целесообразных направлений градостроительной реорганизации и развития территории.

2. Улучшение условий жизнедеятельности населения при рациональной планировочной организации жилых территорий с обеспечением нормативного уровня благоустройства и санитарно-гигиенического состояния территории, транспортной и пешеходной доступности объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения.

3. Обеспечение устойчивого развития территории.

4. Выделение элементов планировочной структуры, территорий общего пользования.

5. Установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

6. Установление границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

7. Обеспечение транспортного обслуживания территории, в соответствии с действующими нормативами.

8. Определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Законодательной, нормативно-правовой базой разработки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) являются:

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

2. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

3. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

4. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

5. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ.

6. Федеральный закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации».

7. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

8. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

9. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

10. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

11. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».

12. 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).

13. РДС 30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

14. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

15. 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).

16. 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).

17. Местные нормативы градостроительного проектирования сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области.

18. Генеральный план сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области, утверждённый Приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 11.05.2023 № 119.

19. Правила землепользования и застройки сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области, утверждённые Приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 22.06.2023 № 166.

20. Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 03.08.2022 № 264 «О внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20 сентября 2016 года № 173 «Об утверждении областных нормативов градостроительного проектирования Липецкой области».

21. Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 18.09.2023 № 273 «О принятия решения о внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 22.06.2023 № 166 «Об утверждении правил землепользования и застройки сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области».

22. Методический документ «Стандарт комплексного развития территории».

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

Графические материалы проекта планировки и межевания территории разработаны в системе координат МСК-48, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости в данном регионе, на топографической съёмке масштаба 1:500, выполненной ООО «Геоизыскания» в январе 2024 года. Точность и система координат графических материалов

соответствует дальнейшему проведению, в отношении формируемых земельных участков, государственного кадастрового учета.

Проект планировки территории служит основой для разработки проекта межевания территории, а также для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования с учетом инженерно-технических и юридических аспектов.

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

Участок, в отношении которого разрабатывается документация по планировке территории, располагается на территории сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области, в границах населённого пункта с. Доброе.

Территория проекта планировки на северо-востоке граничит с земельным участком КН 48:05:0870201:731, в границах которого расположен детский сад «Знайка».

На востоке, севере, частично северо-западе территория планировки граничит с объектами улично-дорожной сети – улицами в жилой застройке. Земельные участки с кадастровыми номерами 48:05:0000000:5064, 48:05:0870201:1528, 48:05:0870201:1539 соответственно.

С запада территория ограничена земельными участками с КН 48:05:0870201:1577, 48:05:0870201:1560, предназначенными для ведения огородничества.

На юге территория планировки граничит с автомобильной дорогой регионального значения «Доброе-Трубетчино-Вязово-Лебедянь», земельный участок с КН 48:05:0000000:158.

Согласно, сведений из ЕГРН в границах планируемой территории расположен коммерческий объект капитального строительства (здание офиса) с кадастровым номером 48:05:0870201:886, в пределах земельного участка 48:05:0870201:391.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 85223 м².

Проектируемая территория включает в себя неразграниченную территорию муниципальной собственности и земельные участки, с кадастровыми номерами 48:05:0870201:1537, 48:05:0870201:1538, 48:05:0870201:391, 48:05:0870201:1599. Категория земель – земли населённых пунктов, вид разрешённого использования – многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, для объектов бытового обслуживания, для сельскохозяйственных целей, дошкольное, начальное и среднее общее образование соответственно.

Согласно Генеральному плану сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области территория проекта планировки относится к многофункциональной общественно-деловой зоне, зоне специализированной общественной застройки.

В соответствии с правилами землепользования и застройки сельского поселения Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области территория проекта планировки по территориальным зонам относится к многофункциональной общественно-деловой зоне ОД-1, зоне специализированной общественной застройки ОС-1.

В настоящее время основная часть территории – пашня. На участке отсутствуют элементы благоустройства, кроме металлического ограждения офиса. Имеются объекты инженерной инфраструктуры – кабельные линии связи, газопровод высокого давления, ВЛ 10кВ,

водопроводная сеть.

С учётом территориального зонирования проектом планировки территории предусматривается размещение:

- малоэтажных многоквартирных домов (этажность – 3);
- школы начального образования;
- рынка;
- площадки выставочно-ярмарочной деятельности;

Таблица 1

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Виды разрешенного использования земельного участка		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Кодовое обозначение	Наименование					
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей, включая мансардный – 4	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %	Минимальный отступ от красной линии – 5 м
3.8.1	Государственное управление	Минимальные размеры земельного участка – 1000 кв. м. Максимальный размер земельного участка не подлежит установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %	Не подлежат установлению

3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Минимальный размер земельного участка – 1000 кв. м; Максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
4.3	Рынки	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 – 1 м	Предельное количество этажей – 2	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 2	Максимальный процент застройки – 50 %	Не подлежат установлению

Таблица 2

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Расчёт коэффициента застройки, %	Коэффициент плотности застройки
Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	0,2	0,6
Зона многофункциональной общественно-деловой зоны	0,6	0,7
Зона специализированной общественной застройки	0,5	0,5
Производственная зона сельскохозяйственных предприятий в границах населенных пунктов	0,04	0,04

Процент застройки земельного участка для школы начального образования составляет 49%, земельного участка для малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 19%, земельного участка для многофункционального центра – 10%, земельного участка для рынка – 16%.

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

Глава 1. Объекты жилого назначения.

Проектом планировки территории предусматривается выделение участка для строительства 3 трехэтажных многоквартирных жилых домов. Застройка предполагается в капитальном исполнении по типовым проектам. Площадь земельного участка для малоэтажных многоквартирных домов 7895 м².

Численность населения территории застройки ориентировочно составит 225 человек. Плотность населения территории проектирования составит 285 чел/га. Коэффициент семейности, принятый в проекте – 3,5 человека для среднестатистической семьи. Средняя расчетная жилищная обеспеченность принята 24 кв.м/чел. Ориентировочная площадь квартир для 1 трехэтажного многоквартирного жилого дома составит 1100 м².

Глава 2. Объекты производственного назначения.

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

Глава 3. Объекты общественно-делового назначения.

В границах проекта планировки территории планируется размещение следующих объектов общественно-делового назначения:

- школа начального образования на 100 учащихся;
- многофункциональный центр;
- рынок на 120 мест.

Глава 4. Объекты иного назначения.

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов иного назначения.

Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры.

В границах проекта планировки территории планируется размещение объектов социальной инфраструктуры – школа начального образования на 100 учащихся, рынок на 120 мест, площадка для выставочно-ярмарочной деятельности.

Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры.

Основной въезд на территорию проектирования предлагается выполнить с восточной стороны, с автомобильной дороги общего пользования местного значения по улицам в с. Доброе (по ул. Березовая, пер. Центральный) или с западной стороны, с ул. Шоссейная. К детскому центру

развития въезд предусматривается с западной стороны с существующей улично-дорожной сети жилого квартала.

Основой транспортной схемы будет являться автомобильная дорога (проезд) – локальный дублёр автомобильной дороги регионального или межмуниципального значения «Доброе-Трубетчино-Вязово-Лебедянь» (42 ОП РЗ 42К-217).

Транспортная связь внутри проектируемой территории предусматривается по проездам с капитальным типом покрытия и с организацией разворотных площадок на тупиковых проездах.

Категория проектируемых улиц – проезды. Ширина проезжей части основного проезда принята 7 м (2 полосы движения (по одной в каждую сторону), с шириной полосы движения 3,5 м). Расчетная скорость движения – 40 км/ч. Ширина проезжей части второстепенных проездов принята 4,5 м с одной полосой движения.

На территории размещения многоквартирной жилой застройки, объектов общественно-делового назначения для длительной стоянки личного автотранспорта предусматриваются парковочные места.

Поперечные профили улиц и проездов в пределах красных линий решены с учетом прокладки инженерных коммуникаций. Ширина поперечных профилей улиц и проездов составляет 16, 17,5, 11, 10 и 9 метров.

Для обеспечения пешеходного движения по территории предусмотрены тротуары вдоль дорожного полотна шириной 2,5 м. Протяженность тротуаров составляет ориентировочно 906 м, площадь твердого покрытия составляет 2239 м².

Общая протяженность сети проездов в границах проекта планировки ориентировочно 779 м, площадь твердого покрытия составляет 4663 м².

Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры.

§ 1. Водоснабжение.

В настоящее время источниками водоснабжения на территории сельского поселения Добровский сельсовет служат подземные воды.

В с. Доброе имеется система централизованного водоснабжения.

Проектом предусмотрено прокладка централизованного подземного водопровода вдоль улично-дорожной сети ко всем объектам. Схема прокладки водопроводных сетей уточняется на дальнейших стадиях проектирования для каждого объекта.

В процессе разработки документации планировки территории был сделан запрос в ресурсоснабжающую организацию МУП «Добровский водоканал» о наличии мощности и возможности подключения проектируемых объектов.

Горячее водоснабжение будет осуществляться от индивидуальных водонагревателей.

Пожаротушение предусмотрено от пожарных гидрантов, устанавливаемых на сети водоснабжения, установку пожарных резервуаров.

§ 2. Водоотведение.

Включает сведения о хозяйственно-бытовой и ливневой канализации Генеральным планом сельского поселения Добровский сельсовет предусматривается организация централизованного

водоотведения бытовых сточных вод в с. Доброе со строительством очистных сооружений биологической очистки, канализационных насосных станций и канализационных сетей.

В настоящее время централизованная система канализации на территории сельского поселения Добровский сельсовет отсутствует. В связи с этим предлагается установка автономных систем водоотведения и очистки стоков заводского изготовления.

Проектом предусмотрено строительство сетей ливневой канализации с дальнейшим выходом на блочно-модульные станции очистки ливневых стоков закрытого типа.

Схема прокладки проектируемых сетей ливневой канализации в границах рассматриваемой территории уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

§ 3. Электроснабжение.

Электроснабжение потребителей сельского поселения Добровский сельсовет осуществляется от сетей филиала ПАО «Россети Центр» – «Липецкэнерго».

Для подключения к сетям электроснабжения проектируемых объектов необходимо предусмотреть установку трансформаторных подстанций (для каждого объекта), строительство ВЛ 0,4 кВ для электроснабжения проектируемых объектов в воздушном исполнении. Размещение светильников наружного освещения консольного типа предусматривается на опорах ВЛ 0,4 кВ.

В процессе разработки документации планировки территории был сделан запрос в ресурсоснабжающую организацию филиал ПАО «Россети Центр» – «Липецкэнерго» о наличии мощности и возможности подключения проектируемых объектов.

Трассировка, место подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

§ 4. Теплоснабжение.

Теплоснабжение многоквартирного жилого фонда будет осуществляться от индивидуальных газовых бытовых котлов. Теплоснабжение общественно-деловых, социальных объектов планируется от котельных (для каждого объекта).

§ 5. Газоснабжение.

Для подключения к сетям газораспределения необходимо предусмотреть установку ПРГ (для каждого объекта) и строительство распределительных газопроводов до потребителей. Технические параметры сетей газопровода уточняются на последующих стадиях проектирования.

В процессе разработки документации планировки территории был сделан запрос в ресурсоснабжающую организацию АО «Газпром газораспределение Липецк» о наличии мощности и возможности подключения проектируемых объектов.

§ 6. Сети связи.

На проектируемой территории сотовая связь будет осуществляться операторами связи ПАО «Ростелеком», ПАО «МТС», ПАО «Теле2», ПАО «Билайн», которые присутствуют на территории сельского поселения. Эти же операторы оказывают услуги выхода в сеть «Internet» и услуги передачи данных. Мобильная связь осуществляется с применением вышки сотовой связи. На

территории поселения услуги телефонной связи оказываются посредством автоматической телефонной станции.

Непосредственную точку подключения к сетям телефонии, передачи данных запросить дополнительно, в рамках получения технических условий присоединения объекта нового строительства к существующим сетям связи.

Услуги почтовой связи оказываются ФГУП «Почта России».

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

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов федерального, регионального значения, в соответствии с ранее утверждёнными документами территориального планирования РФ, документами территориального планирования Добровского муниципального округа, в связи с чем, зоны планируемого размещения указанных объектов отсутствуют.

На территории проектирования устанавливаются зоны размещения объектов местного значения, в состав которых входят объекты капитального строительства:

- многофункциональный центр;
- школа начального образования;
- рынок.

Также устанавливаются зоны для объектов местного значения – площадка для выставочно-ярмарочной деятельности, автомобильные дороги местного значения.

Размещаемые объекты местного значения повышают уровень обеспеченности территории проекта планировки объектами и улучшают фактические показатели территориальной доступности вышеперечисленных объектов для населения.

Таблица 3

Перечень показателей обеспеченности и территориальной доступности объектов местного значения

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Нормативный показатель	Принято в проекте	Вид доступности
1	Школа начального образования (общеобразовательная организация)	учащийся	100% охват от общего числа детей в возрасте от 7 до 15 лет включительно начальным и основным общим образованием	100	для учащихся 1 ступени обучения доступность: пешеходная - 2000 м, транспортная - 30 минут в одну сторону
2	Многофункциональный центр (организация государственного управления)	объект	не нормируется	1	не нормируется
3	Рынок	кв. м	6 кв. м на 1 торг. место	720	пешеходная 2000 м
4	Площадка для выставочно-ярмарочной деятельности	объект	не нормируется	1	не нормируется

Подраздел IV. Описание и характеристики территорий общего пользования.

Проектные решения проекта планировки территории предусматривают размещение участка территории общего пользования, который в дальнейшем будет использован для благоустройства территории (озеленения). Площадь земельного участка 2351 м².

Также в границах территории общего пользования расположены проезды. Общая протяженность сети проездов в границах проекта планировки ориентировочно 779 м, площадь твердого покрытия составляет 4663 м². Площадь земельного участка 12535 м².

Общая площадь территории общего пользования 14886 м².

Подраздел V. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях (включает ведомость координат конечных и поворотных точек, планируемых к установлению и (или) изменению красных линий).

В процессе разработки документации проекта планировки было получено письмо от 27.02.2024 № 02-06-459И43-1089 Управления строительства и архитектуры Липецкой области, в котором сообщалось, что сведения о ранее установленных красных линиях содержатся в утверждённой документации по планировке территории «Документация о разработке проекта планировки территории (проект планировки и проект межевания) с. Доброе в районе ул. Берёзовая, ул. Парковая».

В процессе разработки проекта устанавливаются красные линии, линии которые обозначают планируемые границы территории общего пользования.

Таблица 4

Ведомость координат конечных и поворотных точек, планируемых к установлению красных линий

Система координат – МСК-48

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	447100,20	1337019,47
2	447044,93	1337155,93
3	446914,59	1337269,06
4	446909,31	1337269,09
5	446892,83	1337266,79
6	446866,90	1337261,72
7	446847,44	1337257,92
8	446820,37	1337252,53
9	446781,80	1337246,57
10	446762,78	1337244,71
11	446746,60	1337243,13
12	446760,59	1337178,84
13	446781,21	1337083,32
14	446785,07	1337065,02
15	446795,29	1337007,64
16	446797,68	1336994,48
17	446799,58	1336983,59
18	446800,61	1336975,02
19	446801,66	1336965,66

20	446808,16	1336906,49
21	446809,96	1336889,78
22	446810,91	1336867,78
23	446954,08	1336959,88
17	446993,40	1336975,92

Примечание: средняя квадратическая погрешность положения характерной точки равна 0.1 м.

Подраздел VI. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта.

Таблица 5

Ведомость координат концевых и поворотных точек границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта

Система координат – МСК-48

Обозначение характерных точек границ	Координаты, м	
	X	Y
н1	447101,20	1337019,88
н2	447101,18	1337019,93
н3	447079,88	1337070,97
н4	447045,17	1337156,03
н5	447038,98	1337153,47
н6	446972,95	1337125,98
н7	446948,99	1337183,53
н8	446928,86	1337231,89
н9	446916,56	1337261,80
н10	446914,59	1337269,07
н11	446904,72	1337269,11
н12	446892,83	1337266,79
н13	446866,90	1337261,72
н14	446847,44	1337257,92
н15	446820,37	1337252,53
н16	446781,80	1337246,57
н17	446762,78	1337244,71
н18	446733,36	1337241,83
н19	446729,73	1337238,87
н20	446767,41	1337064,32
н21	446785,13	1336965,46
н22	446789,54	1336928,95
н23	446793,63	1336888,12
н24	446794,49	1336867,45
н25	446817,49	1336867,91
н26	446894,17	1336869,43
н27	446893,70	1336880,34
н28	446891,27	1336937,20
н29	446890,48	1336955,81
н30	446954,08	1336959,88
н31	447030,78	1336991,16
н32	447100,20	1337019,47
н1	447101,20	1337019,88

Примечание: средняя квадратическая погрешность положения характерной точки равна 0.1 м.

Раздел II. Положение об очередности планируемого развития территории.

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

Положения об очередности планируемого развития территории 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.

Настоящим проектом предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;
- общественно-деловая сфера;
- коммунально-транспортная сфера.

Строительство и ввод в эксплуатацию объектов жилого назначения решается в комплексе с благоустройством территорий.

Таблица 6

Очередность этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения

Этапы проектирования, строительства ОКС	Описание развития территории	Примечание
1-я очередь		
1 этап	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет.
2 этап	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку	
3 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	
2-я очередь		
1 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства	
2 этап	Строительство планируемых сетей инженерного обеспечения, с последующим подключением к ним объектов капитального строительства	
3 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	

Объекты капитального строительства производственного и иного назначения, а также объекты реконструкции на территории проекта планировки отсутствуют.

Подраздел II. Этапы строительства, реконструкции объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Строительство объектов коммунальной инфраструктуры необходимо предусмотреть в рамках этапов развития территории для каждого объекта по индивидуальным проектам.

Строительство объектов коммунальной инфраструктуры предусматривается в 3 этапа.

1 этап – выполнение рабочей документации на размещение сетей инженерно-технического обеспечения, с получением технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

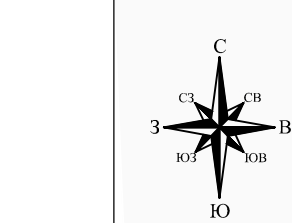
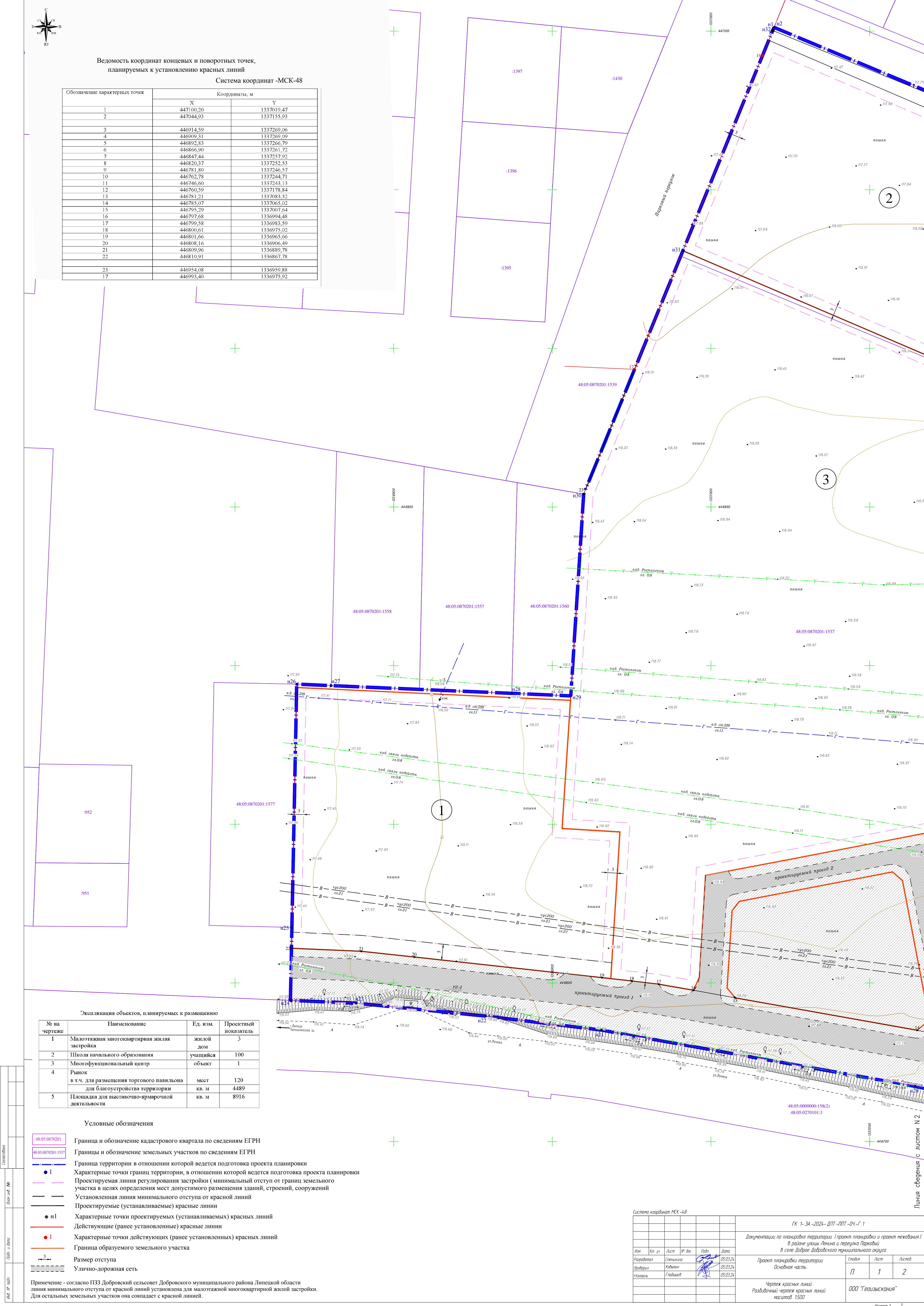
2 этап – строительство сетей инженерно-технического обеспечения.

3 этап – ввод в эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

Проект планировки территории предусматривает строительство объектов транспортной инфраструктуры – улиц и проездов местного значения, необходимых для обслуживания объектов жилого и общественно-делового назначения.

Строительство объектов социальной инфраструктуры необходимо осуществлять одновременно с жилищным строительством, что обеспечивает повышения уровня жизни населения.

Объекты, включенные в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры на текущий момент отсутствуют на территории проектирования.



Ведомость координат конечных и поворотных точек,
планируемых к установлению красных линий

Система координат -МСК-48

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	447100,20	1337019,47
2	447044,93	1337155,93
3	446914,59	1337269,06
4	446909,31	1337269,09
5	446892,83	1337266,79
6	446866,90	1337261,72
7	446847,44	1337257,92
8	446820,37	1337252,53
9	446781,80	1337246,57
10	446762,78	1337244,71
11	446746,60	1337243,13
12	446760,59	1337178,84
13	446781,21	1337083,32
14	446785,07	1337065,02
15	446795,29	1337007,64
16	446797,68	1336994,48
17	446799,58	1336983,59
18	446800,61	1336975,02
19	446801,66	1336965,66
20	446808,16	1336906,49
21	446809,96	1336889,78
22	446810,91	1336867,78
23	446954,08	1336959,88
17	446993,40	1336975,92

Экспликация объектов, планируемых к размещению

№ на чертеже	Наименование	Ед. изм.	Проектный показатель
1	Малотажная многоквартирная жилая застройка	жилой дом	3
2	Школа начального образования	учащийся	100
3	Многофункциональный центр	объект	1
4	Рынок в т.ч. для размещения торгового павильона для благоустройства территории	мест кв. м	120 4489
5	Площадка для выставочно-ярмарочной деятельности	кв. м	8916

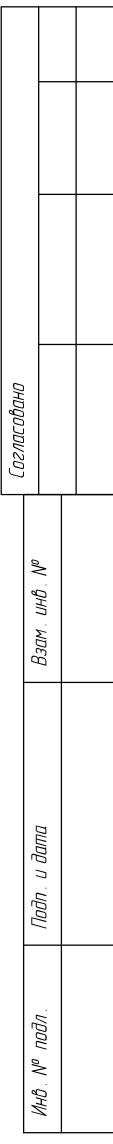
Условные обозначения

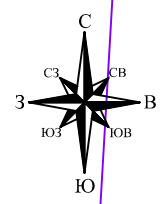
- 48:05:0870201:1537 Граница и обозначение кадастрового квартала по сведениям ЕГРН
- 48:05:0870201:1537 Границы и обозначение земельных участков по сведениям ЕГРН
- 1 Граница территории в отношении которой ведется подготовка проекта планировки
- Характерные точки границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта планировки
- Проектируемая линия регулирования застройки (минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений)
- Установленная линия минимального отступа от красной линий
- Проектируемые (устанавливаемые) красные линии
- n1 Характерные точки проектируемых (устанавливаемых) красных линий
- Действующие (ранее установленные) красные линии
- 1 Характерные точки действующих (ранее установленных) красных линий
- Граница образуемого земельного участка
- Размер отступа
- Улично-дорожная сеть

Примечание - согласно ПЗЗ Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области линия минимального отступа от красной линий установлена для малотажной многоквартирной жилой застройки. Для остальных земельных участков она совпадает с красной линией.

Система координат МСК-48

						ГК 1-3А-2024-ДПТ-ППТ-04-Г 1		
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Ленина и переулка Парковый в селе Доброе Добровского муниципального округа		
Изм.	Кол. уч.	Лист	М. док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории. Основная часть	Страница	Листов
Разработан	Сметилин	05.03.24					П	1
Проверен	Кавыкин	05.03.24				Чертеж красных линий. Разбивочный чертеж красных линий. Масштаб 1:500	ООО "Техноинженерия"	
Исполнен	Гладков	05.03.24						





Условные обозначения

Планируемые объекты капитального строительства
1

Примечание - согласно ПЗЗ Добровский сельсовет Добровского муниципального района Липецкой области линия минимального отступа от красной линии установлена для малоэтажной многоквартирной жилой застройки. Для остальных земельных участков она совпадает с красной линией.

Экспликация планируемых объектов капитального строительства

№ на черте же	Наименование	Ед. изм.	Проектный показатель	Этажность	Площадь застройки	Количество жителей	Общая площадь планируемого ОКС*	Общая площадь квартир
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	жилой дом	1	3	494	75	1482	1100
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	жилой дом	1	3	494	75	1482	1100
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	жилой дом	1	3	494	75	1482	1100
2	Школа начального образования	учащийся	100	1	5515	-	5515	-
3	Мультифункциональный центр	объект	1	2	3100	-	6200	-
4	Ранок (торговый павильон)	мест	120	1	720	-	720	-

Линия сведения / с листом N 2

Система координат МСК-48

							ГК 1-ЗА-2024-ДПТ-ППТ-ОЧ-Г_2
							Документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе улицы Ленина и переулка Парковый в селе Доброе Добровского муниципального округа
Изм.	Кол. экз.	Лист	№ док.	Дата			
Разработка		Степанчик		05.03.24	Проект планировки территории.		Листов
Проверка		Кобылкин		05.03.24	Основная часть.		Лист
Изготовление		Подшивалев		05.03.24			Лист
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства масштаба 1:500							ООО "Воздухоскония"

