



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

03 августа 2026г.

г. Липецк

№ 186

Об утверждении документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Перова, ул. Папина, ул. Доватора в городе Липецке

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 приказа ООО СЗ «Строймастер» от 02.02.2026 № 1 «О принятии решения о разработке проектной документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Перова, ул. Папина, ул. Доватора в городе Липецке», протокола общественных обсуждений от 06.07.2026 № 1 и заключения о результатах общественных обсуждений от 06.07.2026,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Перова, ул. Папина, ул. Доватора в городе Липецке, согласно приложению.
2. Направить в администрацию города Липецка утвержденную документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Перова, ул. Папина, ул. Доватора в городе Липецке.
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».

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его опубликования.

Министр строительства и
архитектуры Липецкой
области - главный
архитектор области



Н.Н. Дергунов

Приложение
к приказу министерства строительства и
архитектуры Липецкой области «Об
утверждении документации по планировке
территории (проект планировки и проект
межевания) в районе ул. Перова, ул. Папина,
ул. Доватора в городе Липецке»

Основная часть проекта планировки территории

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Перова, ул. Папина, ул. Доватора в городе Липецке (далее – проект) выполнена на основании приказа ООО СЗ «Строймастер» «О принятии решения о разработке проектной документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Перова, ул. Папина, ул. Доватора в городе Липецке» от 02.02.2026 № 1.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Документация по проекту планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Цели проекта:

- комплексное развитие незастроенной территории в районе ул. Перова, ул. Папина, ул. Доватора, на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0045202:679, в городе Липецке;
- обеспечение устойчивого развития территории с учетом размещения многоквартирного жилого здания со встроенными (встроенно-пристроенными) нежилыми помещениями и подземной автостоянкой на образуемом земельном участке;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- обеспечение территории современной инженерной инфраструктурой, в том числе решение вопросов водопонижения и инженерной подготовке территории;
- обеспечение транспортного обслуживания территории, в соответствии с действующими нормативами;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории.

Настоящий проект разработан в соответствии со следующей нормативной правовой документацией:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ);
- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (далее – СП 42.13330.2016);
- Областные нормативы градостроительного проектирования в Липецкой области, утверждены приказом Управления строительства и архитектуры Липецкой области от 20.09.2016 № 173 (далее – ОНГП Липецкой области);
- Местные нормативы градостроительного проектирования городского округа город Липецк Липецкой области, утверждены приказом министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 12.05.2025 № 187 (далее – МНГП г. Липецка);
- 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, утверждены постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336 (далее – ПЗЗ).

РАЗДЕЛ I.

ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, В ТОМ ЧИСЛЕ О ПЛОТНОСТИ И ПАРАМЕТРАХ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ, О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОГО, ПРОИЗВОДСТВЕННОГО, ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОГО И ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ И НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ТАКИХ ОБЪЕКТОВ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГРАЖДАН ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНОЙ, ТРАНСПОРТНОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

Подраздел I. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории

Территория, в отношении которой осуществляется подготовка документации по планировке территории, ограничена улицами Перова, Папина, Доватора и отнесена к землям населенных пунктов. Площадь территории в границе разработки документации – ориентировочно 1,18 га.

В границе разработки документации по планировке территории находятся строения, подлежащие сносу.

На проектируемой территории проектом предлагается разместить многоквартирное жилое здание со встроенными (встроенно-пристроенными) нежилыми помещениями и подземной автостоянкой, благоустройство и озеленение придомовой территории, обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок, площадок для отдыха взрослого населения.

Согласно ПЗЗ г. Липецка, на проектируемой территории сформирована территориальная зона с индексом ОД-2 (Многофункциональная общественно-деловая зона). Условно-разрешенный вид использования данной территориальной

зоны – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6). Требуется получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка.

В соответствии с ПЗЗ г. Липецка, максимальный коэффициент застройки земельного участка и максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка не подлежат установлению.

В связи со сложной конфигурацией земельного участка (границы участка изломаны, имеют выступающий клин, что ограничивает место допустимого размещения ОКС (выход из подземной автостоянки), не позволяющей на нормативном расстоянии разместить сооружение, проектом предусматриваются отклонения от предельных параметров – отступ от границ земельного участка с северо-востока – 3,0м (для выхода из подземной автостоянки) (на основании статьи 40 ГрК РФ «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»). Требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров.

При проектировании многоэтажных многоквартирных жилых домов требуется обязательное согласование архитектурно-градостроительного облика объекта.

Согласно договору о комплексном развитии незастроенной территории № 20/12250-25 между ПАО ДОМ.РФ и ООО СЗ «Строймастер»:

- Территория КРТ расположена в границах незастроенной территории, подлежащей комплексному развитию, которая включает территорию участка со следующими характеристиками:

Местоположение: Липецкая обл., г. Липецк, ул. Папина.

Кадастровый номер: 48:20:0045202:679.

Категория земель: земли населенных пунктов.

Вид разрешенного использования: для административного здания с учебным полигоном.

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 48:20:0000000:24992, 48:20:0045202:1631, 48:20:0045202:1629 (сооружения коммунального хозяйства – сети теплоснабжения).

Площадь: 11 811 кв. метров.

- Многоэтажный многоквартирный жилой дом и/или дома не более 17 этажей, в том числе со встроенно-пристроенными в жилые дома помещениями объектов социального обслуживания и/или коммерческого назначения, предусмотренные проектом планировки территории.

- В составе планируемых к строительству объектов предусмотреть помещение (без отделки) площадью не менее 200 кв. метров для размещения единого помещения функционального назначения «дополнительное образование» с последующей безвозмездной передачей в собственность муниципального образования город Липецк.

- Минимальная площадь жилого фонда многоквартирной жилой застройки (площади жилых помещений без учета балконов, лоджий, веранд и террас) - не менее 15 750 кв. метров

- Максимальная площадь жилого фонда многоквартирной жилой застройки (площади жилых помещений без учета балконов, лоджий, веранд и террас) – не более 17 500 кв. метров.

- Требования к жилым и нежилым помещениям: общая площадь нежилых помещений (встроенно-пристроенных и отдельно стоящих объектов, не являющихся помещениями общего пользования), подлежащих строительству, - не менее 10% от общей площади жилой застройки (общей площади жилых помещений без учета балконов, лоджий веранд, террас).

Подраздел II. Положение о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Глава 1. Объекты капитального строительства жилого назначения

Таблица 1

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Значение объекта	Описание
I. Жилищный фонд			
1.	Многэтажные многоквартирные жилые дома (9 этажей и более)		Освоение территории жилого района, под застройку многоквартирными жилыми домами с объектами социальной инфраструктуры. Ориентировочный объем нового жилищного строительства – 17,5 тыс.м2.
II. Электроснабжение			
2.	Электролинии напряжением 0,4 кВ	местное	Укладка электролиний напряжением 0,4 кВ, на участках нового строительства.
III. Теплоснабжение			
3.	Внутриквартальные тепловые сети	местное	Строительство газовых котельных для покрытия тепловой нагрузки новой застройки.
IV. Газоснабжение			
4.	Распределительные газопроводы среднего и низкого давления	местное	Строительство новых распределительных газопроводов среднего и низкого давления для газификации проектируемой жилой застройки и планируемых газовых котельных.
V. Водоснабжение			
5.	Водоводы	местное	Строительство новых водоводов в красных линиях проездов для новой застройки и новых насосных станций.
VI. Водоотведение			
6.	Канализация	местное	Строительство сетей канализации в красных линиях проездов для новой многоквартирной застройки.
VII. Связь			
7.	АТС		
8.	Распределительные шкафы		Установка распределительных шкафов в местах многоэтажного строительства.

№ п/п	Наименование объекта капитального строительства	Значение объекта	Описание
VIII. Инженерная подготовка территории			
9.	Дождевая канализация		Водоотвод дождевых и талых вод осуществляется на рельеф.
10.	Вертикальная планировка		Организация рельефа, подсыпка, террасирование на площади около 0,65 га.
11.	Мероприятия по повышению пожарной безопасности		Территория жилой застройки проекта планировки попадает в зону действия существующих подразделений пожарной охраны. Превентивные мероприятия.

Таблица 2

№ по плану	Наименование объекта	Этажность/ количество этажей	Общая площадь квартир без учета летних помещений, м2	Общая площадь квартир с учетом летних помещений, м2	Площадь всех этажей зданий и сооружений (в т.ч. подземная автостоянка), м2	Площадь застройки, м2	Площадь зон планируемого размещения ОКС, м2	Площадь зем. участка, м2
1.	Многэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными (встроенно-пристроенными) помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0045202:679 по ул. Папина в г.Липецке, в том числе:	16 / 17	от 15750 до 17500	до 20000	до 40000	до 2100 (наземная часть); до 4000 (подземная автостоянка, выходящая за границы наземной части)	8827	11811
	Встроенные (встроенно-пристроенные) нежилые помещения:	1120 м2						
	- «дополнительное образование»; - офисы;	не менее 200 м2 920 м2						

Примечание: Все площади (кроме площади участка) будут уточняться на этапе разработки проектной документации.

Общая жилая площадь проектируемого многоквартирного жилого здания будет составлять не более 17500 кв.м.

Жилищная обеспеченность в проектируемой многоэтажной застройке составит 30 м²/чел.

Расчетная численность населения в границах проектируемой территории составит 584 чел.

На участке многоквартирного жилого дома размещаются:

- детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста);
- площадки для занятий физкультурой взрослого населения;
- площадки для отдыха взрослого населения;
- контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора.

Размер площадок, принятый в проекте

Таблица 3

№ п/п	Площадки	Удельные размеры площадок, м ² /чел.	По расчету, м ²	По проекту, м ²
1.	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста), кв.м	0,4-0,7	233,6-408,8	235,0
2.	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения, кв.м	0,5-0,7	292,0-408,8	292,0
3.	Площадки для отдыха взрослого населения, кв.м	0,1-0,2	58,4-116,8	59,0
4.	Контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора, кв.м	0,03	17,52	18,0
5.	Площадка для выгула собак	400-600 м ²	400 м ²	-

Примечание: расчет площадок будет уточняться на этапе проектной документации, после проектирования этажей здания и уточнения жилой площади и количества жителей будут уточняться.

Данным проектом размещение площадки для выгула собак не предусматривается.

На стадии разработки проектной документации будет заложен гигиенический комплект для выгула собак. В радиусе 800-900м от проектируемой застройки находится существующая площадка для выгула собак, которая расположена возле Спортивного сквера (между микрорайонами 11 и 15).

Глава 2. Объекты капитального строительства производственного назначения

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение объектов производственного назначения в границе разработки документации по планировке территории.

Глава 3. Объекты социальной инфраструктуры

Прогнозируемые объемы объектов социальной инфраструктуры повседневного пользования рассчитаны в соответствии со следующими документами: ОНПП Липецкой области, МНГП г. Липецка.

Расчет произведен исходя из численности населения (17500 кв.м из расчета 30 кв.м на 1 человека) 584 человека – проектируемая жилая застройка.

Расчет потребности в объектах социальной инфраструктуры повседневного пользования для проектируемой застройки

Таблица 4

№ п/п	Учреждения, предприятия, сооружения	Норма обеспеченности	Расчетная потребность	Пешеходная доступность
1	Дошкольная образовательная организация	49 на 1000 жителей согласно МНГП г. Липецка	29	300 м
2	Общеобразовательные организации	103 мест на 1000 жителей согласно МНГП г. Липецка	60	500 м
3	Амбулаторно-поликлинические учреждения	17,96 посещений в смену на 1 тыс. чел. согласно МНГП г. Липецка	10,49	1000 м
		9198 посещений «по программе», в год на 1 тыс. чел. согласно МНГП г. Липецка	5372	

Сведения об объектах социальной инфраструктуры.

Согласно письму Министерства здравоохранения Липецкой области № И27/01-15/02/-6383 от 25.12.2025 г. территорию обслуживают:

- взрослое население: ГУЗ «Липецкая городская поликлиника № 1» по адресу г. Липецк, проспект Победы, дом 61, встроенное нежилое помещение №1, мощностью 600 посещений в смену и дневным стационаром на 25 коек (50 пациенто-мест);

- ГУЗ «Липецкая городская детская больница» на 30 круглосуточных коек, 40 санаторно-курортных коек, 15 коек дневного стационара в стационаре, 30 коек дневного стационара (60 пациенто-мест) в амбулаторных условиях и структурное подразделение ГУЗ «Липецкая городская детская больница» детская поликлиника № 2 мощностью 150 посещений в смену.

Образование:

Согласно письму департамента градостроительства и архитектуры администрации города Липецка от 28.01.2026 № 468-19-01-08 и письму Департамента образования администрации города Липецка от 21.01.2026 № 227Д-17-01-21 в ДОУ № 119 и МБОУ СШ № 45 имеется количество свободных мест, требуемых для планируемого населения многоквартирного жилого дома.

Обеспечить расчетные места в детских садах планируется за счет мест в существующем ДОУ № 119 г. Липецка по адресу: ул. Айвазовского, д. 7 (пешеходная доступность – 250-300 м), ДОУ № 119 г. Липецка по адресу: ул. Папина, д. 4/1 (пешеходная доступность – 250 м).

В соответствии с приказом Департамента образования города Липецка № 363 от 16.02.2024 «О закреплении муниципальных образовательных учреждений за территориями города Липецка» потребность мест в общеобразовательной школе планируется за счет МБОУ СШ № 45 г. Липецка по адресу: ул. Папина 4 (пешеходная доступность – 150 м).

Глава 4. Объекты капитального строительства иного назначения

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

Глава 5. Объекты транспортной инфраструктуры, необходимые для функционирования объектов жилого назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Территория, в отношении которой подготовлен проект планировки территории, ограничена улицами: ул. Перова, ул. Папина, ул. Доватора. Въезд на территорию проектируемой застройки осуществляются со стороны ул. Папина.

Транспортная сеть включает в себя основные внутренние проезды, в том числе вспомогательные (противопожарные) проезды, которые представляют собой единую кольцевую систему, исключающую возможность сквозного движения автотранспорта.

Остановки общественного транспорта по ул. Юных Натуралистов и ул. Доватора обеспечивают доступ жителей планируемой территории в другие районы города.

Требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей следует принимать в соответствии с таблицей 4 МНГП г. Липецка – 420 машино-мест на 1000 человек.

Количество парковочных мест для постоянного хранения автомобилей жителей проектируемой застройки:

$$584 \cdot 420 : 1000 = 246 \text{ м/м}$$

Согласно таблице 4 МНГП г. Липецка обеспеченность местами для хранения автомобилей принимается в границах земельного участка для многоквартирных жилых домов не менее 40% от расчетного количества:

$$246 \text{ м/м} \cdot 40\% = 99 \text{ машино-мест.}$$

Количество мест для временных (гостевых) парковок автомобилей жителей проектируемой застройки:

$$584 \cdot 42 : 1000 = 25 \text{ м/м}$$

Приобъектные стоянки легковых автомобилей рассчитаны согласно табл. 5 МНГП г. Липецка. В проекте предусматривается встроенные (встроенно-пристроенные) нежилые помещения.

Коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании – 1 м/м на 50 кв. м общей площади (проектом предусмотрено 920 кв. м):

$$920 / 50 = 19 \text{ маш./мест.}$$

Профессиональные образовательные организации, образовательные организации искусств городского значения – 1 м/м на 2 преподавателей, занятых в одну смену (проектом предусмотрено 200 кв. м для помещения «дополнительного образования» на 4 преподавателя, занятых в одну смену):

$$4 / 2 = 2 \text{ маш./места.}$$

Всего парковок для работающих и посетителей встроенных (встроенно-пристроенных) нежилых помещений необходимо 21 маш./место в границе земельного участка.

Всего в границах разработки проекта разместится 152 маш./места, в том числе:

- не менее 106 маш./мест в подземной автостоянке для постоянного хранения;
- не менее 25 маш./мест наземных для временного хранения;
- 21 маш./место для работающих и посетителей встроенных (встроенно-пристроенных) нежилых помещений.

В случае увеличения машиномест в подземной автостоянке, допускается сокращение наземных машиномест. Общее количество машиномест для хранения автомобилей жителей проектируемой застройки в границах земельного участка не должно быть менее 124 маш./мест.

В соответствии с СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» при жилых зданиях не далее 100 м следует предусматривать до 10 % мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов с учетом ширины зоны для парковки не менее 3,6 м. Согласно расчету, количество парковочных мест для людей с инвалидностью в границах земельного участка составит $152 \cdot 10\% = 16$ маш./мест.

Недостающее количество парковочных мест будет восполнено за счет свободных мест на территории ГПК «Радар» (согласно обращения к председателю, на территории гаражно-потребительского кооператива имеется возможность размещения для постоянного хранения автомобилей жителей проектируемой застройки в количестве 70 м/м), на территории ГК «Мотор» (согласно обращения к председателю, на территории гаражного кооператива имеется возможность размещения для постоянного хранения автомобилей жителей проектируемой застройки в количестве 70 м/м), а также за счет общедоступных бесплатных парковок согласно Реестра парковок общего пользования на автомобильных дорогах общего пользования местного значения городского округа город Липецк на общее количество 19 м/м (на 10 м/м в районе д. 5 по ул. Папина, на 9 м/м в районе д. 5 по ул. Папина), находящихся в 200-600 м от проектируемого здания.

К местам хранения автомобилей предусматривается свободный доступ населения без каких-либо ограничений.

В радиусе 250 м от проектируемой территории также имеются зарядные станции для автомобилей с электрическим двигателем на общее количество мест – 1 м/м.

Размещение парковочных мест в пределах охранных зон инженерных сетей при дальнейшем проектировании необходимо согласовать с ресурсоснабжающими организациями.

Расчет парковочных мест будет уточняться на этапе проектной документации, после проектирования этажей здания и уточнения жилой площади и количества жителей.

РАЗДЕЛ II.

ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, СОДЕРЖАЩИЕ ЭТАПЫ И МАКСИМАЛЬНЫЕ СРОКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ

Таблица 5

Этапы проектирования, строительства ОКС	Описание развития территории	Максимальные сроки осуществления
1-я очередь		
1 этап	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного	конец 2026 г.

Этапы проектирования, строительства ОКС	Описание развития территории	Максимальные сроки осуществления
	обеспечения	
2 этап	Снос объектов капитального строительства	конец 2026 г.
3 этап	Вынос инженерных сетей из зоны строительства	конец 2026 г.
2-я очередь		
1 этап	Строительство многоквартирного жилого здания с подземной автостоянкой и подключение его к системе инженерных коммуникаций	конец 2030 г.
2 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию	конец 2030 г.

Технико-экономические показатели

Таблица 6

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
I. Территория			
2.	Площадь в границе проектирования	га	1,1811
3.	Площадь застройки зданий и сооружений в границах земельного участка	кв.м	2100,0
4.	Озеленение	кв.м / %	3020 / 25,6
5.	Процент застройки в границах земельного участка (наземная часть)	%	17,8
II. Жилищный фонд			
6.	Количество многоквартирных жилых домов	ед.	1
7.	Этажность / количество этажей	ед.	16 / 17
8.	Площадь квартир без учета летних помещений	кв.м	до 17500
9.	Площадь всех этажей зданий и сооружений (в т.ч. подземная автостоянка)	кв.м	до 40000
10.	Средняя жилищная обеспеченность, из них:	кв.м/чел.	30
III. Население			
11.	Численность населения	чел.	584
12.	Плотность населения	чел./га	494
IV. Машино-места			
13.	Мест хранения автомобилей всего, в том числе:	м/мест	292
	- в границах земельного участка, из них:	м/мест	152
	в подземной автостоянке	м/мест	не менее 106
	наземных временных (гостевых) - кооперированные	м/мест	не менее 25
	для встроенных (встроенно-пристроенных) нежилых помещений - кооперированные	м/мест	21
	- ГПК «Радар»	м/мест	70
	- ГК «Мотор»	м/мест	70
V. Объекты социального и культурно-бытового обслуживания			
14.	Встроенные (встроенно-пристроенные) нежилые помещения, в том числе:	кв.м	1120
	«дополнительное образование»	кв.м	не менее 200
	офисы	кв.м	920
VI. Инженерная подготовка территории в границе проектирования			
15.	Вертикальная планировка	тыс.м3	-
VII. Электроснабжение в границе проектирования			
16.	Электрическая нагрузка новых потребителей	кВт	345,6
VIII. Теплоснабжение в границе проектирования			

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
17.	Максимальный тепловой поток на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение объектов нового строительства	Гкал/ч	2,231
IX. Водоснабжение в границе проектирования			
18.	Водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды	м3/сут.	111,2
X. Водоотведение в границе проектирования			
19.	Общее поступление хозяйственно-бытовых сточных вод	м3/сут.	111,2
XI. Связь в границе проектирования			
20.	Охват населения телевизионным вещанием - всего	%	100
21.	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 человек	40,4
XII. Газоснабжение в границе проектирования			
22.	Часовое потребление газа	нм3/ч	398,4
23.	Годовое потребление газа	млн.м3/год	1,4536
24.	Годовое потребление условного топлива	тыс.т.у.т.	3,508

Примечание: в процессе разработки проектной документации ТЭПы будут уточняться.

Ведомость координат характерных точек границы разработки проекта, МСК-48:

Таблица 7

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	417877.19	1322903.56
2	417808.95	1322992.34
3	417818.57	1322999.99
4	417806.91	1323015.57
5	417814.91	1323021.95
6	417774.67	1323077.59
7	417766.69	1323071.42
8	417803.13	1323022.02
9	417796.24	1323006.12
10	417780.83	1322994.13
11	417778.82	1322996.81
12	417738.32	1322965.43
13	417823.69	1322859.09
14	417827.72	1322861.02
15	417849.61	1322853.68
16	417891.09	1322884.05
17	417888.26	1322888.92
18	417878.16	1322903.86
1	417877.19	1322903.56

Ведомость координат точек красных линий, установленных в составе Документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Перова, Папина, Доватора в городе Липецке, утвержденной приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 04.04.2023 № 87 (с изменениями), МСК-48:

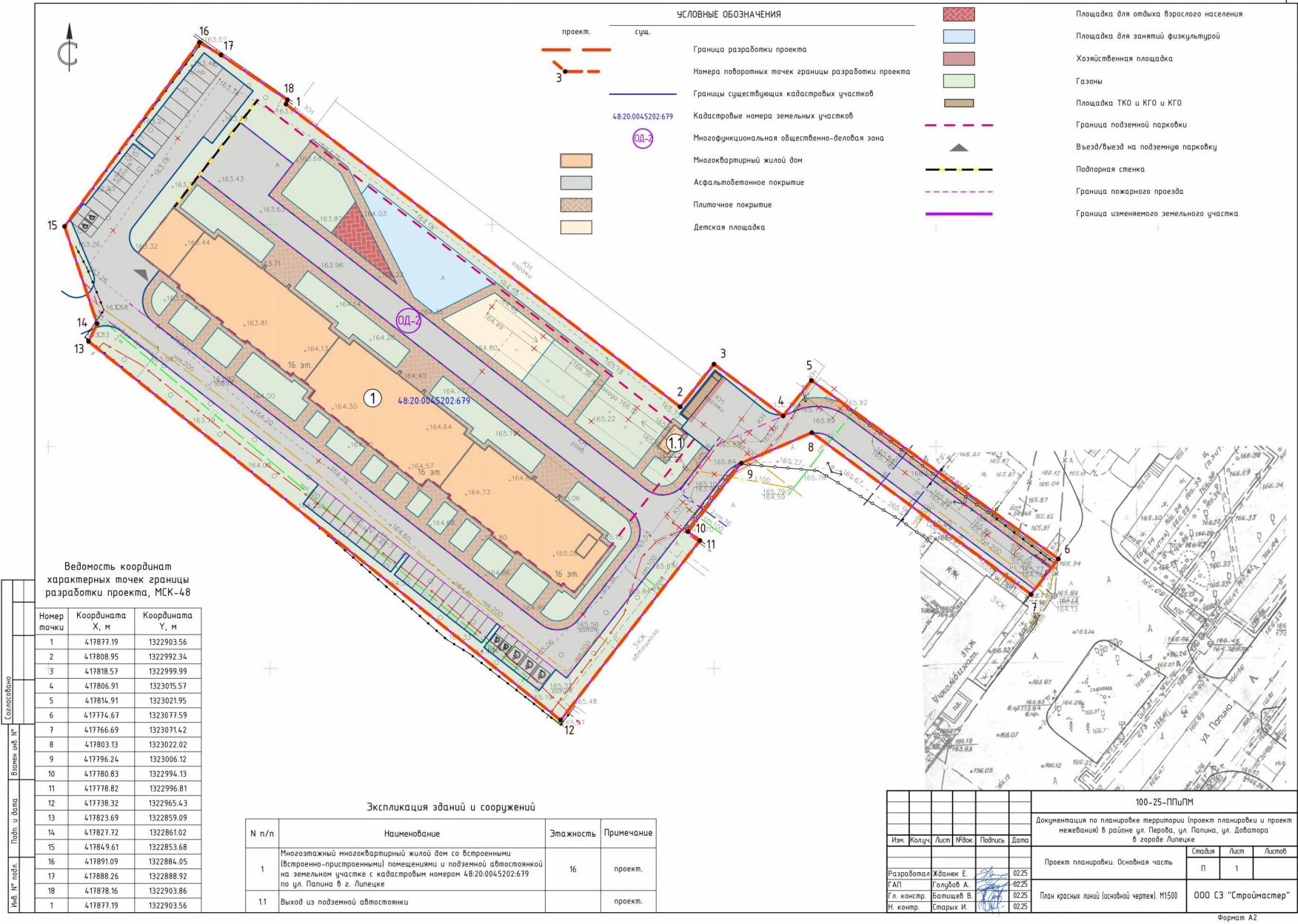
Таблица 8

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	418303.80	1322957.56

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
2	418295.94	1322961.87
3	418291.51	1322964.85
4	418290.78	1322965.77
5	418294.96	1322968.29
6	418296.11	1322977.78
7	418286.79	1322989.43
8	418286.13	1322988.97
9	418275.50	1323002.90
10	418274.54	1323004.13
11	418256.97	1323027.19
12	418245.40	1323046.23
13	418250.80	1323049.66
14	418249.30	1323051.67
15	418239.55	1323064.21
16	418209.84	1323104.65
17	418204.37	1323112.23
18	418198.64	1323120.15
19	418173.96	1323154.32
20	418157.74	1323176.01
21	418144.66	1323193.45
22	418132.70	1323209.39
23	418132.03	1323210.34
24	418125.11	1323205.47
25	418107.67	1323228.75
26	418046.93	1323310.60
27	418043.79	1323314.92
28	417846.75	1323173.20
29	417848.72	1323170.05
30	417866.18	1323141.48
31	417881.62	1323120.51
32	417867.89	1323110.15
33	417858.47	1323103.20
34	417842.61	1323124.64
35	417836.44	1323133.24
36	417823.70	1323151.67
37	417580.15	1322964.86
38	417582.91	1322961.15
39	417588.81	1322953.96
40	417597.76	1322942.43
41	417615.69	1322918.69
42	417625.29	1322905.22
43	417623.55	1322903.69
44	417628.93	1322896.63
45	417630.36	1322897.89
46	417665.35	1322856.29

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
47	417695.93	1322820.22
48	417711.45	1322796.97
49	417712.32	1322797.80
50	417742.97	1322755.88
51	417747.09	1322750.26
52	417746.88	1322749.96
53	417749.69	1322746.19
54	417750.02	1322746.47
55	417751.56	1322744.42
56	417753.39	1322741.97
57	417762.18	1322730.22
58	417775.73	1322714.41
59	417782.73	1322704.96
60	417815.53	1322660.73
61	417820.15	1322664.22
62	417825.85	1322656.62
63	417826.31	1322655.95
64	417825.51	1322655.33
65	417833.07	1322645.45
66	417836.17	1322647.76
67	417862.57	1322612.34
68	417860.03	1322610.28
69	417861.61	1322608.45
70	417863.43	1322609.73
71	417874.50	1322594.85
72	417880.18	1322587.26
73	417878.45	1322585.59
74	417879.63	1322583.97
75	417882.36	1322585.83
76	417888.44	1322577.83
77	417900.27	1322560.85
78	417905.77	1322554.16
79	417927.26	1322527.62
80	417951.76	1322501.54
81	417961.67	1322491.02

1. План красных линий (основной чертеж).



Инв. N° подл.	Подп. и дата	Взамен инв. N°	Согласовано	



Экспликация зданий и сооружений			
N п/п	Наименование	Этажность	Примечание
1	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными (встроено-пристроенными) помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 48:20:0045202:679 по ул. Папина в г. Липецке	16	проект.
1.1	Выход из подземной автостоянки		проект.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

— (orange dashed)	проект.	— (blue solid)	сущ.
— (red dashed)	Граница разработки проекта	— (blue solid)	Границы существующих кадастровых участков
— (green dashed)	Границы зон размещения объектов капитального строительства	48:20:0045202:679	Кадастровые номера земельных участков
— (purple dashed)	Граница подземной парковки	ОД-2	Многофункциональная общественно-деловая зона
— (black dashed)	Въезд/выезд на подземную парковку		Многоквартирный жилой дом
— (yellow dashed)	Подпорная стенка		Граница изменяемого земельного участка
— (red dashed)	Граница зон размещения объектов капитального строительства		Проектные приближки зоны размещения объекта капитального строительства

100-25-ПППМ					
Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Перова, ул. Папина, ул. Давыдова в городе Липецке					
Изм.	Колуч.	Лист	№Фик.	Подпись	Дата
Проект планировки. Основная часть					
				Стадия	Лист
				П	3
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1500				000 СЗ "Строинмастер"	
Разработал	Хванок Е.	02.25			
Г.АП	Голубов А.	02.25			
Г.л. констр.	Ватищев В.	02.25			
Н. констр.	Старых И.	02.25			

Основная часть проекта межевания территории

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Перова, ул. Папина, ул. Доватора в городе Липецке (далее – проект) выполнена на основании приказа ООО СЗ «Строймастер» «О принятии решения о разработке проектной документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в районе ул. Перова, ул. Папина, ул. Доватора в городе Липецке» от 02.02.2026 № 1.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Документация по проекту межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Цель проекта:

- изменение земельного участка, вида разрешенного использования для земельного участка с кадастровым номером 48:20:0045202:679.

Проект выполнен в соответствии с требованиями к оформлению документов о межевании, предоставляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет.

Разработка проектной документации осуществлена в соответствии с требованиями действующего законодательства:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (далее – ГрК РФ);

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;

- Федеральный закон «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ;

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержден Постановлением Гл. государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74;

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (далее – СП 42.13330.2016);

- 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, утверждены постановлением Правительства Липецкой области от 13.06.2024 № 336 (далее – ПЗЗ);
- Иные нормативные правовые акты, действующие на территории Российской Федерации и Липецкой области.

**РАЗДЕЛ I.
ПЕРЕЧЕНЬ И СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРАЗУЕМЫХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ**

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

Глава 1. Общие сведения об образуемых и (или) изменяемых земельных участках

Местоположение земельного участка – Липецкая обл., г. Липецк, ул. Папина. Кадастровый номер земельного участка – 48:20:0045202:679.

Согласно ПЗЗ г. Липецка, на проектируемой территории сформирована территориальная зона с индексом ОД-2 (Многофункциональная общественно-деловая зона). На данный момент вид разрешенного земельного участка – для административного здания с учебным полигоном. Проектом межевания предусматривается изменение вида разрешенного использования на «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)». Для территориальной зоны ОД-2 данный вид разрешенного использования земельного участка относится к условно-разрешенным видам использования.

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

Таблица 1

Номер земельного участка по проекту межевания	Вид разрешенного использования, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования по проекту межевания	Площадь образуемого и (или) изменяемого земельного участка по проекту межевания, кв.м	Способ образования и (или) изменения [существующий вид разрешенного использования]	Назначение и (или) обременение земельного участка	Категория земель
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	11811	Изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 48:20:0045202:679 [для административного здания с учебным полигоном]	Для размещения многоквартирного жилого здания со встроенными (встроенно-пристроенными) нежилыми помещениями и подземной парковкой	Земли населенных пунктов

Глава 2. Ведомость координат поворотных точек образуемых и (или) изменяемых земельных участков

Ведомость координат поворотных точек изменяемого земельного участка, МСК-48:

Таблица 2

Номер земельного участка по проекту межевания	Вид разрешенного использования, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования по проекту межевания	Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6)	н1	417877.19	1322903.56
		н2	417808.95	1322992.34
		н3	417818.57	1322999.99
		н4	417806.91	1323015.57
		н5	417814.91	1323021.95
		н6	417774.67	1323077.59
		н7	417766.69	1323071.42
		н8	417803.13	1323022.02
		н9	417796.24	1323006.12
		н10	417780.83	1322994.13
		н11	417778.82	1322996.81
		н12	417738.32	1322965.43
		н13	417823.69	1322859.09
		н14	417827.72	1322861.02
		н15	417849.61	1322853.68
		н16	417891.09	1322884.05
		н17	417888.26	1322888.92
		н18	417878.16	1322903.86
		н1	417877.19	1322903.56

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

Образование земельных участков данного вида проектом межевания не предусмотрено.

Подраздел III. Сведения о публичных сервитутах

Данным проектом межевания установление публичных сервитутов не предусмотрено.

Подраздел IV. Вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом

Проектом межевания предусмотрен вид разрешенного использования для изменяемого земельного участка – Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6). Для территориальной зоны ОД-2 данный вид разрешенного использования земельного участка относится к условно-разрешенным видам использования.

РАЗДЕЛ II.

ЦЕЛЕВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ ЛЕСОВ, ВИД (ВИДЫ) РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА, СВЕДЕНИЯ О НАХОЖДЕНИИ ЛЕСНОГО УЧАСТКА В ГРАНИЦАХ ОСОБО ЗАЩИТНЫХ УЧАСТКОВ ЛЕСОВ (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ПОДГОТОВКА ПРОЕКТА МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ В ЦЕЛЯХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ОБРАЗУЕМЫХ И (ИЛИ) ИЗМЕНЯЕМЫХ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ)

В границах проекта межевания территории лесных участков отсутствуют.

Изменяемый земельный участок относится к категории земель – земли населенных пунктов. Таким образом, целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов не относятся к данной категории земель.

РАЗДЕЛ III.

СВЕДЕНИЯ О ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, СОДЕРЖАЩИЕ ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ЭТИХ ГРАНИЦ В СИСТЕМЕ КООРДИНАТ, ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ. КООРДИНАТЫ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ, В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ УТВЕРЖДЕН ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ, ОПРЕДЕЛЯЮТСЯ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ К ТОЧНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ, УСТАНОВЛЕННЫХ В СООТВЕТСТВИИ С НАСТОЯЩИМ КОДЕКСОМ ДЛЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

Ведомость координат характерных точек границы разработки проекта межевания, МСК-48:

Таблица 3

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	417877.19	1322903.56
2	417808.95	1322992.34
3	417818.57	1322999.99
4	417806.91	1323015.57
5	417814.91	1323021.95
6	417774.67	1323077.59
7	417766.69	1323071.42
8	417803.13	1323022.02
9	417796.24	1323006.12
10	417780.83	1322994.13
11	417778.82	1322996.81
12	417738.32	1322965.43
13	417823.69	1322859.09
14	417827.72	1322861.02
15	417849.61	1322853.68
16	417891.09	1322884.05
17	417888.26	1322888.92
18	417878.16	1322903.86
1	417877.19	1322903.56

Ведомость координат точек красных линий, установленных в составе Документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) квартала, ограниченного улицами Перова, Папина, Доватора в городе Липецке, утвержденной приказом управления строительства и архитектуры Липецкой области от 04.04.2023 № 87 (с изменениями), МСК-48:

Таблица 4

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
1	418303.80	1322957.56
2	418295.94	1322961.87
3	418291.51	1322964.85
4	418290.78	1322965.77
5	418294.96	1322968.29
6	418296.11	1322977.78
7	418286.79	1322989.43
8	418286.13	1322988.97
9	418275.50	1323002.90
10	418274.54	1323004.13
11	418256.97	1323027.19
12	418245.40	1323046.23
13	418250.80	1323049.66
14	418249.30	1323051.67
15	418239.55	1323064.21
16	418209.84	1323104.65
17	418204.37	1323112.23
18	418198.64	1323120.15

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
19	418173.96	1323154.32
20	418157.74	1323176.01
21	418144.66	1323193.45
22	418132.70	1323209.39
23	418132.03	1323210.34
24	418125.11	1323205.47
25	418107.67	1323228.75
26	418046.93	1323310.60
27	418043.79	1323314.92
28	417846.75	1323173.20
29	417848.72	1323170.05
30	417866.18	1323141.48
31	417881.62	1323120.51
32	417867.89	1323110.15
33	417858.47	1323103.20
34	417842.61	1323124.64
35	417836.44	1323133.24
36	417823.70	1323151.67
37	417580.15	1322964.86
38	417582.91	1322961.15
39	417588.81	1322953.96
40	417597.76	1322942.43
41	417615.69	1322918.69
42	417625.29	1322905.22
43	417623.55	1322903.69
44	417628.93	1322896.63
45	417630.36	1322897.89
46	417665.35	1322856.29
47	417695.93	1322820.22
48	417711.45	1322796.97
49	417712.32	1322797.80
50	417742.97	1322755.88
51	417747.09	1322750.26
52	417746.88	1322749.96
53	417749.69	1322746.19
54	417750.02	1322746.47
55	417751.56	1322744.42
56	417753.39	1322741.97
57	417762.18	1322730.22
58	417775.73	1322714.41
59	417782.73	1322704.96
60	417815.53	1322660.73
61	417820.15	1322664.22
62	417825.85	1322656.62
63	417826.31	1322655.95

Номер точки	Координата X, м	Координата Y, м
64	417825.51	1322655.33
65	417833.07	1322645.45
66	417836.17	1322647.76
67	417862.57	1322612.34
68	417860.03	1322610.28
69	417861.61	1322608.45
70	417863.43	1322609.73
71	417874.50	1322594.85
72	417880.18	1322587.26
73	417878.45	1322585.59
74	417879.63	1322583.97
75	417882.36	1322585.83
76	417888.44	1322577.83
77	417900.27	1322560.85
78	417905.77	1322554.16
79	417927.26	1322527.62
80	417951.76	1322501.54
81	417961.67	1322491.02

1. Чертеж межевания территории

