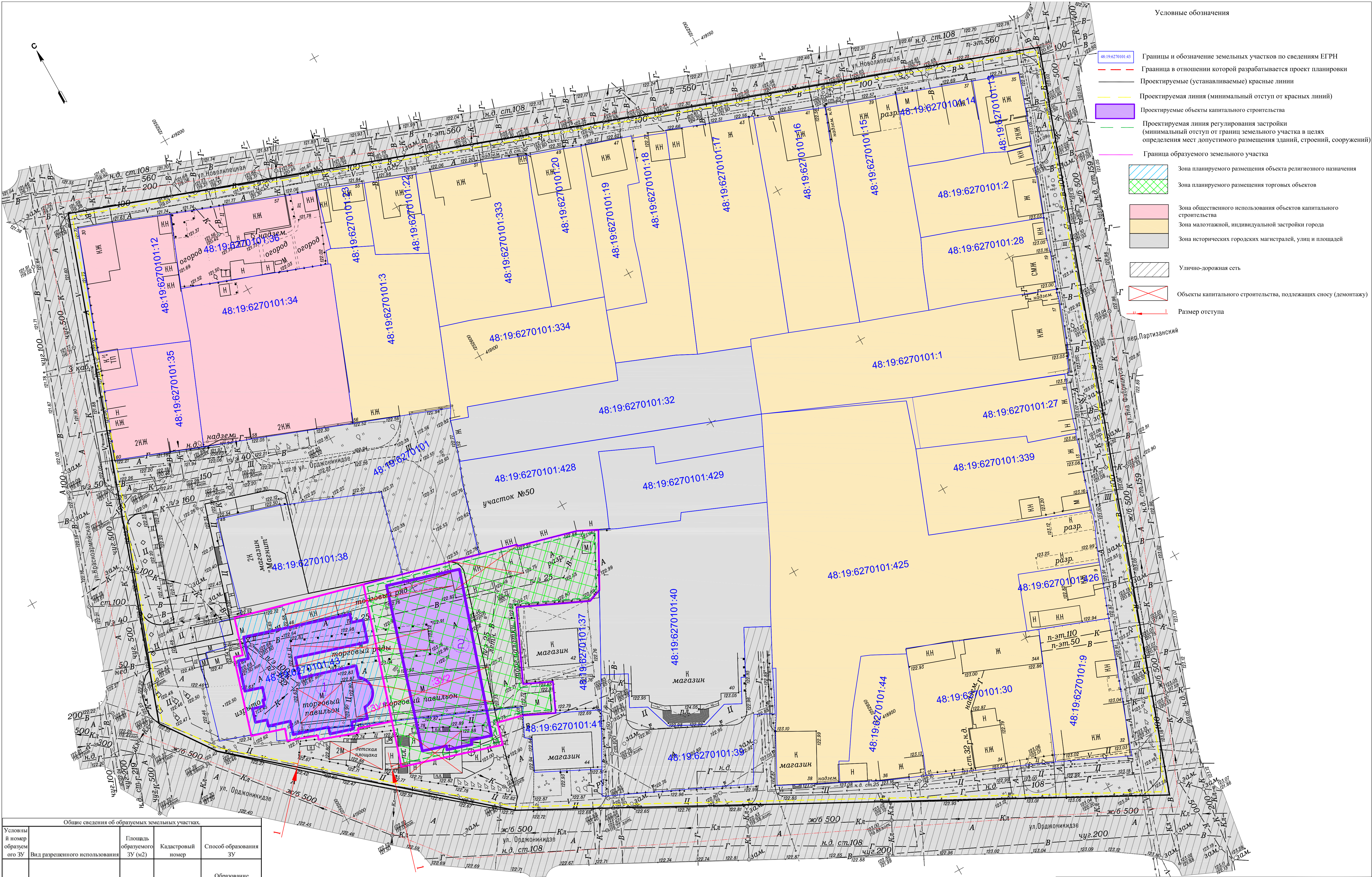




- Условные обозначения
- 48:19:6270101:12 Граница и обозначение кадастрового квартала по сведениям ЕГРН
 - 48:19:6270101:35 Границы и обозначение земельных участков по сведениям ЕГРН
 - Граница территории в отношении которой ведется подготовка проекта планировки
 - Граница земельного участка прекращающего существование
 - Характерные точки границ территории, в отношении которой ведется подготовка проекта планировки
 - Характерные точки проектируемых (устанавливаемых) красных линий
 - Граница образуемого земельного участка
 - Проектируемые (устанавливаемые) красные линии
 - Проектируемая линия регулирования застройки (минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений)
 - Размер отступа
 - Зона планируемого размещения объекта религиозного назначения
 - Зона планируемого размещения торговых объектов
 - Объекты капитального строительства, подлежащих сносу (демонтажу)

Примечание: В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа город Елец Липецкой области минимальный и максимальный размер земельного участка для религиозного использования, магазинов и рынков не подлежит установлению. Минимальный отступ от границ земельного участка для религиозного использования и для рынка не подлежит установлению, для магазина – 1 м. Минимальный отступ от красных линий – 1 м.

				1-2025-ДПТ-ППТ-ОЧ		
				Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки), ограниченной улицами Красноварейская, Новополюшская, Яна Фабрициуса в Орджоникидзском городском округе города Елец.		
Изм.	Кол.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата	стадия
Исполнитель	Щакина Е.А.	04.25г.				П
Проверил	Тарасов С.Н.	04.25г.				1
Директор	Власов А.А.	04.25г.				1
				Чертёж красных линий. Разбивочный чертёж красных линий. Масштаб 1:500.		
				ООО "Елецгеодезия"		



Условные обозначения

- 48:19:6270101:43 Границы и обозначение земельных участков по сведениям ЕГРН
- Граница в отношении которой разрабатывается проект планировки
- Проектируемые (устанавливаемые) красные линии
- Проектируемая линия (минимальный отступ от красных линий)
- Проектируемые объекты капитального строительства
- Проектируемая линия регулирования застройки (минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений)
- Граница образуемого земельного участка
- Зона планируемого размещения объекта религиозного назначения
- Зона планируемого размещения торговых объектов
- Зона общественного использования объектов капитального строительства
- Зона малозатяжной, индивидуальной застройки города
- Зона исторических городских магистралей, улиц и площадей
- Улично-дорожная сеть
- Объекты капитального строительства, подлежащих сносу (демонтажу)
- Размер отступа

Общие сведения об образуемых земельных участках.			
Условный номер образуемого ЗУ	Вид разрешенного использования	Площадь образуемого ЗУ (м2)	Кадастровый номер
ЗУ1	Религиозное использование (3.7)	1594	48:19:6270101, 48:19:6270101:43
ЗУ2	Магазины (4.4.), Рынки (4.3)	2807	

Экспликация проектируемых объектов капитального строительства		
Поз.	Наименование	Площадь застройки
1	объект религиозного назначения	870 кв.м.
2	торговые объекты* (торговый центр/ рынок)	1300 кв.м. / 500 кв.м.

Примечание: В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа города Елец Липецкой области минимальный и максимальный размер земельного участка для религиозного использования, магазинов и рынков не подлежит установлению. Минимальный отступ от границ земельного участка для религиозного использования и для рынка не подлежит установлению, для магазина – 1 м. Минимальный отступ от красных линий – 1 м.

1-2025-ДПТ-ППТ-ОЧ				
Документация по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки), ограниченной улицами Красноваршавская, Новополищанская, Яна Фабрициуса в городском округе города Елец.				
Изм. Кол.	Лист	Ндок.	Подп.	Дата
Исполнитель	Щедрина Е.А.			04.25г.
Проверил	Тарасов С.Н.			04.25г.
Директор	Власов А.А.			04.25г.
Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства масштаба 1:500				
стадия				
П				
лист				
1				
листов				
1				
ООО "Елецгеодезия"				



Общество с ограниченной ответственностью
«ЕЛЕЦГЕОДЕЗИЯ»
399770, Елец, ул. Пушкина, 115-а,
Тел: (47467)4-10-91, факс (47467)4-10-91
E-mail: Eletsgeodezia@mail.ru

Заказчик – Открытое акционерное общество «Рынки города Ельца»

**Документация по планировке территории
(проект планировки территории, проект межевания территории в
составе проекта планировки), ограниченной улицами
Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе в
городском округе город Елец.**

Раздел 1 «Проект планировки территории. Основная часть»

1-2025-ДПТ-ППТ-ОЧ

г. Елец, 2025 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«ЕЛЕЦГЕОДЕЗИЯ»
399770, Елец, ул. Пушкина, 115-а,
Тел: (47467)4-10-91, факс (47467)4-10-91
E-mail: Eletsgeodezia@mail.ru

Заказчик – Открытое акционерное общество «Рынки города Ельца»

**Документация по планировке территории
(проект планировки территории, проект межевания территории в
составе проекта планировки), ограниченной улицами
Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе в
городском округе город Елец.**

Раздел 1 «Проект планировки территории. Основная часть»

1-2025-ДПТ-ППТ-ОЧ

Директор

А.А.Власов

Главный инженер

С.Н. Тарасов

Исполнитель

Е.А. Щедрина

г. Елец 2025

Состав документации

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов
Раздел 1 «Проект планировки территории. Основная часть»			
1.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	–	21
1.2	Графическая часть	–	2
1.2.1	Чертеж красных линий. Разбивочный чертеж красных линий	1:500	1
1.2.1	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:500	1
Раздел 2 «Проект планировки территории. Материалы по обоснованию»			
2.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	–	44
2.2	Графическая часть	–	8
2.2.1	Фрагмент карты планировочной структуры территории г.о.г. Елец с отображением границ элементов планировочной структуры	1:500	1
2.2.2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	1:500	1
2.2.3	Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети.	1:500	1
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	1
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	1
2.2.7	Варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории	1:500	1
2.2.8	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории. Поперечные профили улично-дорожной сети	1:500	1
2.2.9	Схема размещения инженерных сетей	1:500	1
Раздел 3 «Проект межевания территории. Основная часть»			
3.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	–	11
3.2	Графическая часть	–	1
3.2.1	Чертеж межевания территории	1:500	1

№ п/п	Наименование	Масштаб	Количество листов
Раздел 4 «Проект межевания территории. Материалы по обоснованию»			
4.1	Текстовая часть «Пояснительная записка»	—	13
4.2	Графическая часть	—	1
4.2.1	Чертеж границ существующих земельных участков. Чертеж границ зон с особыми условиями использования территорий. Чертеж местоположения существующих объектов капитального строительства	1:500	1
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	14
Глава 1. Объекты жилого назначения	14
Глава 2. Объекты производственного назначения	14
Глава 3. Объекты общественно-делового назначения	14
Глава 4. Объекты иного назначения	14
Глава 5. Объекты социальной инфраструктуры	14
Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры	14
Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры	15
§ 1. Водоснабжение	15
§ 2. Водоотведение.	15
§ 3. Электроснабжение	15
§ 4. Теплоснабжение	15
§ 5. Газоснабжение	15
§ 6. Сети связи	16
Раздел II. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов	17
Подраздел I. Описание и характеристики территорий общего пользования	17
Подраздел II. Сведения о существующих, изменяемых и устанавливаемых красных линиях (включает ведомость координат конечных и поворотных точек, планируемых к установлению и (или) изменению красных линий)	17
Подраздел III. Сведения о границах территории, в отношении которой ведется подготовка проекта	17
Раздел III. Положение об очередности планируемого развития территории	18
Подраздел I. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового назначения	18
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	19

Раздел I. Положение о характеристиках планируемого развития территории.

Основанием для разработки документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки), ограниченной улицами Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе в городском округе город Елец Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 28.11.2024 № 442 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки), ограниченной улицами Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе в городском округе город Елец » и Приказ Министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 02.03.2026 № 47 « О Внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 28.11.2024 № 442 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки), ограниченной улицами Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе в городском округе город Елец».

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. Выделение элементов планировочной структуры;
2. Установление границ территорий общего пользования;
3. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
4. Определение 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. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
3. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
4. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ.
5. Федеральный закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
7. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
9. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».
10. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».

11. 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).

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

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

14. 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).

15. 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).

16. СП 391.1325800.2017 «Храмы православные. Правила проектирования» (утв. приказом Минстроя России от 22.12.2017 № 1703/пр).

17. Решение Совета депутатов городского округа город Елец от 31.10.2017 № 20 «О местных нормативах градостроительного проектирования городского округа город Елец» (с изменениями);

18. Решение Совета депутатов города Ельца от 12.11.2024 № 214 «О Генеральном плане городского округа город Елец Липецкой области»;

19. Решение Совета депутатов города Ельца от 12.11.2024г. № 213 «О Правилах землепользования и застройки городского округа город Елец Липецкой области»;

20. Иные нормативные акты, действующие на территории Российской Федерации и города Ельца.

21. Приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 28.11.2024 № 442 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки), ограниченной улицами Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе в городском округе город Елец».

22. Приказ Министерства строительства и архитектуры Липецкой области от 02.03.2026 № 47 « О Внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 28.11.2024 № 442 «О принятии решения о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории, проект межевания территории в составе проекта планировки), ограниченной улицами Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе в городском округе город Елец».

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 «Елецгеодезия» в марте 2025 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.

В соответствии с приказом Министерства строительства и жилищно–коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 738/пр «Об утверждении видов элементов планировочной структуры» проектом планировки территории выделен следующий элемент планировочной структуры:

– планируемый элемент планировочной структуры № 1 – территория квартала, ограниченная улицами Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе, являющиеся элементами планировочной структуры городского округа город Елец, общей площадью 56 935 м².

Территория проектирования является частью территории жилого квартала, ограниченная улицами Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе, являющиеся элементами планировочной структуры городского округа город Елец.

В соответствии с Генеральным планом городского округа город Елец Липецкой области территория проекта планировки относится к зоне исторических городских магистралей, улиц и площадей, зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки города и зоне общественного использования объектов капитального строительства.

В соответствии с правилами землепользования и застройки городского округа город Елец Липецкой области территория проекта планировки по территориальным зонам относится к зоне исторических городских магистралей, улиц и площадей (ИСИП), зоне малоэтажной, индивидуальной жилой застройки города (ЖИП 2) и зоне общественного использования объектов капитального строительства (ОИП 2).

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 зоны исторических городских магистралей, улиц и площадей (ИСИП) представлены в таблице 1.

Таблица 1.

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Кодовое обозначение	Наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	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 или предельную высоту 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

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Кодовое обозначение	Наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	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 или предельную высоту 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
Основной вид разрешенного использования							
3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	1. При реконструкции дорог и благоустройстве территории запрещается поднятие отметок дорог и тротуаров выше уровня дневной поверхности, соответствующей времени застройки данной территории. 2. При реконструкции дорог и благоустройстве территории запрещается демонтаж выявляемых фрагментов мощения тротуаров и дорог белокаменными плитами.

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Кодовое обозначение	Наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	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 или предельную высоту 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
Условно разрешенные виды использования							
4.3	Рынки	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	1. Максимальная высота здания от поверхности и земли до венчающего конька скатной кровли не более 10 м. 2. Вспомогательные постройки высотой от поверхности и земли до венчающего конька скатной кровли не более 6 м.	Максимальный процент застройки - 40 %	1. Максимальная высота ограждений земельных участков по красной линии – 2,5 м. 2. Протяженность главных фасадов в габаритах утраченных строений на данных земельных участках не более 14 м. 3. Вспомогательные здания и сооружения не должны выходить за линию застройки, фасады, выходящие на красную линию, должны отвечать стилистике и композиции зданий, составляющих историческую застройку. 4. Конструкции

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Кодовое обозначение	Наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	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 или предельную высоту 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
							кровель зданий вальмовые четырехскатные с уклоном от 20 до 30 градусов, допускается устройство мезонинов. Допустимо использование двускатных крыш для зданий, строений, выходящих торцевыми фасадами с фронтонами на линию застройки и уклоном крыши от 20 до 30 градусов. Не допускается устройство односкатных кровель, мансардных кровель с конструкциями ломаной формы, кровель с уклоном более 30 градусов. Запрещаются доминантные элементы в завершениях зданий и

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Кодовое обозначение	Наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	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 или предельную высоту 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
							сооружений.
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1м.	1.Максимальная высота здания от поверхности и земли до венчающего конька скатной кровли не более 12 м. 2.Вспомогательные постройки высотой от поверхности и земли до венчающего конька скатной кровли не более 8 м.	Максимальный процент застройки - 50 %	1. Торговая площадь магазинов составляет до 1000 кв. м. и площадь застройки не более 300 кв. м. 2. Максимальная высота ограждений земельных участков по красной линии – 2,5 м. 3.Вспомогательные здания и сооружения не должны выходить за линию застройки, фасады, выходящие на красную линию, должны отвечать стилистике и композиции зданий, составляющих историческую

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Кодовое обозначение	Наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	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 или предельную высоту 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
							застройку. 4. Конструкции кровель зданий вальмовые четырехскатные с уклоном от 20 до 35 градусов, допускается устройство мезонинов. 5. Допустимо использование двускатных крыш для зданий, строений, выходящих торцевыми фасадами с фронтонами на линию застройки и уклоном крыши от 20 до 35 градусов. 6. Не допускается устройство односкатных кровель, мансардных кровель с конструкциями ломаной формы, кровель с уклоном более 30 градусов. 7. Запрещаются доминантные

Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства				
Кодовое обозначение	Наименование	описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	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 или предельную высоту 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
							элементы в завершениях зданий и сооружений.

Процент застройки земельного участка для религиозного использования составляет 55%, для размещения магазина составляет 46%, для рынка составляет 18%.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 62 633 м².

В настоящее время 60% территории занимают земельные участки (под индивидуальное жилищное строительство), находящиеся в частной собственности. На проектируемом участке частично расположены элементы благоустройства, металлические ограждения, торговые ряды, торговые павильоны, детская площадка, магазины, а также здание храма. Имеются объекты инженерной инфраструктуры – кабельные линии связи, газопровод низкого давления, ВЛ 10кВ, водопроводная сеть.

С учётом территориального зонирования проектом планировки территории предусматривается размещение:

- объект религиозного назначения;
- торговые объекты*.

Примечание: *Классификация объекта - рынок или торговый центр, будет определена на последующем этапе – разработке проектной документации на данный объект.

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

Глава 1. Объекты жилого назначения.

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

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:

- объект религиозного назначения;
- торговые объекты.

Примечание: *Классификация объекта - рынок или торговый центр, будет определена на последующем этапе – разработке проектной документации на данный объект.

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 не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры.

Глава 6. Объекты транспортной инфраструктуры.

Въезд на территорию проектирования предлагается выполнить с южной стороны, с автомобильной дороги общего пользования местного значения по улицам в городском округе г. Елец (ул. Орджоникидзе) или с западной стороны, с ул. Красноармейской.

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

Проектом планировки не предусмотрено строительство новых автомобильных дорог, однако предусмотрено строительство объектов транспортной инфраструктуры - проездов местного значения, необходимых для обслуживания объектов общественно-делового назначения.

На территории размещения объектов в зоне исторических городских магистралей, улиц и площадей для длительной стоянки личного автотранспорта предусматриваются парковочные места.

Поперечные профили улиц и проездов в пределах красных линий решены с учетом прокладки инженерных коммуникаций.

Для обеспечения пешеходного движения по территории предусмотрены существующие тротуары вдоль дорожного полотна шириной 2,5 м. Протяженность тротуаров составляет ориентировочно 850 м., площадь твердого покрытия составляет 2 100 м².

Общая протяженность существующих проездов в границах проекта планировки ориентировочно 1 200 м, площадь твердого покрытия составляет 7 000 м².

Согласно п. 8.1. подъезд пожарных автомобилей к общественным зданиям, сооружениям обеспечен по всей длине фасада. Ширина проездов для пожарных автомобилей не менее 6м, Согласно пп.8.1.5 в общую ширину проездов для пожарных автомобилей, совмещенных с подъездами к зданиям и сооружениям, включены тротуары, примыкающие к таким проездам. При этом тротуар должен соответствовать требованиям в плане выдерживания нагрузки от останавливающегося автомобиля.

Согласно СП 391.1325800.2017 «Храмы православные. Правила проектирования», за пределами ограды храмовых комплексов следует предусматривать стоянки автомобилей из расчета двух машино-мест на 50 человек расчетной вместимости храма.

Выходы из стоянок легковых автомобилей и автобусов, а также остановки общественного транспорта следует располагать на расстоянии, как правило, не далее 50 м от входа на участок храмового комплекса.

Для храмового комплекса на 400 прихожан необходимо следующее количество м/м:
 $2 \times 400 / 50 = 16$ м/м, 2 из них для МГН.

СП 113.13330.2023 "СНиП 21-02-99* Стоянки автомобилей" необходимое количество мест на стоянке рассчитывается из расчёта 1 м/м на 15–25 кв.м торговой площади. Для небольших магазинов с торговым залом от 500 до 1500 м² полученное расчётом количество м/м допускается снизить в 2,5 раза.

Для торгового центра площадью 1300 кв.м. необходимо следующее количество м/м:
 $1300 / 25 = 52$ м/м, 5 из них для МГН. (допускается 21 м/м, 2 из них для МГН).

Для рынка площадью 500 кв.м. необходимо следующее количество м/м:
 $500 / 25 = 20$ м/м, 3 из них для МГН. (допускается 8 м/м, 1 из них для МГН).

Глава 7. Объекты коммунальной инфраструктуры.

§ 1. Водоснабжение.

На проектируемой территории ранее уже осуществлен ввод сети водоснабжения, при реконструкции сети необходимо обратиться в организацию имеющую лицензию на разработку проектной документации. Длины и диаметры труб и размеры колодцев уточняются на последующих стадиях проектирования.

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

§ 2. Водоотведение.

На проектируемой территории ранее уже осуществлен ввод сети водоотведения. Схема прокладки проектируемых сетей ливневой канализации, а также длины, диаметры труб и размеры колодцев в границах рассматриваемой территории уточняется на дальнейших стадиях проектирования.

§ 3. Электроснабжение.

Электроснабжение потребителей городского округа г. Елец осуществляется от сетей филиала ПАО «Россети Центр» – «Липецкэнерго».

Изменения мест подключения, используемые материалы должны определяться на дальнейших стадиях проектирования.

§ 4. Теплоснабжение.

Теплоснабжение проектируемых 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 II. 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 городского округа город Елец, 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:

- объект религиозного назначения;
- торговые объекты.

Примечание: *Классификация объекта - рынок или торговый центр, будет определена на последующем этапе – разработке проектной документации на данный объект.

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

Таблица 2

Перечень показателей обеспеченности и территориальной доступности объектов местного значения

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Нормативный показатель	Принято в проекте	Вид доступности
1	Объект религиозного назначения (храмовый комплекс)	объект	не нормируется	1	не нормируется
2	Торговый объект (торговый центр или рынок)	объект	Пешеходная доступность, городские населенные пункты малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка-500м., индивидуальная и малоэтажная жилая застройка-800м.	200м.	Пешеходная

Подраздел I. Описание и характеристики территорий общего пользования.

Проектные решения проекта планировки территории не предусматривают размещение участка территории общего пользования.

Подраздел II. 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 проекта устанавливаются красные линии, линии которые обозначают планируемый элемент планировочной структуры № 1 – территорию квартала, ограниченную улицами Красноармейская, Новолипецкая, Яна Фабрициуса и Орджоникидзе, являющиеся элементами планировочной структуры городского округа город Елец, общей площадью 56 935 м².

Таблица 3

Ведомость координат конечных и поворотных точек, планируемых к установлению красных линий. (Квартал 1)

Система координат – МСК-48

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	419195,03	1252514,77
2	419099,62	1252787,57
3	418889,30	1252714,64
4	418978,46	1252544,51
5	419035,91	1252476,59
6	419051,30	1252465,56

Обозначение характерных точек	Координаты, м	
	X	Y
1	419195,03	1252514,77

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

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

Таблица 4

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
т.1	419200,81	1252509,59
т.2	419098,68	1252791,86
т.3	419009,27	1252763,81
т.4	418884,79	1252715,60
т.5	418974,20	1252522,74
т.6	419053,54	1252457,43
т.1	419200,81	1252509,59

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

Раздел III. Положение об очередности планируемого развития территории.

Подраздел I. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового назначения.

Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления:

а) архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо);

б) сноса объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства).

Строительство и ввод в эксплуатацию объектов общественно-делового назначения решается в комплексе с благоустройством территорий.

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

Таблица 5

Очередность этапов проектирования, строительства объектов капитального строительства 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	Снос объектов, которые подлежат демонтажу. Максимальный срок осуществления – 3 месяца.	
2 этап	Строительство планируемых объектов капитального строительства. Максимальный срок осуществления - 12 месяцев (в зависимости от финансирования).	
3 этап	Строительство планируемых сетей инженерного обеспечения, с последующим подключением к ним объектов капитального строительства. Максимальный срок осуществления - 12 месяцев. (в зависимости от финансирования).	
4 этап	Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию, Максимальный срок осуществления – 3 месяца.	

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.

Проектом планировки не предусмотрено строительство новых автомобильных дорог, однако предусмотрено строительство объектов транспортной инфраструктуры - проездов местного значения, необходимых для обслуживания объектов общественно-делового назначения.

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.