



ПОСТАНОВЛЕНИЕ
АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ЕЛЕЦ
Липецкой области Российской Федерации

03.04.2025

№ 708

г. Елец

О комплексном развитии
незастроенной территории
в районе улицы Костенко и
переулкa Кирпичный
в городском округе город Елец

В соответствии со статьями 66, 67 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановлением администрации Липецкой области от 22.07.2021 №278 «О реализации некоторых положений статьи 66 Градостроительного кодекса Российской Федерации на территории Липецкой области», Правилами землепользования и застройки городского округа город Елец Липецкой области, утвержденными решением Совета депутатов городского округа город Елец от 12.11.2024 № 213, руководствуясь Уставом городского округа город Елец, администрация городского округа город Елец

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Осуществить комплексное развитие незастроенной территории в районе улицы Костенко и переулкa Кирпичный в городском округе город Елец.

2. Местоположение, площадь, границы незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, определить согласно приложению №1 к настоящему постановлению.

3. Осуществить реализацию комплексного развития незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, в течение не более 7 лет с момента заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории.

4. Реализацию комплексного развития незастроенной территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, осуществить путем проведения торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории. Самостоятельная реализация настоящего

КОПИЯ
ВЕРНА

постановления муниципальным образованием городской округ город Елец, равно как его реализация юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации, не осуществляется.

5. Определить основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, указанной в пункте 1 настоящего постановления, а также предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства в границах территории согласно приложению №2 к настоящему постановлению.

6. Главному редактору (директору) Муниципального автономного учреждения «Редакция городской общественно-политической газеты «Красное знамя» (Демин Р.В.) обеспечить опубликование настоящего постановления в сетевом издании «kznam» на сайте Муниципального автономного учреждения «Редакция городской общественно-политической газеты «Красное знамя» (<https://kznam.ru/>), директору МКУ «Административная хозяйственная служба органов местного самоуправления города Ельца» (Устинов В.И.) обеспечить размещение настоящего постановления на сайте администрации городского округа город Елец (<https://elets-adm.ru/>) в информационно-коммуникационной сети «Интернет».

7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации городского округа город Елец Панкова А.Е.

Глава городского округа город Елец



Е.В. Боровских

КОПИЯ
ВЕРНА

к постановлению администрации
городского округа город Елец
от 03.04.2025 №708

Площадь: 11 764 кв.м.

This aerial map shows a residential neighborhood with a red boundary line connecting 20 numbered points. The points are distributed as follows:

- Points 1-5 form a top boundary along the street.
- Points 6-11 form a central boundary.
- Points 12-15 form a bottom boundary.
- Points 16-20 complete the boundary on the left side.

 Numerous lot numbers are visible throughout the map, including:

- 48-19-000001-01
- 48-19-000001-02
- 48-19-000001-03
- 48-19-000001-04
- 48-19-000001-05
- 48-19-000001-06
- 48-19-000001-07
- 48-19-000001-08
- 48-19-000001-09
- 48-19-000001-10
- 48-19-000001-11
- 48-19-000001-12
- 48-19-000001-13
- 48-19-000001-14
- 48-19-000001-15
- 48-19-000001-16
- 48-19-000001-17
- 48-19-000001-18
- 48-19-000001-19
- 48-19-000001-20
- 48-19-000001-21
- 48-19-000001-22
- 48-19-000001-23
- 48-19-000001-24
- 48-19-000001-25
- 48-19-000001-26
- 48-19-000001-27
- 48-19-000001-28
- 48-19-000001-29
- 48-19-000001-30
- 48-19-000001-31
- 48-19-000001-32
- 48-19-000001-33
- 48-19-000001-34
- 48-19-000001-35
- 48-19-000001-36
- 48-19-000001-37
- 48-19-000001-38
- 48-19-000001-39
- 48-19-000001-40
- 48-19-000001-41
- 48-19-000001-42
- 48-19-000001-43
- 48-19-000001-44
- 48-19-000001-45
- 48-19-000001-46
- 48-19-000001-47
- 48-19-000001-48
- 48-19-000001-49
- 48-19-000001-50
- 48-19-000001-51
- 48-19-000001-52
- 48-19-000001-53
- 48-19-000001-54
- 48-19-000001-55
- 48-19-000001-56
- 48-19-000001-57
- 48-19-000001-58
- 48-19-000001-59
- 48-19-000001-60
- 48-19-000001-61
- 48-19-000001-62
- 48-19-000001-63
- 48-19-000001-64
- 48-19-000001-65
- 48-19-000001-66
- 48-19-000001-67
- 48-19-000001-68
- 48-19-000001-69
- 48-19-000001-70
- 48-19-000001-71
- 48-19-000001-72
- 48-19-000001-73
- 48-19-000001-74
- 48-19-000001-75
- 48-19-000001-76
- 48-19-000001-77
- 48-19-000001-78
- 48-19-000001-79
- 48-19-000001-80
- 48-19-000001-81
- 48-19-000001-82
- 48-19-000001-83
- 48-19-000001-84
- 48-19-000001-85
- 48-19-000001-86
- 48-19-000001-87
- 48-19-000001-88
- 48-19-000001-89
- 48-19-000001-90
- 48-19-000001-91
- 48-19-000001-92
- 48-19-000001-93
- 48-19-000001-94
- 48-19-000001-95
- 48-19-000001-96
- 48-19-000001-97
- 48-19-000001-98
- 48-19-000001-99
- 48-19-000001-100

Масштаб 1:2000

• n1	– характерная точка границы незастроенной территории
	– граница незастроенной территории
	– граница существующего земельного участка
	– граница кадастрового квартала
48:19:6030301	– номер кадастрового квартала
48:19:6030301:21	– кадастровый номер существующего земельного участка

Ведомость координат для комплексного развития незастроенной территории в районе улицы Костенко и переулка Кирпичный в городском округе город Елец:

Каталог координат		
Обозначение характерных точек границ	Координаты	
	X	Y
1	418029,99	1250252,25
2	418025,99	1250256,31
3	418021,57	1250260,80
4	417997,26	1250285,49
5	417995,61	1250287,16
6	417936,05	1250232,83
7	417928,81	1250229,39
8	417934,23	1250217,95
9	417921,62	1250220,09
10	417915,53	1250214,91
11	417909,20	1250209,45

12	417837,09	1250146,64
13	417833,68	1250144,54
14	417825,43	1250139,46
15	417830,97	1250127,94
16	417847,60	1250095,90
17	417854,11	1250088,17
18	417952,07	1250186,37
19	417957,73	1250192,04
20	417963,45	1250186,30
Площадь земель 11764 кв.м.		

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории в районе улицы Костенко и переулка Кирпичный в городском округе город Елец

№ п/п	Виды разрешенного использования земельного участка			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, объектов капитального строительства				
	кодо вое обознач ение	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, предельная высота 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
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	Основные виды разрешенного использования							
1.	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей, включая мансардный – 8	Максимальный процент застройки – 60 %	Минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 метров; Процент озеленения территории – не менее 15 %

			многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома					
2.	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.	Предельное количество этажей – 12	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %	Минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 15 метров; Процент озеленения территории – не менее 15 %
3.	3.1	Коммунальное обслуживание (3.1)	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1–3.1.2	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	1. Предельное количество этажей – 2. 2. Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90 %	Не подлежат установлению
4.	3.2	Социальное обслуживание	Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1–3.2.4	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Предельное количество этажей – 4	Максимальный процент застройки – 50 %	Процент озеленения территории – не менее 15 %

		обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельная высота зданий, сооружений – 15 м.	Максимальный процент застройки – 80 %	Процент озеленения территории – не менее 15 %
6.	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей, включая мансардный – 4	Максимальный процент застройки – 50 %	Процент озеленения территории – не менее 15 %
7.	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	Минимальный размер земельного участка для детского сада – 1200 кв. м, для школы – 2000 кв. м. Максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Предельное количество этажей – 5	Максимальный процент застройки – 40 %	Процент озеленения территории – не менее 15 %

		Объекты культурно-досуговой деятельности	предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей, включая мансардный – 4	Максимальный процент застройки – 80 %	Процент озеленения территории – не менее 15 %
9.	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	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м	Не подлежат установлению	Максимальный процент застройки – 90 %	Процент озеленения территории – не менее 15 %

		управление	размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей – 4	Не подлежат установлению	Процент озеленения территории – не менее 15 %
11.	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 – 1 м	Предельное количество этажей – 4	Максимальный процент застройки – 60 %	Процент озеленения территории – не менее 15 %

		кая и страховая деятельность	размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей, включая мансардный – 4	Максимальный процент застройки – 80 %	Процент озеленения территории – не менее 15 %
13.	4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Не подлежат установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей – 4	Максимальный процент застройки – 60 %	Процент озеленения территории – не менее 15 %

		хранение автотранспорта	размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению	Не подлежат установлению
2.	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации	Минимальный размер земельного участка – 10 кв. м. Максимальный размер земельного участка – 75 кв. м	Не подлежит установлению	Предельное количество этажей – 2 (из них: надземных этажей – 1, подземных этажей – 1)	Не подлежит установлению	Не подлежат установлению
4.	4.9	Служебные гаражи	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Минимальная площадь земельного участка – 18 кв. м, максимальная площадь земельного участка – не подлежит установлению	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 1 м	Предельное количество этажей – 3	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90 %	Процент озеленения территории – не менее 15 %

[illegible]

[illegible]

Примечания:

1. В условиях строительства и реконструкции, когда размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, а также в целях соответствия архитектурно-градостроительному облику сложившейся застройки указанные расстояния могут быть сокращены путем получения разрешения на отклонение от предельных параметров при соблюдении требований технических регламентов, норм инсоляции, освещенности и противопожарных требований, а также обеспечения непросматриваемости жилых помещений из окна в окно;
2. В случае реконструкции объекта капитального строительства, построенного до вступления в силу настоящих Правил, допускается сохранение существующих параметров реконструируемого объекта капитального строительства (в части предельного количества этажей, максимального коэффициента застройки) без получения разрешения на отклонение от предельных параметров;
3. В случае реконструкции объектов капитального строительства в условиях сложившейся застройки допускается сохранение существующих отступов объекта капитального строительства (без уменьшения отступов) от границы земельного участка, смежной с линией улично-дорожной сети, смежной с землями государственной или муниципальной собственности, а от границ смежных земельных участков по письменному согласию правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, при условии, что при размещении зданий, строений и сооружений соблюдены установленные законодательством нормы пожарной безопасности, нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на смежных земельных участках, а также технические регламенты, национальные стандарты и правила;
4. Все строения в границах земельного участка должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления смежных земельных участков и строений, а также тротуаров и улично-дорожной сети;
5. Требуемое число машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей:
 - для квартир площадью менее 40 кв.м - 0,5 маш/мест на квартиру;
 - для квартир площадью более 40 кв.м - 1 маш/мест на квартиру.
6. Обеспеченность местами для хранения автомобилей принимается в границах земельного участка для жилых домов не менее 50% от расчетного количества. Остальные парковочные места допускается размещать в других местах с пешеходной доступностью не более 150 м с учетом фактической и планируемой обеспеченности местами для хранения автомобилей всех объектов микрорайона (квартала).
7. В случае проектирования и строительства жилых домов со встроенными, встроенно-пристроенными, подземными автостоянками не менее 15% от расчетных 50%, размещаемых в границах земельного участка автостоянок, предусматриваются открытыми на придомовой территории. Гостевые автостоянки жилых домов не должны превышать 20% от количества открытых автостоянок, предусмотренных на придомовой территории.