



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ
ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

ПРИКАЗ

02 декабря 2025г.

г. Липецк

№ 504

О внесении изменений в приказ управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 561 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.»

В соответствии со статьями 8.2, 41, 42, 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», пунктом 3 постановления Правительства Липецкой области от 06.02.2025 № 69 «Об установлении в 2025 году случаев утверждения в Липецкой области генеральных планов, правил землепользования и застройки, проектов планировки территории, проектов межевания территории, внесения изменений в указанные документы без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний»,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Внести в приложение к приказу управления строительства и архитектуры Липецкой области от 26.12.2022 № 561 «Об утверждении проекта планировки и проекта межевания территории микрорайона «Университетский» в городе Липецке, в районе улиц Белянского А.Д. и Замятина Е.И.» (Липецкая газета, 2022, 30 декабря, 2023, 13 января, 2023, 19

декабря, сетевое издание «Липецкая газета» (lpgzt.ru), 2025, 6 мая, 2025, 13 мая) следующие изменения:

1) в основной части проекта планировки территории в части 4 «Сведения об объектах капитального строительства и их краткая характеристика» в пункте 4.2 «Характеристики планируемых к размещению объектов капитального строительства (функциональное назначение; перечень зданий, строений и сооружений, входящих в состав объекта; планируемые этажность, объем, площадь застройки)» таблицу 2 изложить в следующей редакции:

«Таблица 2

№ по плану	Наименование объекта	Этажность / количество этажей	Общая площадь квартир без учета летних помещений, м ²	Общая площадь квартир с учетом летних помещений, м ²	Площадь всех этажей зданий и сооружений (в т.ч. подземная автостоянка), м ²	Площадь застройки, м ²	Площадь зон планируемого размещения ОКС, м ²	Площадь участка, м ²
5	Многоквартирное жилое здание со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой (не менее 193 маш./мест), в том числе:	12-15-17 / 13-16-18	28920	30445	56530	3566 (наземная часть); 4250 (подземная парковка, выходящая за границы наземной части)	12902	15873
	Подземная парковка (не менее 193 маш./мест)		Площадь полезная 7510м ²					
	Встроенные нежилые помещения		2396м ²					
Количество парковочных мест в границе земельного участка – 356 маш./мест (не менее 193 маш./мест в подземной парковке и 163 маш./места наземных). +67 маш./мест относительно утвержденного ППТ.								
6	Многоквартирное жилое здание со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой (не менее 209 маш./мест), в том числе:	12-15 / 13-16	16970	18025	33690	2430 (наземная часть); 4805 (подземная парковка, выходящая за границы наземной части)	9212	10567
	Подземная парковка (не менее 209 маш./мест)		Площадь полезная 7100м ²					

	Встроенные нежилые помещения		1668м ²					
Количество парковочных мест в границе земельного участка – 252 маш./места (не менее 209 маш./мест в подземной парковке и 43 маш./места наземных). +6 маш./мест относительно утвержденного ППТ.								
7	Многоквартирное жилое здание с подземной автостоянкой, в том числе:	12-17 / 13-18	12500	13000	не более 23500	не более 1750 (наземная часть); 4200 (подземная автостоянка, выходящая за границы наземной части)	6589	7396
	Подземная автостоянка		Общая площадь помещений 5600м ²					
Количество парковочных мест в границе земельного участка – 204 маш./мест (не менее 183 маш./мест в подземной парковке и 21 маш./место наземных). -34 маш./места относительно утвержденного ППТ (по расчету 184 маш./места).								
8	Многофункциональное здание с подземной автостоянкой, в том числе:	2 / 3	-		10800	3100 (наземная часть); 2300 (подземная автостоянка, выходящая за границы наземной части)	6048	6984
	Подземная автостоянка (не менее 138 маш./мест)		5300м ²					
	Торговая площадь		до 5000м ²					
	Общая площадь 1 и 2 этажа		5500м ²					
Количество парковочных мест в в границе земельного участка – 162 маш./места (не менее 138 маш./мест в подземной автостоянке и 24 маш./места наземных (по расчету 110 м/мест) + 52 м/места								
9	Трансформаторная подстанция, ул. Замятина Е.И.	1 / 1	-		25	25	47	82
При проектировании многоквартирных жилых зданий и многофункционального здания выполняется 100% обеспеченность маш./местами в границах участков.								

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

2) в основной части проекта планировки территории в части 5 «Характеристика планируемого развития территории» пункт 5.1 «Предельно допустимые минимальные и максимальные плотность и параметры застройки территории» слова «Проектом внесения изменений предусматриваются отклонения от предельных параметров в части земельного участка с кадастровым номером

48:20:0014701:6583 – отступ от границ земельного участка с севера – 2,0м и 4,0м вместе с подземной выступающей частью здания, с запада – 2,8м вместе с подземной выступающей частью здания, с юга – 4,0м вместе с подземной выступающей частью здания, с востока – 1,0м и 1,5м вместе с подземной выступающей частью здания (на основании статьи 40 ГрК РФ «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»). Требуется разрешение на отклонение от предельных параметров.» заменить словами «Проектом внесения изменений предусматриваются отклонения от предельных параметров в части земельного участка с кадастровым номером 48:20:0014701:6583 – отступ от границ земельного участка с севера – 2,0м и 3,0м вместе с подземной выступающей частью здания, с запада – 2,8м вместе с подземной выступающей частью здания, с юга – 3,0м вместе с подземной выступающей частью здания, с востока – 1,0м и 1,5м вместе с подземной выступающей частью здания (на основании статьи 40 ГрК РФ «Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»). Требуется разрешение на отклонение от предельных параметров.»;

3) в основной части проекта планировки территории в части 5 «Характеристика планируемого развития территории» пункт 5.3 «Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения» изложить в следующей редакции:

«Таблица 3

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
Территория			
1	Площадь всего	га	4,2788
2	Площадь застройки зданий и сооружений	кв. м	10871
3	Процент озеленения (газон)	%	17
	Процент озеленения (с учетом площадок для отдыха взрослого населения, детских игровых площадок, пешеходных дорожек) *	%	33
Жилищный фонд			
4	Количество многоквартирных жилых домов	ед.	3
5	Этажность	ед.	12-17
6	Площадь квартир без учета летних помещений	кв. м	58390
7	Площадь всех этажей зданий и сооружений (в т.ч. подземная автостоянка)	кв. м	113720
8	Средняя жилищная обеспеченность	кв. м/чел.	30,5
Население			
9	Численность населения	чел.	1914
10	Плотность населения	чел./га	447
Машино-места			
11	Мест хранения автомобилей всего	м/мест	974

№ п/п	Наименование	Единица измерения	Показатели
	Для жителей проектируемой застройки, в том числе:	м/мест	812
	в подземных автостоянках	м/мест	не менее 585
	для людей с инвалидностью	м/мест	81
	Для встроенных помещений, в том числе:	м/мест	-
	для людей с инвалидностью	м/мест	-
	Для многофункционального здания, в том числе:	м/мест	162
	в подземных автостоянках	м/мест	не менее 138
	для людей с инвалидностью	м/мест	16
Объекты социального и культурно-бытового обслуживания			
12	Встроенные нежилые помещения	кв. м	4200
13	Многофункциональное здание с подземной автостоянкой, в том числе:	кв. м	10800
	подземная автостоянка (не менее 135 маш./мест)	кв. м	5300
	общая площадь 1 и 2 этажа, в том числе:	кв. м	5500
	торговая площадь	кв. м	до 5000
Инженерная подготовка территории			
14	Вертикальная планировка	тыс. м ³	-
Электроснабжение			
15	Электрическая нагрузка новых потребителей	кВт	1970,98
Теплоснабжение			
16	Максимальный тепловой поток на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение объектов нового строительства	Гкал/ч	6,158
Водоснабжение			
17	Водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды	м ³ /сут.	364,26
Водоотведение			
18	Общее поступление хозяйственно-бытовых сточных вод	м ³ /сут.	364,26
Связь			
19	Охват населения телевизионным вещанием - всего	%	100
20	Обеспеченность населения телефонной сетью общего пользования	номеров на 100 человек	40,4
Газоснабжение			
	Максимально-часовой расход тепла	Гкал/ч	-
21	Часовое потребление газа	нм ³ /ч	300,0
22	Годовое потребление газа	млн.м ³ /год	0,585363
23	Годовое потребление условного топлива	тыс.т.у.т.	0,684438

Примечание: *Согласно п.7.4 СП 42.13330.2016г «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» - В площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (в том числе групповые площадки встроенных и встроенно-пристроенных дошкольных организаций, если они расположены на внутридомовой территории), пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка.»;

4) в основной части проекта планировки территории в части 5 «Характеристика планируемого развития территории» пункт 5.3 «Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности

территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения» слова «В границах проектируемой территории предусматривается 812 маш./мест для хранения автомобилей жителей проектируемой застройки: поз.5 (по схеме) – 148 маш./мест наземных для временного хранения и 208 маш./мест в подземной автостоянке для постоянного хранения; поз.6 (по схеме) – 43 маш./места наземных для временного хранения и 209 маш./мест в подземной автостоянке для постоянного хранения; поз.7 (по схеме) – 21 маш./место наземных для временного хранения и 183 маш./место в подземной автостоянке для постоянного хранения.» заменить словами «В границах проектируемой территории предусматривается 812 маш./мест для хранения автомобилей жителей проектируемой застройки: поз.5 (по схеме) – 163 маш./места наземных для временного хранения и не менее 193 маш./мест в подземной автостоянке для постоянного хранения; поз.6 (по схеме) – 43 маш./места наземных для временного хранения и не менее 209 маш./мест в подземной автостоянке для постоянного хранения; поз.7 (по схеме) – 21 маш./место наземных для временного хранения и не менее 183 маш./мест в подземной автостоянке для постоянного хранения.»;

5) в основной части проекта планировки территории в части 5 «Характеристика планируемого развития территории» пункт 5.3 «Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения» слова «В границах земельного участка многофункционального здания предусматривается 159 маш./мест – 24 маш./места наземных и не менее 135 маш./мест в подземной автостоянке многофункционального здания.» заменить словами «В границах земельного участка многофункционального здания предусматривается 162 маш./места – 24 маш./места наземных и не менее 138 маш./мест в подземной автостоянке многофункционального здания.»;

б) в основной части проекта планировки территории в части 5 «Характеристика планируемого развития территории» пункт 5.3 «Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения» слова «Всего в границах проектируемой территории разместится 971 маш./место. В соответствии с п. 19 ст. 57 МНГП г. Липецка 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 3,5 м. Согласно расчету, количество парковочных мест для людей с инвалидностью в границах

проектируемой территории составит $971 \cdot 10\% = 97$ маш./мест.» заменить словами «Всего в границах проектируемой территории разместится 974 маш./места. В соответствии с п. 19 ст. 57 МНГП г. Липецка 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 3,5 м. Согласно расчету, количество парковочных мест для людей с инвалидностью в границах проектируемой территории составит $974 \cdot 10\% = 97$ маш./мест.»;

7) в основной части проекта планировки территории в части 5 «Характеристика планируемого развития территории» пункт 5.4. Технико-экономические показатели планируемых систем инженерной и транспортной инфраструктур, предусмотренных в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и необходимых для развития территории в границах проектирования» изложить в следующей редакции:

«ТЭП транспортной инфраструктуры

Таблица 5

№ п/п	Наименование показателей	Ед. измерения	Количество
1	Мест хранения автомобилей всего	м/мест	974
1.1	Для жителей проектируемой застройки, в том числе:	м/мест	812
	в подземных автостоянках	м/мест	не менее 585
	для людей с инвалидностью	м/мест	81
1.2	Для встроенных помещений, в том числе:	м/мест	-
	для людей с инвалидностью	м/мест	-
1.3	Для многофункционального здания, в том числе:	м/мест	162
	в подземных автостоянках	м/мест	не менее 138
	для людей с инвалидностью	м/мест	16
2	Общая протяженность внутриквартальных проездов	км	1,28

»;

8) в основной части проекта планировки территории в части 7 «Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы и максимальные сроки осуществления» таблицу 8 изложить в следующей редакции:

«Таблица 8

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 обеспечения	конец 2025 г.
2 этап	Вынос инженерных сетей из зоны строительства	конец 2025 г.
2-я очередь		

Этапы проектирования, строительства ОКС	Описание развития территории	Максимальные сроки осуществления
1 этап	Завершение строительства многоквартирного жилого здания со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой (не менее 193 маш./мест) (поз. 5) и подключение к системе инженерных коммуникаций	конец 2025 г.
2 этап	Завершение строительства многоквартирного жилого здания со встроенными нежилыми помещениями и подземной парковкой (не менее 209 маш./мест) (поз. 6) и подключение к системе инженерных коммуникаций	конец 2026 г.
3 этап	Строительство многоквартирного жилого здания с подземной автостоянкой (поз. 7) и многофункционального здания с подземной автостоянкой (поз. 8) и подключение их к системе инженерных коммуникаций	конец 2026 г.

9) Чертеж: План красные линии (основной чертеж) в границах проекта внесения изменений изложить в следующей редакции:
 «Чертеж: План красные линии (основной чертеж)



