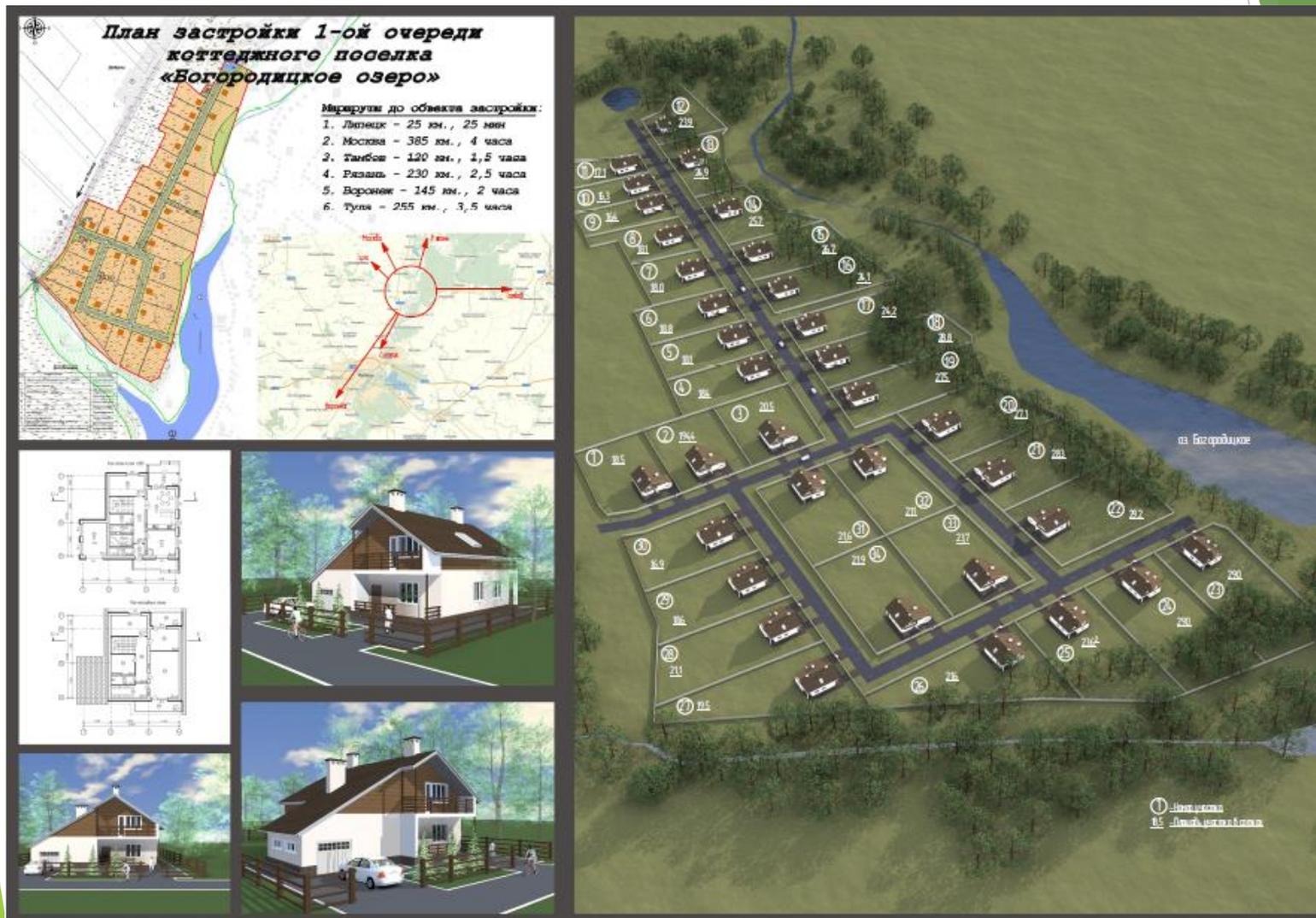


ЗАО «Липецкая
инвестиционная
компания»

Коттеджный поселок «Богородицкое озеро»

с.Доброе, Добровский район,
Липецкой области

Проект застройки территории



Географическое положение

- ▶ Коттеджный поселок «Богородицкое озеро» расположен на окраине с.Доброе Добровского района Липецкой области.
- ▶ Удаленность от областного центра - г. Липецка составляет 40 км.
- ▶ Коттеджный поселок расположен на берегу Богородицкого озера - памятника природы, входящего в состав особо охраняемой территории «Добровско-Филатовская пойма», на границе с крупнейшим лесным массивом Липецкой области.
- ▶ По границе Богородицкого озера протекает река Воронеж, **вторая по величине река области после Дона.**



Преимущества

- ▶ Административным и культурным центром района является с. Доброе Добровского района Липецкой области с населением 5,5 тыс. чел., расположенное на берегу реки Воронеж.
- ▶ Через с.Доброе проходит автодорога регионального значения Р-204 «Мичуринск-Липецк-Хлевное»
- ▶ Здесь располагаются 2 средние школы, 3 дошкольных учреждения, филиал Чаплыгинского ПТУ № 29, филиал Липецкого областного краеведческого музея, районный Дом культуры, Центр дополнительного образования детей и подростков, плавательный бассейн "Юность«, православные храмы.
- ▶ Ландшафтные и природные красоты создают возможность для развития санаторно - курортного и оздоровительного отдыха, активного туризма. Село Доброе включено в федеральный туристический кластер.



Экология

Добровский район расположен на востоке Липецкой области и является одним из красивейших и экологически чистых районов области.

Кто однажды побывал в Добром никогда уже не забудет зеркальной глади озёр, щедрых уловов карася, леща, язя, судака, а ещё лесов, богатых ягодами и грибами, и, конечно, прозрачного и чистого воздуха, смешанного с ароматами луговых трав.

Хорошая экология, чистый воздух и небольшое удаление от всех благ цивилизации - всё это есть в будущем коттеджном поселке «Богородицкое озеро».

На территории расположенного в непосредственной близости от поселка заказника имеются пойменный и озёрно-луговой ландшафты с сосновыми борами, ольшаниками, ивняками. Здесь можно встретить ягоду, весьма неожиданную для здешних мест - чернику, бруснику и куманику.

А что может быть лучше, чем уединенный отдых на рыбалке на озере, на реке или поход в лес за грибами и ягодами?

Обитают на территории заповедных мест выхухоль, бобр, кабан и лось. На основе заказника планируется создание национального парка.



Архитектурно-планировочное решение

- ▶ Основой архитектурно-планировочного решения является идея гармонии между живописным природным ландшафтом и новым субурбанистическим образованием. Территория коттеджного поселка «Богородицкое озеро» непосредственно примыкает к существующему селу Доброе.
- ▶ Площадь территории - 10 0237,27 кв.м.
- ▶ Тип застройки - жилищная индивидуальная с участками площадью 16-30 соток.
- ▶ Проектом планировки к освоению под жилищное строительство намечается 7,46 га, которые предполагается освоить под малоэтажную индивидуальную застройку.
- ▶ Количество жителей порядка - 110 чел.
- ▶ Границей проектируемой территории является граница участка в соответствии с кадастровыми документами. На севере, юге и западе территории расположена существующая застройка села Доброе. С востока территория ограничена Богородицким озером.
- ▶ Въезд на территорию коттеджного поселка осуществляется с улично-дорожной сети существующей жилой застройки с.Доброе на западе новой застройки.
- ▶ Жилые комплексы расположены на территории с учетом ее особенностей, т.е. величины и направления уклона поверхности земли, существующих зеленых насаждений, инженерных коммуникаций и т.п.
- ▶ В результате реализации намеченных проектных предложений предусматривается получить в итоге современный новый и комфортабельный район с выразительным и запоминающимся объёмно-пространственным обликом.

Транспортная инфраструктура

▶ Внешний транспорт

Транспортная инфраструктура проектируемой территории будет обслуживаться автомобильным транспортом по сети автомобильных дорог федерального, областного и местного значения и существующей улично-дорожной сетью с.Доброе.

Внешние автомобильные связи коттеджного поселка будет обеспечивать существующая автодорога регионального значения Р-204 «Мичуринск-Липецк-Хлевное».

Внешние автобусные перевозки в пригородном и междугородних сообщениях будут осуществляться через автостанцию, расположенную в с.Доброе и г.Липецке. Автостанции будут обслуживать междугородние и пригородные перевозки пассажиров.

Обслуживание жителей коттеджного поселка по международным, российским и местным воздушным линиям будет осуществлять аэропорт гражданской авиации "Липецк".

▶ Улично-дорожная сеть

В настоящем проекте в соответствии с действующими нормами приняты следующие категории сельских улиц и дорог:

- поселковая дорога;
- улица в жилой застройке - основная (пешеходно-транспортная);

Основу дорожной сети коттеджного поселка будут составлять дороги, обеспечивающие удобство связи жилых кварталов поселка с центром, между собой и выходы на внешние автомобильные дороги. Ширина улиц между границ участков составляет 16 метров, ширина проезжей части - 6.0 м.

Инженерная инфраструктура

► Водоснабжение

Система водоснабжения нового района села Доброе принята централизованной, объединённой для хозяйственно - питьевых и противопожарных нужд. Водопроводная сеть низкого давления, кольцевая.

Проектом предлагается централизованное хозяйственно-питьевое водоснабжение от проектируемой водозаборной скважины. Расположение проектируемого водозабора планируется вне застраиваемого земельного участка на территории, согласованной с администрацией Добровского района и смежными землевладельцами.

► Канализация

Для малоэтажной коттеджной застройки нового района села Доброе предложена децентрализованная схема канализации очистки хозяйственно-бытовых стоков с устройством выгребных ям. Кроме этого возможно использование универсальных автономных очистных установок на каждом участке.

► Санитарная очистка

Схемой предусматривается полный охват населения планово-регулярной очисткой. Вывоз ТБО должен осуществляться на существующее мусороперерабатывающее предприятие по приёму, сортировке, брикетированию ТБО по договору с ТСЖ.

► **Электроснабжение**

Проект электроснабжения коттеджной застройки выполнен на основании технических условий, в соответствии с требованиями СП 31-110-2003, ПУЭ и другими нормативными документами. Для освещения территории использованы светильники типа ЖКУ 05-150- 001У1. В качестве опор освещения используются опоры линий электроснабжения.

► **Теплоснабжение**

Теплоснабжение коттеджной застройки предусматривается от индивидуальных источников тепла (котлов) на газовом топливе.

► **Газоснабжение**

Газоснабжение нового района села Доброе будет осуществляться на базе природного газа. Предполагается обеспечить 100% газификацию поселка.

Подача природного газа будет обеспечиваться от проектируемого газопровода низкого давления, подключенного к существующему газопроводу высокого давления через проектируемый ГРПШ.

► **Средства связи**

Телефонизация

Проектом предполагается 100% телефонизация квартирного сектора.

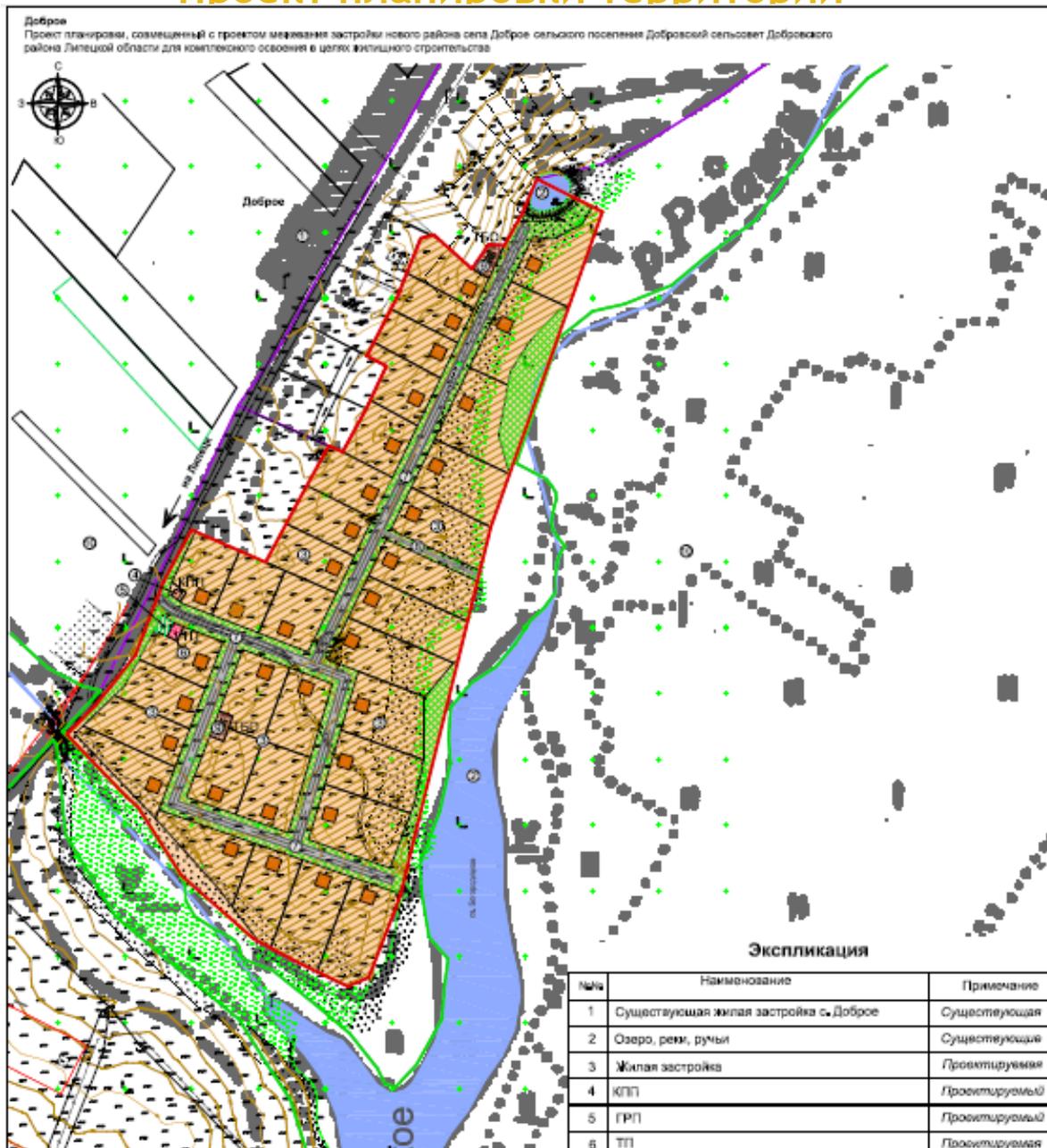
Обеспечение расчётного числа абонентов телефонной связью будет осуществляться от существующей АТС.

100% подключение к интернету, телефонии и кабельному телевидению по оптоволоконному кабелю.

Основные технико-экономические показатели

№ п/п	Наименование территории	<u>Ед. изм.</u> % к общей площади	Количество
1	Общая площадь участка проектируемой коттеджной застройки	<u>Га</u> % к общей площади	<u>10.02</u> 100%
2	Индивидуальная жилая застройка	<u>Га</u> % к общей площади	<u>7.46</u> 74.45%
3	Ландшафтно-рекреационная зона:		
	<i>Озеленение</i>	<u>Га</u> % к общей площади	<u>1.84</u> 18.36%
4	Прочие объекты и сооружения	<u>Га</u> % к общей площади	<u>0.07</u> 0.70%
5	Проезды:	Га	
	а) <i>Внутриплощадочные</i>	<u>Га</u> % к общей площади	<u>0.58</u> 5.79%
	б) <i>Пешеходные дорожки</i>	Га	0.02

Проект планировки территории



Ситуационный план территории

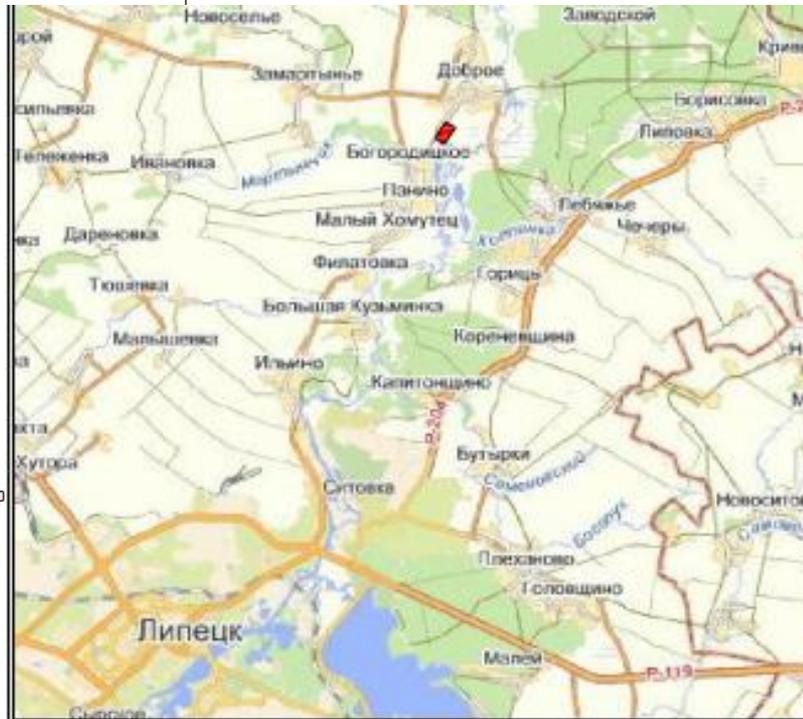
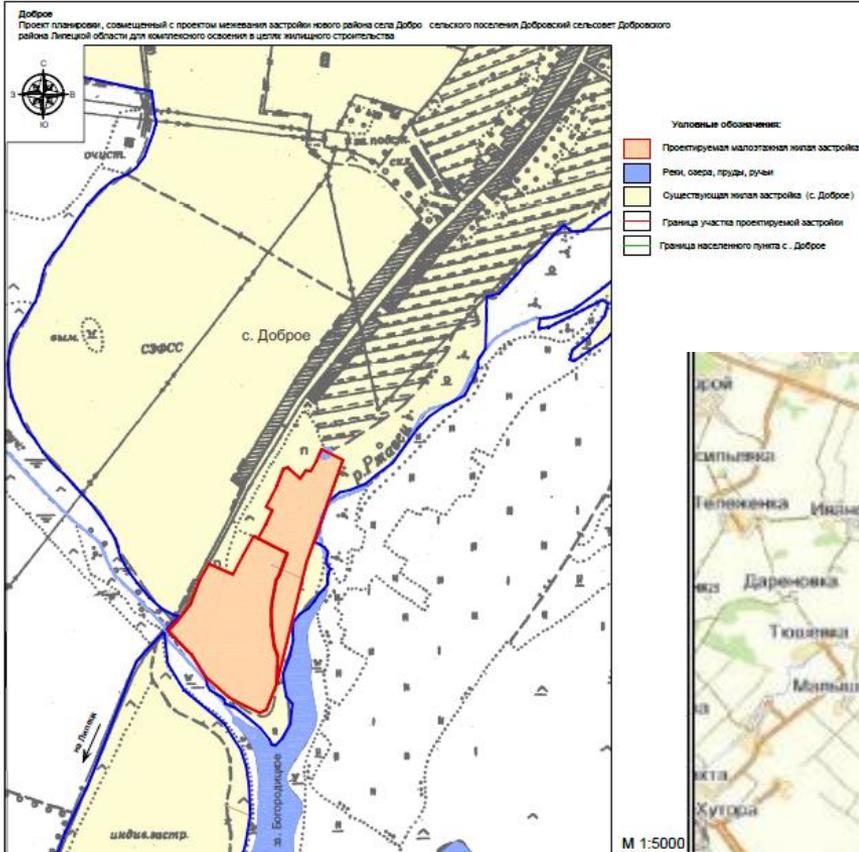
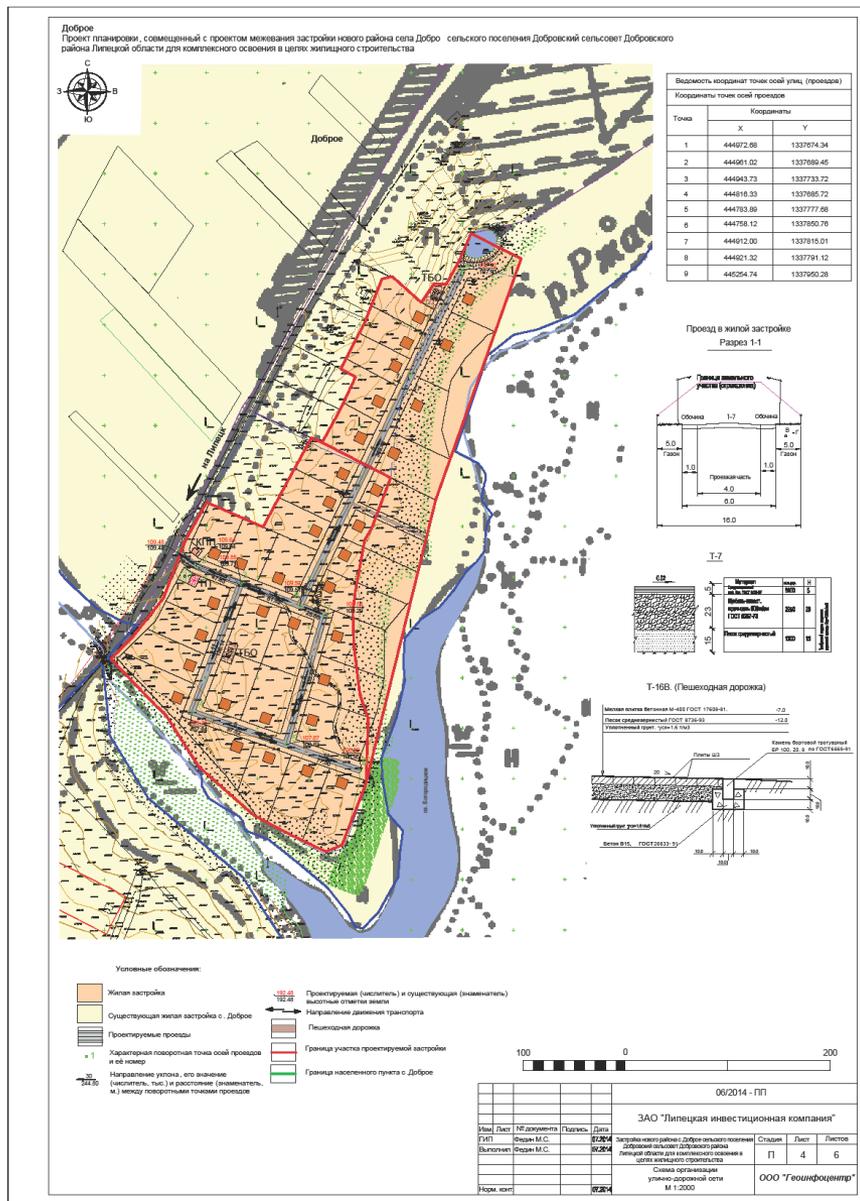


Схема дорог



Стоимость земельных участков, руб.

№ п/п	Примерные размеры участка мхм	Площадь участка, кв.м.	Стоимость участка, руб.
1	55x36	1 855,00	927 500
2	55x37	1 941,00	970 500
3	55x41	2 057,00	1 028 500
4	58x33	1 837,00	918 500
5	56x33	1 805,00	902 500
6	55x34	1 886,00	943 000
7	45x42	1 803,00	901 500
8	40x40	1 803,00	901 500
9	57x28	1 640,00	820 000
10	56x30	1 636,00	818 000
11	57x34	1 711,00	855 500
12	76x47	2 399,00	1 199 500
13	72x32	2 491,00	1 245 500
14	60x62	2 572,00	1 286 000
15	40x66	2 675,00	1 337 500
16	32x73	2 417,00	1 208 500
17	30x80	2 425,00	1 212 500

№ п/п	Примерные размеры участка мхм	Площадь участка, кв.м.	Стоимость участка, руб.
18	35x85	2 889,00	1 444 500
19	35x85	2 758,00	1 379 000
20	45x58	2 713,00	1 356 500
21	41x66	2 833,00	1 416 500
22	44x67	2 925,00	1 462 500
23	37x79	2 904,00	1 452 000
24	38x76	2 902,00	1 451 000
25	37x70	2 366,00	1 183 000
26	76x50	2 162,00	1 081 000
27	34x75	1 956,00	978 000
28	30x75	2 113,00	1 056 500
29	32x62	1 863,00	931 500
30	38x54	1 694,00	847 000
31	37x50	2 161,00	1 080 500
32	34x58	2 106,00	1 053 000
33	41x59	2 371,00	1 185 500
34	39x49	2 198,00	1 099 000

Контакты

Контактное лицо:

Барсукова Ирина Алексеевна

Тел.8 (4742) 51 60 30 (доб. 211).

E-mail: i.barsukova@licorp.ru

Краткий экскурс по Добровскому району

Село Доброе имеет давнюю историю. Первое упоминание о населенном пункте датируется шестнадцатым веком. Своим названием он обязан урочищу Доброе Городище.

1. Климат и плодородие региона:

В регионе вызревает большинство фруктов и бахчевых культур, в т.ч. арбузы и виноград (самые известные соки - Лебедянские, производят в 49 км. от села Доброе в ОАО «Экспериментально - консервный завод «Лебедянский»);

Черноземы Липецкой и Воронежской областей считаются одними из самых плодородных земель на планете, подтверждением этого является то, что в парижском музее мер и весов -самый плодородный чернозем, представленный как эталон почвы, имеет происхождение из наших мест.

2. Природа района и экологическая обстановка:

О красоте природы Добровского района известно далеко за его пределами. Множество зеленых лесов, в которых произрастает более ста видов деревьев, восемь живописных рек и множество богатых рыбой ручьев, более тридцати голубых озер - все это делает Добровский край одним из самых желанных мест для проживания и отдыха. Многие уголки края заслужили статус памятника природы.

Лесной массив Заповедь представляет собой красивейший смешанный лес, расположенный недалеко от села Трубетчино.

На территории Добровского района находится несколько ценных озер. Это озера Богородицкое - гидрологический памятник природы Липецкой области, расположенное непосредственно у русла реки Воронеж, в водоеме плещется много рыбы, сотни пар чаек и крачек ежегодно селятся шумными колониями на островках озёр Богородицкое и Спасское. К ценным озерам Добровского района так же относятся: озеро Кривецкая Старица, Запанская Лука и Малое Остабное.

Уникальным можно назвать озеро Андреевское, которое находится в четырех километрах от поселка Малоозерский. В половодье Андреевское соединяется с рекой Воронеж, русло которой проходит на расстоянии 3-х километров.

Находят своих почитателей и загадочные болота края - Карасевка и Сосновка.

Отмечен район и аномальными событиями, порождающими множество слухов и легенд. Так за одну ночь появилась у села Крутого «черная дыра» - огромная яма, глубина которой достигает пяти метров, а ширина - десяти. Дно ямы утрамбовано, а стенки идеально ровные, как полированные - техникой такого не сделаешь. Интересно и то, что грунт, вынутый из ямы, исчез бесследно. А ведь для того, что бы перевезти такое количество грунта, нужно не менее 50-ти КамАЗов. Как и положено, для всякого загадочного объекта непонятого происхождения, возле ямы садятся аккумуляторы транспортных средств, глохнут двигатели и не работают сотовые телефоны. Ученые не смогли дать научного объяснения этому чуду.

3. Достопримечательности района:

В селе Доброе расположено большое количество памятников старины:

- Усадьба графа Шатилова - памятник архитектуры, XIX в.;
- Церковь Рождества Богородицы - памятник архитектуры, 1872 г.;
- Казанская церковь - памятник архитектуры, 1869 г.;
- Церковь Никольская - памятник архитектуры, 1828 г.;
- Церковь Тихвинская - памятник архитектуры, 1805 г.

Кроме того, для туристов и паломников всегда открыты двери храмов Добровского района, являющиеся историческими памятниками. Среди них: Храм Казанской иконы Божией Матери в селе Путятино, Храм Спаса Нерукотворного образа в селе Трубетчино, Храм Покрова Пресвятой Богородицы в селе Филатовка. В селе Долгуша можно осмотреть часовню, расположенную над Святым источником.

В XVIII веке в Коренёвщино (Добровский район) находилась помещичья усадьба Фёдора Петровича Пушкина - прадеда русского поэта А. С. Пушкина. В Коренёвщине жила бабка Пушкина - Мария Алексеевна, которая в 1772 году вышла замуж за приехавшего в Липецк майора морской артиллерии Осипа Ганнибала, сына знаменитого «арапа Петра Великого». Венчание прошло в липецкой Вознесенской церкви.

Лучшее село России - Преображеновка находится так же в Добровском районе.

На территории района расположена Липецкая конноспортивная школа „Спектр“, здесь планируют организовать прокат лошадей, а также обучение детей и подростков конному спорту. Уже сейчас в местных конюшнях живут победители и призёры различных соревнований, лошади пород «Будённовская», «Орловский рысак» и «Тракененская».

4. Социальная инфраструктура села Доброе:

а) Система дошкольного образования Добровского района представляет собой сеть детских садов, которая включает 15 муниципальных дошкольных образовательных учреждений и 4 дошкольные группы при общеобразовательных школах.

В школах района ведется целенаправленная работа по выявлению, сопровождению, поддержке талантливых детей и это направление остается приоритетным.

б) Учреждениями культуры района проводится много мероприятий по пропаганде здорового образа жизни, вовлечению подростков и детей в мир творчества. Духовой оркестр, танцевальные кружки дают возможность гражданам проявить себя, как творческую личность. Основной целью работы в области физической культуры и спорта является привлечение населения к занятиям физкультурой и спортом.

К услугам жителей района (для организации физкультурно-оздоровительных и спортивных мероприятий) предоставлены 63 спортивных сооружения по 40-ка видам спорта.

В районном плавательном бассейне «Юность» обустроены шесть дорожек длиной по 25 метров, предусмотрены трибуны для зрителей на 100 мест, кафе и сауна.

Государственное учреждение здравоохранения «Добровская центральная районная больница» оказывает в рамках территориальной программы амбулаторно-поликлиническую и стационарную помощь, так же функционируют дневные стационары всех видов.

в) В районе работает МФЦ (многофункциональный центр), где компактно размещаются специалисты различных ведомств. При этом сокращаются сроки получения населением большинства услуг (в удобное для жителей время). Добровским МФЦ оказываются - 359 видов муниципальных и государственных услуг.

Приоритетом для районных властей, при исполнении бюджета по расходам, являются публичные обязательства, принятые в отношении граждан, именно они финансируются в первую очередь.

5. Экономическая обстановка:

а) Добровский муниципальный район по своему развитию и экономическому потенциалу имеет сельскохозяйственную специализацию, основу экономики составляет сельское хозяйство. Экономика района ориентирована на целый ряд предприятий, успешно осуществляющих различные виды экономической деятельности. В районе действуют - 863 организации, из них 474 - индивидуальных предпринимателя.

б) Имеется стабильный спрос на квалифицированную рабочую силу, выплачиваются высокие зарплаты.

в) Реализация мероприятий районной целевой Программы развития малого и среднего предпринимательства в Добровском муниципальном районе на 2013-2020 годы способствует стабильному развитию малого и среднего предпринимательства, а также поступательному развитию всех отраслей экономики района. Принимаемые меры государственной поддержки малого предпринимательства положительно сказываются на инвестициях, вложенных в экономику района. В структуре инвестиций в основной капитал по видам экономической деятельности основную долю занимают инвестиции в строительство жилья, которые составили -50%, на втором месте- 22,9% - инвестиции в сельскохозяйственную отрасль. В основном это вложения в строительство и реконструкцию животноводческих комплексов, приобретение сельскохозяйственной техники и оборудования.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод - покупая участок в поселке Богородицкое озеро и переезжая на постоянное место жительства в Липецкую область, Вы получаете уникальные:

- экологические условия для жизни;
- климатические условия для обеспечения себя собственным продовольствием;
- экономические условия для работы и собственного бизнеса;
- социальные условия для воспитания и образования детей.