

Россия

Общество с ограниченной ответственностью  
«Линии города»

350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20  
ИНН 2312309253 КПП 231201001  
ОГРН 1222300019699

Проект планировки территории земельного участка с  
кадастровым номером 23:21:0401013:2552,  
расположенного по адресу: Российская Федерация,  
Краснодарский край, Новокубанский район,  
Новокубанское городское поселение, город Новокубанск,  
между ул. Березовой, Кузнечной и Весенней

1/20/09-2023-ППТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ  
Основная часть

Положения о территориальном планировании  
Графическая часть

Том 1

(лист 1)

Краснодар 2023



**ЛИНИИ ГОРОДА**

Россия

Общество с ограниченной ответственностью  
«Линии города»

350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20  
ИНН 2312309253 КПП 231201001  
ОГРН 1222300019699

Проект планировки территории земельного участка с  
кадастровым номером 23:21:0401013:2552, расположенного  
по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край,  
Новокубанский район, Новокубанское городское поселение,  
город Новокубанск, между ул. Березовой, Кузнечной и

Весенней

1/20/09-2023-ППТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основная часть

Положения о территориальном планировании  
Графическая часть

Директор

Том 1

(лист 1)



Краснодар 2023

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
| Обозначение | Наименование | Примечание |
| 1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1 | Проект планировки территории Основная часть  Положения о территориальном планировании  Содержание тома  Состав градостроительной документации  1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программыкомплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения |  |



|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| Изм. | Кол.уч | Лист | № док | Подпись | Дата |
|  | |  | |  |  |
|  | |  | | / |  |
| Разработал | | Рагозинский | | ft | 10.23 |
|  | |  | |  |  |
|  | |  | |  |  |

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

Положения о  
территориальном  
планировании

Стадия Лист Листов

ППТ 3 29

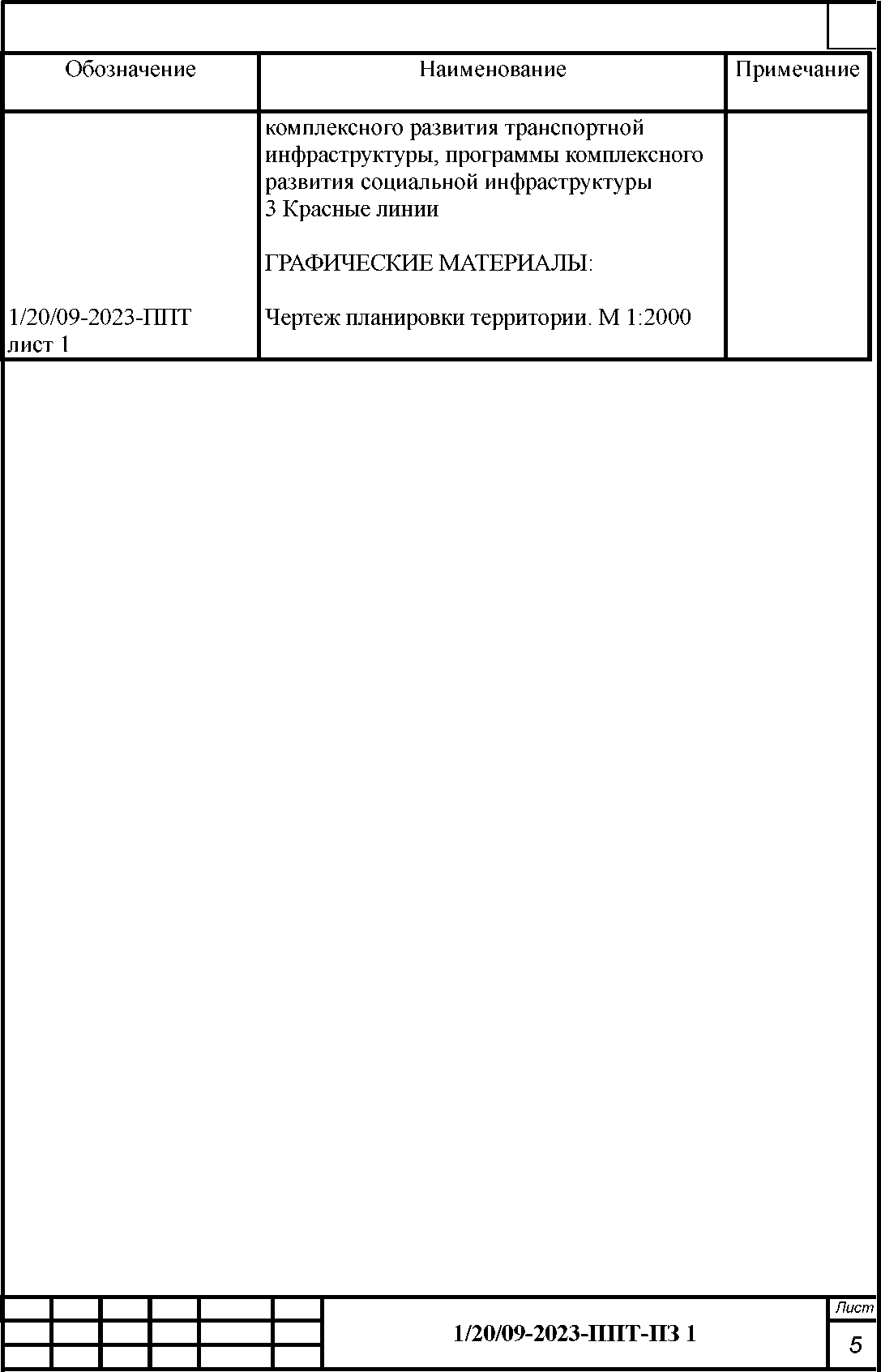
ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
| Обозначение | Наименование | Примечани  е |
|  | 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   1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом) 2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур 3. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, программы комплексного развития социальной инфраструктуры 4. Развитие систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры   2 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы |  |

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

Лист

4



|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номер  тома | Обозначение | Наименование | Примечание |
| 1 | 1/20/09-2023-ППТ (лист 1) | Проект планировки территории Основная часть  Положения о территориальном планировании Графическая часть |  |
| 2 | 1/20/09-2023-ППТ (листы 2-8) | Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть |  |
|  | Том 1 23-389- ИГДИ | Технический отчет по результатам инженерно-геодезических изысканий | Выполнен ООО «ФИШТ» г. Краснодар |
|  |  | Мероприятия и технические решения, обеспечивающие инженерную защиту территории и конструкций зданий от подтопления |  |

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

Лист

6

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программыкомплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории 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
   1. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), в том числе для объектов регионального и местного значения

Проект планировки территории в границах земельного участка с кадастровым номером 23:21:0401013:2552 и прилегающей территории, расположен по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Новокубанский район, Новокубанское городское поселение, город Новокубанск, между ул. Березовой, Кузнечной и Весенней. Проект разработан для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории разработан на территорию общей площадью 8,4 га, в том числе в границах земельного участка с кадастровым номером 23:21:0401013:2552 (6,7га), а также земель площадью 1,7 га, государственная собственность на которые не разграничена.

Пис***^к***

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

7

В соответствии с генеральным планом Новокубанского городского поселения Новокубанского района, утверждённым решением Совета Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 29.07.2022г. № 396 «О внесении изменений в решение Совета Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 19 октября 2012 года №384 «Об утверждении генерального плана Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края (далее - генеральный план), в границах проектируемой территории предусмотрена следующая функциональная зона:

* зона застройки индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с генеральным планом в границах проектируемой территории планируемые к размещению объекты местного, регионального и федерального значения отсутствуют.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительным регламентом. В соответствии с правилами землепользования и застройки Новокубанского городского поселения Новокубанского района Краснодарского края утвержденных решением Совета Новокубанского городского поселения Новокубанского района от 1 августа 2014 года № 585 с внесенными изменениями, утвержденными решением Совета

Новокубанского городского поселения от 29 июля 2022 года №397, от 25 ноября 2022 года№429, от 27 января 2023 года №449, от 17.03.2023 года №470 (далее - ПЗЗ), проектируемая территория расположена:

* в зоне застройки индивидуальными жилыми домами - Ж-1.

Для зон установлены соответствующие регламенты, учет которых необходим при размещениях каждых конкретных объектов капитального строительства. Основные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и планируемых к размещению объектов капитального строительства представлены в таблице 1.

ЛисТ

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

8

Таблица 1- Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитально строительства

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование  ВРИ | Описание ВРИ | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка (процент застройки подземной части не регламентир уется) | Минимальны е отступы от границ земельного участка (м) | Предел  ьная  высота  зданий  (м) | Миним  альны  й  процен  т  озелене  ния  земель  ного  участк  а |
| min | max |
| Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) | | | | | | | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для  отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки  во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 400;  минима  льная  ширина  вдоль  фронта  улицы -  20м. | 67000 | 60% | от красной линии улиц-5м; от красных линий  проездов-3м; от границ смежных земельных участков -3м. | 4 этажа; 20м. | 25% |
| Уличнодорожная сеть (12.0.1) | Размещение объектов уличнодорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах  населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений,  предназначенных для охраны транспортных средств | Не нормируется | | |  |  |  |
| Благоустройство  территории  (12.0.2) | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных | Не нормируется | | |  |  |  |

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

ЛисТ

9

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование  ВРИ | Описание ВРИ | Предельные размеры земельных участков (кв. м) | | Максимальный процент застройки в границах земельного участка (процент застройки подземной части не регламентир уется) | Минимальны е отступы от границ земельного участка (м) | Предел  ьная  высота  зданий  (м) | Миним  альны  й  процен  т  озелене  ния  земель  ного  участк  а |
| min | max |
| Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) | | | | | | | |
|  | видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений,  информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |  | | |  |  |  |
| Условно разрешенный вид использования | | | | | | | |
| Предоставление  коммунальных  Услуг  (3.1.1) | Размещение зданий и сооружений,  обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций,  водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций,  канализаций, стоянок,  гаражей и мастерских для  обслуживания  уборочной и аварийной  техники, сооружений,  необходимых  для сбора и плавки снега) | Не нормируется | | |  |  |  |

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

ЛисТ

10

Параметры застройки жилых и общественно-деловых зон

Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными принято на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в разделе 15.

Размещение и ориентация жилых зданий обеспечивает продолжительность инсоляции помещений и территорий в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076. Нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых зданий устанавливается для южной зоны (южнее 48° с.ш.) - не менее 1,5 ч в день с 22 февраля по 22 октября.

Многоквартирные жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать с отступом от красных линий или границ земельного участка.

Расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между зданиями высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно. На площадках сейсмичностью 8 баллов и выше расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий должны быть не менее двух высот наиболее высокого здания.

Размер санитарно-защитных зон производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ земельных участков дошкольных и общеобразовательных организаций, медицинских организаций и организаций отдыха следует принимать в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 или по расчету с учетом обеспечения требований, приведенных в СанПиН 1.2.3685, СанПиН 2.1.3684

ЛисТ

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

11

Плотность застройки территории

Основными показателями плотности застройки являются:

* максимальный процент застройки в границах земельного участка - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, при определении которого площадь подземной части застройки и площадь стилобата до двух этажей не учитывается;
* предельный коэффициент плотности жилой застройки - предельное максимальное отношение суммарной площади квартир в многоквартирных домах, площади блокированных и индивидуальных жилых домов, которую разрешается построить на земельном участке, а при комплексном развитии территории на земельных участках, с учетом уже существующих объектов капитального строительства, к площади земельного участка.

Плотность застройки - суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала) (тыс. кв. м/га).

Суммарная поэтажная площадь - суммарная площадь всех надземных этажей здания, включающая площади всех помещений этажа (в том числе лоджий, лестничных клеток, лифтовых шахт и другого).

В соответствии с нормативными показателями плотности застройки территориальных зон, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, для зоны застройки малоэтажными жилыми домами предельный коэффициент плотности жилой застройки равен 0,5.

Определение максимального процента застройки

Для зоны застройки малоэтажными жилыми домами

13000 кв.м / 66644кв.м = 0,20, где:

13000 кв.м - площадь застройки;

66644 кв.м - площадь земельного участка.

ЛисТ

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

12

Определение предельного коэффициента плотности жилой застройки:

Для зоны застройки малоэтажными жилыми домами

33000 кв.м / 66644кв.м = 0,5 где:

33000 кв.м - суммарной площадь квартир в многоквартирных домах;

66644 кв.м - площадь земельного участка.

Численность населения

Расчёт численности населения осуществляется в границах разработки документации по планировке территории. Согласно пункту 4.2.31 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, расчетное количество жителей при застройке многоквартирными домами рассчитывается по формуле П/22, где П - площадь квартир.

Общая площадь квартир в малоэтажных многоквартирных домах, предусматривающийся к размещению документацией по планировке территории составляет 33000кв.м.

Расчёт численности населения:

33000/22 = 1500 человека в малоэтажной многоквартирной жилой застройке.

Расчет плотности населения

Расчет плотности населения приводится в границах документации по планировке территории.

Расчет плотности населения:

1500 чел. / 8,4 га = 179 чел/га.

Где: 1500 чел - численность населения;

8,4 га - территория в границах проекта планировки территории.

ЛисТ

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

13

1. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения,в том числе для объектов регионального и местного значения

Проектом предусматривается размещение объектов капитального строительства:

- малоэтажных многоквартирных жилых домов со встроено-пристроенными помещениями общественно-делового назначения

Характеристики объектов капитального строительства (в т.ч. площадь застройки, общая площадь зданий) уточняется на следующих стадиях проектирования при условии соблюдения нормативных показателей.

Таблица 2- Характеристики объектов капитального строительства

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п\* | Наименование объекта | Площадь застройки, кв.м | Общая  площадь,  кв.м | Этажность |
| 1. | Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроено- пристроенными помещениями общественно-делового назначения | 3250 | 39000 | 1-4 |
| 2. | Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроено- пристроенными помещениями общественно-делового назначения | 3250 | 39000 | 1-4 |
| 3. | Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроено- пристроенными помещениями общественно-делового назначения | 3250 | 39000 | 1-4 |
| 4. | Малоэтажный многоквартирный жилой дом со встроено- пристроенными помещениями общественно-делового назначения | 3250 | 39000 | 1-4 |
| \* | Номер по экспликации, на чертеже «Варианты планировочных решений» лист 7 | | | |

Состав и размеры площадок на придомовой территории многоквартирных малоэтажных жилых домов приняты в соответствии с таблицей 39 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, из расчёта площади квартир

равной 33000 кв.м.

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

ЛисТ

14

Таблица 3- Обеспеченность многоквартирных жилых домов придомовыми площадками

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип площадки | Расчетная  единица | Нормативная площадь площадки на расчетную единицу, кв.м | Требуемая  площадь,  кв.м | Фактическая площадь, кв.м |
| Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста | 100 кв.м площади квартир | 2,5 | 825 | 850 |
| Для отдыха взрослого населения | 100 кв.м площади квартир | 0,4 | 132 | 150 |
| Для занятий физкультурой и спортом | 100 кв.м площади квартир | 7,5 | 2475 | 2500 |
| Итого |  |  | 3432 | 3500 |

Социальная инфраструктура

Дошкольные образовательные организации

Нормативная обеспеченность местами в дошкольных образовательных организациях рассчитывается согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края с учётом расчетного количества мест в объектах дошкольного образования, рассчитываемого по следующей формуле:

(((КО+К1 + К2) х 0,3) +(КЗ + К4+ К5 + Кб)) х 1000 Рдею = — .

Рдоо = ((373+328+332)\*0,3+(355+403+417+443))\*1000/33487=58

где К0 - К6 - количество детей одного возраста, где 0 - 6 (Кп) возраст от 2 мес. до 6

лет;

N - общее городское население Новокубанского муниципального района;

Рдоо - расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1

тыс. чел.

Таблица 4 - Количество детей одного возраста 0 - 6 лет

|  |  |
| --- | --- |
| Возраст детей ( Kn) | Количество детей одного возраста (K0-K6) |
| 0 | 373 |
| 1 | 328 |
| 2 | 332 |
| 3 | 355 |
| 4 | 403 |

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

ЛисТ

15

|  |  |
| --- | --- |
| Возраст детей ( Kn) | Количество детей одного возраста (K0-K6) |
| 5 | 417 |
| 6 | 443 |

Показатель рассчитывается, опираясь на количественные данные (Кп) возрастнополового состава населения Краснодарского края управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея, на год, предшествующий расчетному.

Расчет потребности социальных объектов:

1500 \* 58 / 1000 = 87 мест в дошкольных образовательных организациях, где

1500 - количество жителей;

58 - расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел. для городского населения Новокубанского муниципального района.

Нормативная потребность в дошкольных образовательных организациях обеспечивается за счет существующего детского сада № 15 «Дружба», по адресу: г.Новокубанск, ул. Новаторов, 10. Так же на прилегающей территории в соответствии с генеральным планом предусматривается размещение объекта местного значения Дошкольной образовательной организации.

Радиус доступности дошкольных образовательных организаций в зоне застройки малоэтажными жилыми домами составляет - 550м.

Общеобразовательные организации

Согласно п 4.3. «СП 251.1325800.2016 «Здания общеобразовательных организаций. Правила проектирования» вместимость зданий (расчетное число обучающихся) определяют заданием на проектирование исходя из организационнопедагогической структуры, градостроительных и демографических условий, а также в соответствии с осуществляемой общеобразовательной организацией общеобразовательной деятельностью в соответствии с уровнями образования, определенными федеральным законом, проектом предусмотрено обеспечение детей следующими уровнями образования:

* начальное общее образование (1-4 классы);
* основное общее образование (5-8 классы);

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

ЛисТ

16

- среднее общее образование (9-11 классы).

Нормативная обеспеченность местами в общеобразовательных организациях рассчитывается согласно нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края с учётом расчетного количества мест в объектах среднего школьного образования, рассчитываемого по следующей формуле:

Гоош (СК7 + К8 + К9 + К10 + К11 + К12 + К13 + К14 + К15) + ((К 16 +К17) х 0,75)) х 1000 о°ш- N

Роош=((525+445+490+490+439+416+459+397+393)+((366+373)\*0,75))\*1000/33487 =138

где К7 - К17 - количество детей одного возраста, где 7 - 17 (Кп) возраст от 7 до 17

лет;

N - общее городское население Новокубанского муниципального района;

Роош - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

Таблица 5 - Количество детей одного возраста 7 - 17 лет

|  |  |
| --- | --- |
| Возраст детей ( Kn) | Количество детей одного возраста (K7-K17) |
| 7 | 525 |
| 8 | 445 |
| 9 | 490 |
| 10 | 490 |
| 11 | 439 |
| 12 | 416 |
| 13 | 459 |
| 14 | 397 |
| 15 | 393 |
| 16 | 366 |
| 17 | 373 |

Показатель рассчитывается, опираясь на количественные данные (Кп) возрастнополового состава населения Краснодарского края управления Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю и Республике Адыгея, на год,

предшествующий расчетному.

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

ЛисТ

17

Расчет потребности социальных объектов:

1500 \* 138 / 1000 = 207 мест в объектах среднего школьного образования, где

1500 - количество жителей;

138 - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел. для городского населения Новокубанского муниципального района.

Нормативная потребность в общеобразовательных организациях обеспечивается за счет существующей школы № 28, по адресу: г.Новокубанск, ул. Новаторов, 1/7. Так же на прилегающей территории в соответствии с генеральным планом (в границах земельного участка с кадастровым номером 23:21:0401013:2554) предусматривается размещение объекта местного значения общеобразовательные организации.

Радиус доступности общеобразовательных организаций в зоне застройки малоэтажными жилыми домами составляет - 900м.

Объекты здравоохранения

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования

Краснодарского края обеспеченность объектами здравоохранения (амбулаторно

поликлинические организации (поликлиники) для взрослых) рассчитывается из показателя 18 посещений в смену на 1000 человек, потребность составляет:

1500 \* 18 / 1000 = 27 посещений в смену, где

1500 - количество жителей;

18 - показатель посещений в смену на 1000 человек.

Согласно Таблице 4 нормативам градостроительного проектирования

Краснодарского края обеспеченность объектами здравоохранения (амбулаторно

поликлинические организации (поликлиники) для детей) рассчитывается из показателя 14 посещений в смену на 1000 человек, потребность составляет:

1500 \* 14 / 1000 = 21 посещений в смену, где

1500 - количество жителей;

14 - показатель посещений в смену на 1000 человек.

Нормативная потребность в объектах здравоохранения обеспечивается за счет существующей детской районной поликлиники, по адресу: г.Новокубанск, ул. Карла

ЛисТ

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

18

Маркса, 59 и поликлиники для взрослых по адресу: г.Новокубанск, ул. Ленинградская, 22.

Объекты физической культуры и массового спорта

Согласно таб. 4 нормативам градостроительного проектирования Краснодарского края на территории микрорайона (квартала) необходимо предусмотреть:

* плоскостные спортсооружения, из расчета 412,5кв.м площади игровой зоны на 1000 человек:

1500 \* 412,5 / 1000 = 618,75 кв.м, где

1500 - количество жителей;

412,5 - показатель общей площади помещений на 1000 человек для городского округа, городского поселения (кв.м).

* спортивные залы общего пользования, из расчета 123,9 кв.м площади пола на 1000 человек:

1500 \* 123,9 / 1000 = 185,85 кв.м, где

1500 - количество жителей;

123,9 - показатель общей площади помещений на 1000 человек для городского округа, городского поселения (кв.м).

* объекты городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физической культурой и спортом, в том числе универсальные спортивные игровые площадки, дистанции, велодорожки, споты (плаза начального уровня), площадки с тренажерами, сезонные катки, из расчета 90,8 кв.м площади пола на 1000 человек:

1500 \* 90,8 / 1000 = 136,2 кв.м, где

1500 - количество жителей;

90,8 - площадь игровой зоны, кв.м на 1000 человек для городского округа,

городского поселения (кв.м).

Нормативная потребность объектами физической культуры и массового спорта обеспечивается за счет встроено-пристроенных в малоэтажные многоквартирные жилые дома объектов общественно-делового и коммерческого назначения общей площадью 620 кв.м. Радиус доступности помещений для физкультурно-оздоровительных занятий 500м.

ЛисТ

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

19

Плоскостные спортивные сооружения будут располагаться в г. Новокубанске в мкр. Капланово, который по своему местоположению является удаленным микрорайоном от центральной части города, с численностью населения около 3,5 тысяч человек.

Социальная значимость проекта заключается в том, что при наличии спортивной площадки в мкр. Капланово г. Новокубанска, предназначенной для игр в минифутбол, баскетбол, волейбол появится возможность создать необходимую инфраструктуру для бесплатного, общедоступного и всесезонного занятия физическими упражнениями, создать зону активного (спортивного) отдыха с целью укрепления здоровья и пропаганды ЗОЖ.

Строительство спортивной площадки способствует созданию полноценных условий для занятий физической культурой и спортом детей и подростков, так как имеет зону уличных тренажеров и воркаут.

Площадь всей спортивной площадки 1098м2.

Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры)

Объекты социального и культурно-бытового назначения, размещаются во встроенно-пристроенных помещениях общественно-делового и коммерческого назначения малоэтажной жилой застройки. Объекты социального и культурно-бытового назначения включают в себя: магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, аптеки, банки, предприятий бытового обслуживания населения (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной- химчистки).

ЛисТ

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

20

Озеленение территории

Согласно Таблице 52 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, площадь озелененной территории на 1 человека должна составлять:

* 6 кв.м. для территории жилого района;

Планируемое население в границах проектируемой территории составляет 1500

чел.:

1500 чел. \* 6 кв.м = 9000 кв.м.

Проектом предусматривается выделение озелененных территории жилого района общей площадью 9361 кв.м (площадь территории в границах образуемых земельных участков с видом разрешенного использования «Благоустройство территории»).

1. Развитие коммунальной инфраструктуры, развитие транспортной инфраструктуры

Условия проектирования, строительства и эксплуатации сетей и объектов инженерного обеспечения планируемой территории:

* климатический район для проектирования -III-Б;
* среднегодовая многолетняя температура воздуха составляет + 9,9 °С. Максимальные среднемесячные температуры наблюдаются в июле (+29,2°С), минимальные - в январе (- 3,5 °С);
* среднее количество осадков по данным многолетних наблюдений составляет 750мм/год. Лето -61%, осень -17%, зима -11% , весна -11%.
* среднегодовая скорость ветра составляет 5,2 м/с;
* Снеговой район - II;
* относительная влажность воздуха 74%;

ЛисТ

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

21

Расчетное население всего 1500 человек:

Таблица 6 - Обеспеченность территории объектами коммунальной инфраструктуры

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование ресурса | Минимально допустимый уровень обеспеченности | | Необходимо по расчету |
| Ед. измерения | величина |
| 1 | Электропотребление | МВт.ч/год на 1 чел | 2,640 | 3960 |
| 2 | Природный газ, при наличии централизованного горячего водоснабжения (в многоквартирных домах) | тыс. м3/год на 1 чел. | 0,12 | 180 |
| 3 | Водоснабжение, в зоне застройки многоквартирными жилыми домами | тыс. л/сут. на 1 жителя | 0,25 | 375 |
| 4 | Бытовая канализация, зона застройки многоквартирными жилыми домами, | 100% от водопотребления | 0,25 | 375 |
| 5 | Дождевая канализация. Суточный объем поверхностного стока, поступающий на очистные сооружения | м3/сут. с 1 га территории | 50 | 415 |

Потребность их в обеспеченности объектами инженерной инфраструктуры будут уточнены на последующих стадиях проектирования в зависимости от характеристик и специфики каждого конкретного объекта капитального строительства.

Транспортная инфраструктура

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом. Подъезд к проектируемой территории осуществляется с улиц Березовой и Весенней.

Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспективного развития. Движение общественного

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | 1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1 | ПисТ |
|  |  |  |  |  |  | 22 |
|  |  |  |  |  |  |

пассажирского транспорта осуществляетсяпо планируемым к размещению улицам районного значения, дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не превышает 500 м.

В границах проектируемой территории, предусмотрены улицы в зонах жилой застройки, в соответствии с генеральным планом. Параметры улиц, предусмотренных в проекте планировки территории,соответствуют характеристикам, указанным в таблице 11.2а СП 42.13330.2016.

Таблица 7 - Классификация и расчетные параметры улиц и дорог сельских населенных пунктов

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Категория улицы и дороги местного значения | Расчетная скорость движения , км/ч | Ширина полосы движен ия, м | Число полос движения (суммарно в  двух  направления  х) | Наименьш ий радиус кривых в плане без виража, м | Наибол  ьший  продоль  ный  уклон,  %0 | Наименьш ий радиус вертикальн ой  выпуклой кривой, м | Наименьш ий радиус вертикальн ой  вогнутой кривой, м | Минимальна я ширина пешеходной части  тротуара, м |
| Улицы в зонах жилой застройки | 40 | 3,0-3,5 | 2 | 70/80 | 80 | 600 | 250 | 1,5 |

Расчет минимальной обеспеченности машиноместами для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки

ММ = РорОМСУ x k1 - ММstr x k2 - КИЖС,

РорОМСУ - планируемая численность населения в границах разрабатываемого проекта планировки территории;

k1<\*> - обеспеченность населения личными легковыми автомобилями,

находящимися в собственности у физических лиц, в авто на тыс. человек;

ММstr - общее число парковочных мест в пределах уличной сети в границах разрабатываемого проекта планировки территории;

k2 - коэффициент, определяющий долю парковочных мест в пределах уличной сети, которые могут использоваться для постоянного хранения личного транспорта. Коэффициент принимается равным 0,8;

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

ЛисТ

23

КИЖС - количество участков ИЖС в границах разрабатываемого проекта планировки территории.

<\*> Показатель k1 определяется в соответствии с информацией о прогнозируемом уровне автомобилизации, содержащейся в программах комплексного развития транспортной инфраструктуры (ПКР ТИ) поселений, городских округов. В случае отсутствия соответствующей информации в ПКР ТИ принимается среднее значение обеспеченности по Краснодарскому краю, исходя из количества стоящих на учете автомототранспортных средств по данным ГИБДД по состоянию за год, предшествующий расчетному, которое определяется каждый год приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

В границах земельного участка проектируемых жилых домов следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета одно машино-место (парковочное место) на 600 кв. м площади квартир, удаленные от подъездов (входных групп) не более чем на 200 м.

Потребность составляет: (1500 - 0)\*0,312 - 140\*0,8 = 356 машино-мест.

Определенное в соответствии с проектом планировки территории и согласно формуле количество парковочных мест в границах земельных участков

многоквартирных жилых домов допускается сокращать на количество мест для хранения и парковки автомобилей, предусмотренных данным проектом планировки при их размещении в пешеходной доступности (длине пути) не более 500 м до входной группы в объект капитального строительства, для которого рассчитываются парковочные места.

ЛисТ

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

24

Таблица 8- Расчет обеспеченности машиноместами в границах комплексного развития

территории

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п.п | Наименование автостоянок | Норматив | Необходимо по расчету | Предусмотрено проектом в зоне застройки малоэтажными жилыми домами |
|  | Общая площадь квартир в планируемых к размещению малоэтажных многоквартирных жилых домах, кв.м  Площадь коммерческих помещений встроенных в первые этажи,кв.м | | 33000  3000 | |
| 1 | Машино-места для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки | По расчёту | 356 | 375 |
| 2 | Открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей | одно машиноместо на 600 кв.м площади квартир | 55 | 55 |
| 3 | Машино-места для объектов общественно-делового и коммерческого назначения во встроено- пристроенных помещениях многоквартирных жилых домов | одно машиноместо на 40/60кв.м площади | 60 | 70 |
|  | Итого: |  | 471 | 500 |

В границах проектируемой территории предусматриваются размещение наземных автостоянок в зоне застройки малоэтажными жилыми домами, в количестве 500 машино-мест и 112 машино-мест в границах улично-дорожной сети.

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

ЛисТ

25

Таблица 9 - Основные технико-экономические показатели проекта

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наименование | Единица  измерения | Нормативные  показатели | Фактические  показатели |
| 1 | Площадь проектируемой территории | га |  | 8,4 |
| 2 | Проектная численность населения: | чел. |  | 1500 |
| 3 | Плотность населения | чел./га | не более 450 | 179 |
| 4 | Общественные здания и сооружения, в том числе: |  |  |  |
|  | - дошкольная общеобразовательная организация | 58 мест на 1000 жителей | 87 | 87 (на  прилегающей  территории) |
|  | - общеобразовательная организация | 138 учащихся на 1000 жителей | 207 | 207 (на прилегающей территории) |
|  | - поликлиника взрослая | 18  посещений на 1000 жителей | 27 | 48 (на  прилегающей  территории) |
|  | - поликлиника детская | 14  посещений на 1000 жителей | 21 |
| 5 | Жилищный фонд: | тыс.кв.м | - | 33 |
| 6 | Жилищная обеспеченность для малоэтажных жилых домов | кв.м. | 22 | 22 |
| 7 | Площадь коммерческих помещений встроенных в первые этажи | тыс.кв.м | - | 3 |
| 8 | Количество стоянок для хранения легковых автомобилей в границах земельных участков малоэтажных жилых домов, в том числе |  | 471 | 500 |
|  | - машино-места для постоянного хранения личных автомобилей в пределах многоквартирной застройки | шт. | 356 | 375 |
|  | - открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей | шт. | 55 | 55 |
|  | - машино-места для объектов общественно-делового и коммерческого назначения во встроено- пристроенных помещениях многоквартирных жилых домов | шт. | 60 | 70 |
| 8.1 | Количество парковочных мест в границах улично-дорожной сети | шт. | 112 | 112 |
| 9 | Озелененные территории общего пользования, в том числе | м2 |  | 9361 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | 1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1 | ПисТ |
|  |  |  |  |  |  | 26 |
|  |  |  |  |  |  |

1. Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан 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

Этапы проектирования объектов капитального строительства.

1. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.
2. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ЛисТ

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

27

Проектом предусматривается строительство объектов капитального строительства (малоэтажной многоквартирной жилой застройки со встроено- пристроенными помещениями) **в один этап**.

Развитие транспортной инфраструктуры, а так же благоустройство территории предусматривается параллельно с размещением объектов капитального строительства. Объекты капитального строительства производственного назначения данным проектом планировки не предусматриваются. Реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения непредусматривается.

В отношении указанной территории программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры отсутствуют, в связи с чем в документации по планировке территории они не приводятся.

1. Красные линии

Красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Красные линии разрабатываются и утверждаются на стадии проекта планировки территории в соответствии с нормативными требованиями Градостроительного кодекса РФ, СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации». Проектом предусматривается установление красных линий.

ЛисТ

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

28

Таблица 10 - Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №  точек | Координаты | |
| Х | Y |
| 1 | 482387.41 | 2307845.14 |
| 2 | 482414.73 | 2307985.67 |
| 3 | 482244.94 | 2308018.67 |
| 4 | 482217.62 | 2307878.14 |
| 1 | 482387.41 | 2307845.14 |
| - | - | - |
| 5 | 482193.23 | 2307882.89 |
| 6 | 482220.55 | 2308023.41 |
| 7 | 482050.76 | 2308056.42 |
| 8 | 482023.44 | 2307915.89 |
| 5 | 482193.23 | 2307882.89 |
| - | - | - |
| 9 | 482400.97 | 2307832.3 |
| 10 | 482431.36 | 2307992.62 |
| - | - | - |
| 11 | 482005.89 | 2307904.23 |
| 12 | 482035.32 | 2308069.61 |

1/20/09-2023-ППТ-ПЗ 1

ЛисТ

29