

ООО «ССЦ «ЗП-Павловский»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ
ПО УЛ. КОЛЬЦОВА АЛЕКСАНДРО-ДОНСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ ПАВЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

Том I. Основная часть проекта планировки территории

2024

ООО «ССЦ «ЗП-Павловский»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ
ПО УЛ. КОЛЬЦОВА АЛЕКСАНДРО-ДОНСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ ПАВЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

Том I. Основная часть проекта планировки территории

Директор

А.В. Емельянов

Главный инженер проекта

Ю.А. Гошко

2024

Содержание:

Текстовая часть	
№ п/п	Наименование
	Общие положения
	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, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.
	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 комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.
Графическая часть	
Лист	Наименование
	Чертеж планировки территории М 1:1000

1. Общие положения

Документация по планировке территории, проект планировки территории,

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист	
							ПЗ	
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

расположенной по ул. Кольцова (северная граница кадастрового квартала муниципального района Воронежской области (далее – рассматриваемая территория, проект планировки), разработана на основании постановления администрации Александро-Донского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области от 01.04.2024 № 17 «О разработке проекта планировки по ул. Кольцова в Александро-Донском сельском поселении Павловского муниципального района Воронежской области», в целях реализации: соглашения от 22.11.2022 № 389 между администрацией Павловского муниципального района и ООО «ККЗ «Золотой початок», в настоящее время ООО ООО «ССЦ «ЗП-Павловский») о реализации мероприятий государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», Генерального плана Александро-Донского сельского поселения, утвержденного Советом народных депутатов Александро-Донского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области от 10.11.2010 № 032 (далее – Генеральный план), Правил землепользования и застройки Александро-Донского сельского поселения, утвержденных приказом Департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 22.09.2020 № 45-01-04/725 (далее – Правила), Правил благоустройства территории Александро-Донского сельского поселения, утвержденных Советом народных депутатов Александро-Донского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области от 25.10.2017 № 145 (далее – Правила благоустройства); в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов Александро-Донского сельского поселения Павловского муниципального

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	р						Лист
			а						
			й						ПЗ
			о						
			н						5
а									
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				

В соответствии с ч.1 ст. 42 ГрК РФ подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории. Проект планировки является основой для подготовки проекта межевания территории. Дальнейшая проработка проекта планировки выполняется на последующих стадиях проектирования.

Материалы утвержденного проекта планировки территории, согласно п. 11 ст. 1 ГрК РФ, являются основой для выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, а также должны учитываться при разработке проекта межевания территории, на последующих стадиях архитектурно-строительного проектирования и при строительстве отдельных объектов.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящей документации по планировке территории, в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, требованиями технических регламентов, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» с изменениями на 09.06.2022 год № 473/пр, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр (далее – СП 42.13330.2016), СП 476.1325800.2020, региональными нормативами градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденными приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от

Имеется соглашение от 22.11.2022 № 389 между администрацией Павловского муниципального района и ООО «ССЦ «ЗП-Павловский» (далее – Стороны) о реализации мероприятий государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства РФ от 31.05.2019 № 696 (далее – Программа) в с.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Александровка Донская Павловского района Воронежской области, в соответствии с которым Стороны осуществляют сотрудничество и скоординированные действия по реализации мероприятий Программы в рамках осуществления проекта комплексной компактной застройки Александро-Донского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежская области, в состав которой входят следующие объекты:

- многоквартирные жилые дома жилищного фонда социального использования для сотрудников Предприятия – 2 шт. с внутривозрадными инженерными сетями (водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение);

- блочно-модульная котельная для многоквартирных домов;

- элементы благоустройства (скверы, спортплощадки, игровые площадки и т.д.);

- уличная дорожная сеть зоны комплексной компактной застройки;

- контейнерные площадки для сбора ТБО и КТО;

- площадки для парковки легкового автотранспорта;

- озеленение;

- инженерные сети для обеспечения жилых домов комплексной компактной застройки (водоснабжение – водозаборные скважины, водопроводные сети, водоотведение – локальные очистные сооружения (далее – ЛОС) и сети водоотведения, электроснабжение, газоснабжение, улично-дорожная сеть (далее – УДС).

С целью обеспечения реализации мероприятий по строительству Комплексной компактной застройки в с. Александровка Донская в рамках Программы Предприятию необходимо:

- провести работы по определению возможного места размещения водозаборного узла и локальных очистных сооружений (ЛОС);

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							ПЗ	Лист
										7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата					

земельный участок не используется. Источников неблагоприятного воздействия на окружающую среду нет.

Одним из главных преимущественных факторов расположения Александро-Донского сельского поселения, влияющим на развитие территории, является близость к городу Павловск.

Александро-Донское сельское поселение имеет выгодное географическое положение, рассматриваемая территория находится вблизи Федеральной автомобильной дороги, трассы М-4 «Дон», которая напрямую связывает его с муниципальным образованием г. Павловск и г. Воронеж.

Положениями ГрК РФ установлено, что Правила землепользования и застройки должны соответствовать Генеральному плану.

На данном этапе разработки документации, территория, рассматриваемая под застройку, согласно утвержденным документам градостроительного зонирования - Правилам землепользования и застройки, проектируемая территория расположена в территориальной зоне, учтенной в ЕГРН с реестровым номером 36:20-7.308, как «жилая зона» Александро-Донского сельского поселения:

– Ж1/1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами)

Градостроительные регламенты территориальной зоны Ж1/1

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							10

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельный (минимальный и (или) максимальный) размер, в том числе площадь земельных участков, м ²		Максимальный процент застройки земельного участка	Максимальное количество надземных этажей и (или) максимальная высота объекта	Минимальные отступы от границ земельного участка
			min	max			
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	300	3000	50%	3 этажа	3 метра
2	2.3.	Блокированная жилая застройка	80	3000	50%	3 этажа	3 метра; 0 метров – при примыкании к соседним зданиям
3	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	300	5000	30%	3 этажа	3 метра
4	1.19	Сенокосение	600	50000	0%	не подлежат установлению	
5	1.20	Выпас сельскохозяйственных животных	300	50000	0%	не подлежат установлению	
6	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не подлежат установлению	5000	не подлежат установлению		
7	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежат установлению			3 этажа	3 метра
8	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежат установлению			4 этажа	3 метра
9	5.1.3	Площадки для занятий спортом	не подлежат установлению				
10	12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
11	12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
12	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	не подлежит установлению	45%	4 этажа	6 метров
13	2.7.1	Хранение автотранспорта	не подлежат установлению				
14	3.3	Бытовое обслуживание	200	5000	60%	3 этажа	3 метра
15	3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	не подлежат установлению			3 метра	
16	3.10.1	Амбулаторно-ветеринарное	200	5000	60%	3 этажа	3 метра

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка относится к условно разрешенному виду использования земельного участка, земельный участок учтен в Едином государственном реестре недвижимости, имеется кадастровая выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.11.2023 № КУВИ-001/2023-253896781 на земельный участок с кадастровым номером 36:20:5900009:402, площадью 7758 +/- 31 кв. м, с видом разрешенного использования (далее – ВРИ) «малоэтажная многоквартирная жилая застройка», принадлежащий на праве собственности Муниципальному образованию – Павловский муниципальный район Воронежской области (Администрация павловского муниципального района Воронежской области, ИНН 3620001419, ОГРН 1023601075299), с регистрацией права собственности от 19.10.2023 № 36:20:5900009:402-36/086/2023-2.

В письме администрации Павловского муниципального района Воронежской области от 17.05.2023 № 19-11/2773 сообщается, что в соответствии со ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации, просим предоставить разрешение на условно разрешенный вид использования земельных участков - «Малоэтажная

Изм. № подл.

Подп. и дата

Взам. инв. №

многоквартирная жилая застройка», являющийся в соответствии Правилами землепользования и застройки Александрo-Донского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области, утвержденными приказом Бюджетного учреждения Воронежской области «Нормативно-проектный центр» от 13.04.2023 № 45-01-04/265, условно разрешенным видом для территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами села Александровка Донская - Ж1/1, в целях формирования и последующего предоставления в собственность следующих земельных участков:

1) площадью 3873 кв. м., условный номер 36:20:5900009:ЗУ1, адрес: Российская Федерация, Воронежская область, Павловский район, с. Александровка Донская, ул. Кольцова. 26.

2) площадью 3885 кв. м., условный номер 36:20:5900009:ЗУ1, адрес: Российская Федерация, Воронежская область, Павловский район, с. Александровка Донская, ул. Кольцова, 28, которые в последующем были объединены в единый земельный участок с кадастровым номером

Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков - «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка», необходимо в целях размещения на данных земельных участках малоэтажных многоквартирных жилых домов, строительство которых планируется осуществить в рамках реализации государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 № 696 «Об утверждении Государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Также, имеются Приказы Департамента архитектуры и строительства Воронежской области от 01.08.2023 №№ 45-01-04/732, 45-01-04/733 «О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							ПЗ	Лист
										12
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

земельного участка или объекта капитального строительства» в котором говорится о предоставлении администрации Павловского муниципального района Воронежской области разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код ВРИ 2.1.1)» в отношении земельного участка, площадью 3873 кв. м и земельного участка или объекта капитального строительства «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код ВРИ 2.1.1)» в отношении земельного участка, площадью 3885 кв. м, формируемых в кадастровом квартале 36:20:5900009 по адресу: Воронежская область, Павловский район, с. Александровка Донская, ул. Кольцова, 26, в территориальной зоне «Зона застройки индивидуальными жилыми домами села Александровка Донская - Ж 1/1», при условии соблюдения требований СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

На основании вышеизложенного имеется градостроительный план земельного участка от 21.11.2023 № РФ-36-4-20-2-03-2023-0300 на земельный участок с кадастровым номером 36:20:5900009:402, расположенный по адресу: Воронежская область, Павловский муниципальный район, Александро-Донское сельское поселение, площадью 7758 кв. м.

Согласно Карты градостроительного зонирования территории рассматриваемая территория граничит с территорией, сельскохозяйственными землями Павловского муниципального района с южной стороны и примыкает к границе населенного пункта.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №	ПЗ						Лист
															13

Перечень земельных участков, учтённых в Едином государственном реестре недвижимости, представлен в таблице № 1:

Таблица № 1

Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования	Субъект права
36:20:59000009:402	7758	Воронежская область, Павловский муниципальный район, Александро-Донское сельское поселение, ул. Кольцова, 26	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Павловский муниципальный район Воронежской области (Администрация павловского муниципального района Воронежской области, ИНН 3620001419, ОГРН 1023601075299), с регистрацией права собственности от 19.10.2023 № 36:20:5900009:402-36/086/2023-2.

Объекты социальной инфраструктуры повседневного обслуживания расположены в пешеходной и транспортной доступности от планируемой территории.

В соответствии со Схемой развития транспортной инфраструктуры в составе Генерального плана, организация транспортного движения вблизи рассматриваемой территории представлена сформированной улично-дорожной сетью населенного пункта, а также вблизи трассы М-4 «Дон», которая является связующей автомагистралью с г. Воронеж и г. Павловск.

Вблизи рассматриваемой территории, согласно данным Генерального плана, планируется строительство водонапорной башни, что будет целесообразно, для обеспечения двух жилых кварталов по ул. Свободы и ул. Кольцова. Потребуется присоединиться к существующему водоводу.

Согласно мероприятий по модернизации и развитию инженерной инфраструктуры сельского поселения, на 1 очередь срока реализации заложены: реконструкция существующих водоводов, строительство двух артезианских

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Изм.						Кол.уч.						Лист						№ док.						Подп.						Дата						Лист
																																				14

скважин, на 2 очередь реализации заложены изыскательские и проектные работы по размещению и строительству очистных сооружений канализации.

Рядом с рассматриваемой территорией проходит магистральный газопровод, а также газопровод высокого давления.

Согласно материалов по обоснованию в составе Генерального плана, на расчетный срок предусмотрено строительство магистральных газопроводов и газорегуляторных пунктов для районов нового строительства, поэтапная перекладка ветхих газопроводов, на первую очередь срока реализации предусмотрено строительство и реконструкция котельных на природном газе с заменой устаревшего оборудования на более новое. Также планируется применение газа на всех источниках теплоснабжения (котельных, локальных системах отопления в малоэтажной застройке района), как более дешёвого и экологического вида топлива.

На расчетный срок в мероприятиях по модернизации и развитию инженерной инфраструктуры сельского поселения материалов по обоснованию Генерального плана, предусмотрено развитие сетевых объектов путем реконструкции существующих подстанций, с заменой трансформаторов на более мощные и установкой дополнительных трансформаторов.

На расчетный срок в мероприятиях по модернизации и развитию инженерной инфраструктуры сельского поселения материалов по обоснованию Генерального плана, предусмотрен переход от существующих сетей с технологией коммуникации каналов к мультисервисным сетям с технологией коммуникации пакетов. Расширение сети «Интернет», обеспечение доступа сельского населения к универсальным услугам связи, техническое перевооружение и внедрение информационных технологий почтовой связи предусмотрено на первую очередь реализации мероприятий.

Согласно данным общедоступного информационного сервиса Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии публичная кадастровая карта (далее – Публичная кадастровая карта) в границах

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							15

рассматриваемой территории не расположены зоны с особыми условиями использования территории объекты капитального строительства, учтенные в ЕГРН.

Согласно ст. 22 Правил землепользования и застройки на территории Александро-Донского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 1) охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 2) придорожные полосы автомобильных дорог;
- 3) охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);
- 4) охранный зона линий и сооружений связи;
- 5) водоохранная (рыбоохранная) зона;
- 6) прибрежная защитная полоса;
- 7) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;
- 8) зоны затопления и подтопления;
- 9) санитарно-защитная зона;
- 10) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов).

Согласно данным Карты градостроительного зонирования с отображением зон с особыми условиями использования территории, рассматриваемая территория не обременена зонами с особыми условиями использования территории. При размещении инженерных объектов на рассматриваемой

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			ПЗ						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

археологического наследия отсутствуют. Указанный участок может подлежать хозяйственному освоению.

В связи с вышеизложенным отсутствует необходимость в разработке раздела «Охрана объектов историко-культурного наследия».

Имеется письмо администрации Александро-Донского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области от 12.04.2023 № 170 о предоставлении информации, в котором сообщается, что:

- особо охраняемые природные территории местного значения – отсутствуют; зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения – отсутствует;

- зона свалок и полигонов ТКО – отсутствует (имеется подтверждающее письмо Департамента жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Воронежской области от 14.04.2023 № 65-11/2414 об отсутствии свалок и полигонов ТКО);

- территории и зоны охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов – отсутствуют;

- зона кладбищ и их санитарно-защитных зон – отсутствует;

- санитарно-защитные зоны предприятий и разрывов – отсутствуют;

- земли лесного фонда, защитных лесов, лесов и особо охраняемых участков лесов, лесопарковых зеленых полос – отсутствуют (имеется подтверждающее письмо управления лесного хозяйства Воронежской области от 14.02.2023 № 64-11/2255 об отсутствии земель лесного фонда на рассматриваемой территории);

- особо ценные сельскохозяйственные угодья – отсутствуют;

- приаэродромные территории – отсутствуют.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							18

3. 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 комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Проектом планировки территории в рамках развития территорий предлагается:

строительство двух малоэтажных многоквартирных жилых домов;

уличная дорожная сеть зоны комплексной компактной застройки;

организация объектов озеленения;

элементы благоустройства (скверы, спортплощадки, игровые площадки и т.д.).

Архитектурно-планировочное развитие подчинено сложившейся сетке улиц.

Функциональное зонирование территории

Структуру проектируемой территории составит: функциональная зона планируемой многоквартирной малоэтажной жилой застройки, функциональная зона планируемой территории общего пользования в составе проекта планировки территории, функциональная зона объектов инженерного назначения.

Жилищное строительство

Проектом планировки территории предлагается застройка многоквартирными малоэтажными жилыми домами, на территории, свободной от какой-либо застройки, на уже существующем земельном участке.

Законодательство о градостроительной деятельности не запрещает на одном земельном участке строительство и, соответственно, ввод в эксплуатацию

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ						Лист
						19

двух и более многоквартирных домов (что подтверждается определением Верховного Суда Российской Федерации от 07.06.2016 № 309-КГ16-5754, а также письмом Минстроя России от 10.10.2017 № 36323-НС/07).

Общая площадь всех проектируемых жилых домов в зоне развития территории, в соотношении с экономически выгодными условиями застройщика, – 3854 кв. м, общая жилая площадь (площадь квартир), составляет – 3025,20 кв. м, площадь застройки – 1694,4 кв. м, этажность – 3.

Все данные отражены как укрупненные показатели.

Согласно п. 12, ч. 4 ст. 42 ГрК РФ требуется представить обоснование очередности планируемого развития территории, рассматриваемой в настоящем проекте. Схема реализации мероприятий по развитию территории подразумевает ведение строительства в *одну очередь* с разделением на этапы:

Таблица № 2

I	этап строительства включает в себя строительство многоквартирного жилого дома, организацию проездов на территории, благоустройство, инженерные объекты
II	этап строительства включает в себя строительство многоквартирного жилого дома, организацию проездов на территории, благоустройство, инженерные объекты, организацию парковочного открытого пространства

График очередности планируемого развития рассматриваемой территории будет уточнен застройщиком на стадии дальнейшего проектирования, после согласований и получения необходимых технических условий балансодержателей сетей и разрешений на строительство. Документ территориального планирования – проект планировки территории, определяет максимальные нормативные параметры градостроительных регламентов на застраиваемой территории.

Проектом планировки территории выполнена ориентировочная посадка зданий, показатели по застройке приняты из укрупненных расчетов. Посадка конфигурация, благоустройство территории и значения технико-экономических показателей могут быть скорректированы на дальнейшей стадии проработки,

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							20

в рамках, заданных проектом планировки регламентов. Индивидуальный проект должен пройти согласование в установленном порядке.

Ведомость проектируемой застройки территории представлена в таблице № 3*:

Таблица № 3

Поз.	Наименование	Этажность	S застройки, кв. м	S общая суммарная поэтажная, кв. м	S жилая (квартир), кв. м	Население, чел.
Проектируемая малоэтажная многоквартирная жилая застройка						
1	Жилой дом	3	847,2	1927,0	1512,6	51
2	Жилой дом	3	847,2	1927,0	1512,6	51
	Итого	-	1694,4	3854,0	3025,2	102
Планируемые инженерные объекты						
3	Резервуары пожарного запаса 25 куб. м 4 шт	-	60	-	-	-
4	Резервуары бытовых стоков 20 куб. м 2 шт	-	22	-	-	-
	Итого	-	82	-	-	-
	Всего по застройке	-	1776,4	3854,0	3025,2	102

*Укрупненные показатели и параметры жилых домов, при разработке проектной документации могут быть *скорректированы* с учетом всех требуемых нормативов.

Земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, сформирован (предназначен) для строительства многоквартирного дома, учитывая положения ч. 5 ст. 16 Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ, ч. 5 ст. 40 Закона о госрегистрации,

Изм. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

запись о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается одновременно с государственной регистрацией права собственности на первое помещение в многоквартирном доме и права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на этот земельный участок как на их общее имущество.

Положения законодательства не содержат запрета на формирование единого земельного участка, на котором возведены (или запланировано строительство) два и более отдельно стоящих многоквартирных дома, в том числе составляющих единый жилой комплекс, что предполагает возникновение права собственности всех собственников помещений в этих домах на единый земельный участок.

Законодательство о градостроительной деятельности не запрещает на одном земельном участке строительство и, соответственно, ввод в эксплуатацию двух и более многоквартирных домов (определение Верховного Суда Российской Федерации от 07.06.2016 № 309-КГ16-5754, а также письмо Минстроя России от 10.10.2017 № 36323-НС/07).

Согласно ч. 6.2 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, различие данных об указанной в техническом плане площади объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, не более чем на 5 % по отношению к данным о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии соответствия указанных в техническом плане количества этажей, помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии) проектной документации и (или) разрешению на строительство.

При расчете параметров интенсивности использования рассматриваемой территории (коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки) применяется СП 42.13330.2016.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							22

Интенсивность использования территории, согласно градостроительных регламентов следующая:

Таблица № 4

Вид разрешенного использования территории	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка (45%)	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (4)
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	7758	1776,4	23	3

Вместе с этим, плотность населения всей планируемой территории составит:

- численность населения всех планируемых жилых домов – 102 человека;
- плотность населения $102 / 0,7758 = 131$ чел/га.

Минимальные отступы от границ земельных участков расположены с учетом Правил землепользования и застройки, составляют 6 м, красная линия установлена только в границах рассматриваемой территории, от красной линии до жилой застройки 6 м.

Требования градостроительного регламента учтены при размещении объектов капитального строительства на рассматриваемой территории и в границах образуемых участков.

Для планируемого строительства жилых домов требуется определить обеспеченность населения площадками различного назначения.

Расчет площадок произведен по п. 1.3.10.7 РНГП, нормативные показатели являются рекомендуемыми.

Ив. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

Таблица № 5

№ п/п	Функциональное назначение площадки	Кол-во чел.	Удельный размер площадки кв. м/чел. min	Площадь, кв. м	
				нормативная	проектная
Позиции 1, 2					
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	102	0,4	41	78
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	102	0,5	51	209
3	Площадки отдыха взрослого населения	102	0,1	10	28
4	Озеленение	102	6	612	1914
5	Гостевые стоянки (парковки) для временного пребывания автотранспорта	102	0,8	82	100

Согласно п.п. 2 п. 1.3.10.4 размещение и устройство площадок для мусоросборников следует производить в соответствии с требованиями СанПин 2.1.3684-21, СП 42.13330.2016, СП 476.1325800.2020.

Согласно п. 3 СанПин 2.1.3684-21 специальные площадки должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение с трех сторон высотой не менее 1 метра, п. 4 расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров.

В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров.

Согласно табл. 8.1 СП 476.1325800.2020 площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора) рассчитываются исходя из 0,03 кв. м на одного жителя, для позиции 1, 2 составит 3 кв. м, проектом предусмотрена площадка, площадью 5 кв. м.

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

ПЗ

Лист

24

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

*Сведения о границе территории, применительно к которой
осуществляется разработка проекта планировки, площадью 0,8822 га.*

Таблица № 6

Номер характерной точки	X	Y
1	385780,26	2150895,98
2	385772,73	2150898,21
3	385767,87	2150882,14
4	385707,43	2150899,05
5	385690,92	2150839,29
6	385674,41	2150779,52
7	385734,47	2150762,72
8	385730,20	2150746,34
9	385734,95	2150745,24
10	385774,77	2150877,05
1	385780,26	2150895,98

Согласно п. 10.5 СП 42.13330.2016 радиус обслуживания ОО в сельских поселениях устанавливается согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи» (далее – СП 2.4.3648-20).

Обеспечение подвоза учащихся к общеобразовательным организациям должно осуществляться на транспорте, предназначенном для перевозки детей. Согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-20 расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования, до жилых зданий должно быть не более – 1000 м, для сельских поселений.

Транспортное обслуживание обучающихся будет осуществляться транспортом, предназначенным для перевозки детей. Подвоз маломобильных обучающихся осуществляется специально оборудованным транспортным средством для перевозки указанных лиц. Пешеходный подход обучающихся от жилых зданий к месту сбора на остановке должен быть не более 500 м.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					ПЗ	Лист
							25	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

Проектом рекомендуется предусмотреть в близлежащих организациях дошкольного образования, согласно РНГП ВО, 4 места.

Проектом рекомендуется предусмотреть в близлежащих организациях образования, согласно РНГП ВО, 9 мест.

В радиусе доступности 900 м расположена МКОУ А-Донская СОШ с дошкольным отделением.

Транспортная связь с рассматриваемой территорией планируется по улично-дорожной сети сельского поселения, согласно Схемы современного состояния территории Александро-Донского сельского поселения с отображением распределения земель по категориям и размещения объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи в составе Генерального плана. На чертеже транспорта в составе материалов по обоснованию к проекту планировки территории отражены планируемые внутриворовые проезды, а также планируемый выезд на автомобильную дорогу, соединяющую со сформированной ранее улично-дорожной сетью сельского поселения.

Согласно п. 3.1.12 СП 396.1325800.2018 «Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования» (утв. Приказом Минстроя России от 01.08.2018 № 474/пр) (ред. от 24.12.2019 № 852/пр), (далее СП 396.1325800.2018) поперечный профиль дороги – поперечное сечение улицы или дороги, которое, в зависимости от категории, включает: проезжую часть, боковые проезды, тротуары (пешеходные, технические), полосы и (или) дорожки для движения велотранспорта, полосы озеленения, полосы размещения ограждений, полосы безопасности, краевые и разделительные полосы, переходно-скоростные полосы, зоны озеленения, обочины, а также зоны для размещения инженерных коммуникаций и другие элементы.

Согласно п. 1.2 СП 506.1311500.2021 «Стоянки автомобилей. Требования пожарной безопасности», требования к устройству противопожарных расстояний от зданий до открытых площадок для хранения, парковки

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							26

автомобилей не предъявляются, но необходимо учитывать требования к проездам и подъездам пожарной техники согласно разделу 8 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Расчет минимального количества парковочных мест произведен для территории в соответствии с п. 1.3.10.5 РНГП для размещения автостоянок с местами паркования, хранения легкового автотранспорта, принадлежащего жителям.

В соответствии с п.п. 2 п. 1.3.10.5 РНГП ВО потребность в местах для паркования, хранения легковых автомобилей, принадлежащих жителям, рассчитывается исходя из 90 % обеспеченности от уровня автомобилизации конкретного муниципального образования. За минимальный расчетный показатель уровня автомобилизации в Воронежской области принимается 350 автомобилей на 1000 человек, согласно п. 3 устанавливается следующее распределение обеспеченности населения многоквартирных домов, местами для постоянного хранения автомобилей, принадлежащих жителям: в границах жилого квартала - не менее 65% расчетного количества, в том числе в непосредственной близости от многоквартирных жилых домов, на участке многоквартирного жилого дома (группы жилых домов) - не менее 50%; на примыкающих к проектируемым участкам многоквартирных жилых домов либо жилому кварталу территориях - не более 35% при условии обеспечения пешеходной доступности - 800 м от обслуживаемого жилого дома, а в районах реконструкции - не более 1200 м. Также, согласно п. 6, с целью обеспечения парковочными местами жителей и посетителей жилых и общественно-деловых зон, в границах которых размещаются в том числе многоквартирные жилые дома, могут организовываться муниципальные стоянки общего пользования для индивидуального автомобильного транспорта. Муниципальные стоянки рекомендуется размещать на территориях общего пользования и земельных

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							ПЗ	Лист
										27
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

участках, находящихся в муниципальной собственности, в непосредственной близости от объектов капитального строительства, транспортно-пересадочных узлов маршрутной сети пассажирского транспорта общего пользования.

В соответствии с п. 1.3.10.4 РНГП общее расчетное количество парковочных мест в зоне застройки многоквартирными жилыми домами определяется как сумма мест гостевых стоянок (из расчета 40 мест на 1000 жителей).

С учетом изложенного, количество мест для постоянного хранения автомобилей для населения планируемого жилья составит:

1. Для жилой застройки – $102 \times 350 \times 0,9 / 1000 = 32$ парковочных места.

Из них должно быть:

- в границах жилого квартала – (21 место) не менее 65% расчетного количества, в том числе в непосредственной близости от многоквартирных жилых домов, на участке многоквартирного жилого дома (группы жилых домов) (16 мест) - не менее 50%.

2. В соответствии с п. 1.3.10.4 РНГП ВО на участке строительства следует предусматривать гостевые автостоянки из расчета 40 парковочных мест на 1000 жителей. С учетом расчетного количества жителей территории проектируемых жилых объектов, количество гостевых автостоянок составит:

1. Для жилой застройки – $102 \times 40 / 1000 = 4$ парковочных места.

Парковочные места для хранения транспорта будут размещены на земельном участке многоквартирных жилых домов в количестве 44 мест, в том числе 4 места для МГН, согласно пп. 2 п. 1.3.10.4 РНГП на территории земельного участка многоквартирного жилого дома следует предусматривать не менее 10 % мест (но не менее одного места) для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов. Настоящие требования распространяются на земельные участки объектов нового жилищного строительства.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							28

Координаты точек контуров устанавливаемых красных линий:

Таблица № 7

Номер характерной точки	X	Y
Контур 1		
1	385734,46	2150762,73
2	385767,86	2150882,15

Имеются технические условия на подключение к системе водоснабжения объекта капитального строительства на максимальную нагрузку по водопотреблению 10,6 м. куб/час.

Имеются технические условия № ВОГ026474 на величину максимального часового расхода газа 121 м.куб/час.

Имеются технические условия для присоединения к электрическим сетям № 20820942 на максимальную мощность присоединяемых энергопринимающих устройств 98 кВт.

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории площадью 0,8822 га приведены в таблице № 8:

Таблица № 8

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение показателя	
			Современное состояние на 2024 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	га	0,8822	0,8822
	в том числе территории жилые зоны существующие	кв. м	-	-
	зеленые насаждения улицы, дороги, проезды	кв. м	2536	800
	Многоэтажная жилая застройка			
1.2	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	-	23
2	Население			
2.1	Численность существующее планируемых домов	чел. чел.	- -	- 102

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							29

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение показателя		
			Современное состояние на 2024 г.	Расчетный срок	
2.2	Плотность населения	чел./га	-	131	
3	Жилищный фонд				
3.1	Общая площадь существующие жилые дома	кв. м	-	-	
	проектируемые жилые дома	кв. м	-	3854	
	снос	кв. м	-	-	
3.2	Этажность планируемой жилой застройки	этажей	-	3	
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	кв. м общей площади квартир	-	-	
3.4	Убыль жилищного фонда	кв. м общей площади	-	-	
3.5	Новое жилищное строительство				
3.6	Малоэтажное	кв. м общей площади квартир	-	3025,2	
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения				
4.1	Дошкольные образовательные организации, всего	мест	-	4	
4.2	Общеобразовательные организации, всего	мест	-	9	
4.3	Поликлиники	-	-	-	
4.4	Объекты дополнительного образования, всего	мест	-	1	
5	Транспортная инфраструктура				
5.1	Протяженность улично-дорожной сети (местные, дворовые проезды) существующая проектируемая	м	61 -	- 551	
5.2	Гаражи и открытые автостоянки для хранения легковых автомобилей проектируемые, всего в том числе постоянного хранения, всего гостевые	машино-мест		40 4	
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории для проектируемого жилья:				
6.1	Водопотребление	Куб. м/час	-	10,6	
6.2	Водоотведение	-	-	10,6	
6.3	Газификация	-	-	121	
6.4	Электроснабжение	кВт	-	98	
ПЗ					
					Лист
					30

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	
Изм.	Кол.уч.
Лист	№ док.
Подп.	Дата