

**ИП Щербинин Ю. Д.**

**350901, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Жлобы, д. 1/1, кв. 63  
ИНН 231102055206 ОГРИИП 312231121300119**

**Проект планировки территории (проекта планировки территории), "Среднеэтажная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Северский район, ст. Северская, земельные участки с к.н. 23:26:0103021:364"**

**Проект планировки территории  
(Утверждаемая часть)**

**22001 - ПЗ.1, ППТ.1  
Том 1**

Краснодар 2022

**ИП Щербинин Ю. Д.**  
**350901, РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Жлобы, д. 1/1, кв. 63**  
**ИНН 231102055206 ОГРИИП 312231121300119**

Заказчик: ООО «ТехСтройКонтроль»

**Проект планировки территории (проекта планировки территории), "Среднеэтажная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Северский район, ст. Северская, земельные участки с к.н. 23:26:0103021:364"**

**Проект планировки территории**  
(Утверждаемая часть)

**22001 - ПЗ.1, ППТ.1**  
**Том 1**

Главный инженер

Главный инженер проекта




Т.В. Стрельников


Н.С. Бедакова

Краснодар 2022

Обозначение	Наименование	Примечание
	Обложка	
	Титульный лист	1
22001- С1	Содержание тома 1	2
22001 - СП	Состав проекта	3
22001 – ПЗ.1	Утверждаемая часть Положения о территориальном планировании Пояснительная записка 1. Общие положения. 2. Положение о размещении объектов капитального строительства. 3. Характеристика планируемого развития территории. 4. Характеристика развития систем транспортного обслуживания. 5. Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания. 6. Характеристика инженерно-технического обеспечения. 7. Техничко-экономические показатели по проекту планировки.	4 6 7 10 13 15 17
22001– ППТ.1	Графический материал: см. листы: Утверждаемая часть	
Лист 1	Чертеж планировки территории. М 1:2000	19
Лист 2	Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000	20
	Приложение к разбивочному чертежу красных линий	21

Взам. инв. №									
	Подпись и дата								
Инв. № подл.							22001– С1		
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
	ГИП		Бедакова			07.22	Стади	Лист	Листов
	ГАП		Соляник			07.22	ППТ	1	1
	Разраб.		Панасюк		07.22	Содержание тома 1			
							ИП Щербинин Ю.Д. г. Краснодар		

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	22001 – ППТ.1	<b>Проект планировки территории (Утверждаемая часть)</b> Пояснительная записка Графические материалы	
2	22001 – ППТ.2	<b>Проект планировки территории (Материалы по обоснованию)</b> Пояснительная записка Графические материалы	

Взам. инв. №						
	Подпись и дата					
Инв. № подл.						
						22001 – СП
	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата
	ГИП		Бедакова			07.22
		Соляник			07.22	Состав проекта
Разраб.		Панасюк			07.22	
	Стади	Лист	Листов			
	ППТ	1	1			
				ИП Щербинин Ю.Д. г. Краснодар		


### 1. Общие положения

Документация по планировке территории «Проект планировки территории (проекта планировки территории), "Среднеэтажная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Северский район, ст. Северская, земельные участки с к.н. 23:26:0103021:364"», разработана на основании следующих документов:

1. Договора № 22001 от 03.03.22г.
2. Техническое задание на подготовку документации по планировке территории (проекта планировки территории), "Среднеэтажная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Северский район, ст. Северская, земельные участки с к.н. 23:26:0103021:364".
3. Градостроительная концепция жилой застройки территории в ст. Северской Северского района, разработанная ИП Щербинин Ю.Д.
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости на земельный участок.
5. Договор аренды земельного участка №2600010523 от 26.10.2021г.
6. Сведения из государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования Северского района от 06.05.2022г. № 328 на земельный участок с кадастровым номером 23:26:0103021:364 расположенный в ст. Северской.
7. Сведения управления государственной охраны объектов культурного наследия администрации Краснодарского края от 16.03.2022г. № 78-19-3605/22;
8. Топографическая съемка в электронном виде.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Основная цель разработки проекта планировки заключается в том, чтобы определить основные направления и параметры развития планировочной структуры квартала жилой застройки в границах основных городских

Взам. инв. №							<b>22001 – ПЗ.1</b>			
Подпись и дата	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Пояснительная записка (утверждаемая часть)	Стади	Лист	Листов
	ГИП		Бедакова			07.22		ППТ	1	15
	ГАП		Соляник			07.22		ИП Щербинин Ю.Д. г. Краснодар		
	Разраб.		Панасюк			07.22				
Инв. № подл.										

магистралей, увязать планируемую транспортную инфраструктуру с улицами и дорогами общегородской сети, определить параметры и места возможного расположения объектов социальной инфраструктуры, а также определить архитектурно – планировочное и объемно – пространственное решение застройки.

Данным проектом решаются вопросы:

- определение этажности, параметров и плотности застройки;
- определение параметров объектов социального и культурно-бытового обслуживания;
- определение ориентировочных технико-экономических показателей;
- определение параметров улиц, проездов, пешеходных зон, озеленения и благоустройства территории и увязка их с объектами общегородской сети;
- определение параметров инженерного обеспечения.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

Проект планировки выполнен в соответствии со следующими документами:

- Генерального плана Северского сельского поселения Северского района;
- Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ;
- Градостроительного Кодекса Краснодарского края от 21.07.2008 года № 1540-КЗ ст.32;
- Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;
- Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных 16.04.2015г. № 78 (с изменениями на 14.12.2021г.);
- Сводом правил СП 165.1325800.2014 «Инженерно-технические мероприятия по гражданской обороне», актуализированная редакция СНиП 2.01.51-90;
- ФЗ РФ от 22.07.2008г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Правила землепользования и застройки сельского поселения Северского района Краснодарского края утвержденных 24.10.2013г. №346, с внесенными изменениями от 23.10.2014г. №23, с внесенными изменениями решением Совета

Ине. № подл.	Подпись и дата	Взам. ине. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата

22001 – ПЗ.1

Лист

2

муниципального образования Северский район от 26.05.2016г. №84, от 29.11.2016г №137, от 23.11.2017г. №255, от 19.12.2019г. №501, от 20.05.2021г. №89, от 11.08.2021г. №114;

- «Земельный кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.

- Техническим отчётом по инженерно-геологическим изысканиям №561/22, выполненный ИП Прудников В.К. в августе 2020г.

- Аннотационный отчет об итогах проведения детального археологического исследования (разведка) с целью установления наличия (отсутствия) объектов культурного наследия.

## **2. Положение о размещении объектов капитального строительства**

Проект планировки определяет основные направления перспективного развития рассматриваемой территории, ее архитектурно-планировочную структуру, принципы композиционного решения застройки, культурно-бытовое, транспортное обслуживание, инженерное обеспечение, устанавливает градостроительное зонирование и основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории.

Комплексная работа по планированию территории среднеэтажной жилой застройки площадью – 19 га включает в себя размещение жилого образования с развитой социальной и коммерческой инфраструктурами.

Участок многоквартирной жилой застройки проекта планировке разделен на 4 этапа строительства, отображено в графической части материалов по обоснованию (Том 2) .

В соответствии с Правилами землепользования и застройки сельского поселения Северского района Краснодарского края утвержденных 24.10.2013г. №346, с внесенными изменениями от 23.10.2014г. №23, с внесенными изменениями решением Совета муниципального образования Северский район от 26.05.2016г. №84, от 29.11.2016г №137, от 23.11.2017г. №255, от 19.12.2019г. №501, от 20.05.2021г. №89, от 11.08.2021г. №114 проектируемая территория расположена в зонах Ж-3, где:

### **Ж-3 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами**

На основном чертеже проекта планировки «Чертеж планировки территории» (Лист 1, Том 1, 22001-ППТ.1), приведено зонирование территорий в целях определения границ зон планируемого размещения объектов различного

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

функционального назначения (социально-культурного, коммунально-бытового и иные объекты капитального строительства) с параметрами застройки, красные линии, разделяющие границы земельных участков и границы территорий общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

В границах кварталов жилой застройки планируемого жилого образования предполагается выделение границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- объектов жилого назначения (многоквартирные жилые дома этажностью не выше 8 этажей);
- объектов общественно-делового назначения (школа и ДОО);
- объектов общего пользования.

Земельные участки общего пользования, выделенные красными линиями, предполагаются для размещения улиц, проездов, автомобильных дорог, бульваров, автостоянок, остановок общественного транспорта и объектов инженерной инфраструктуры.

Застройка рассматриваемого участка предусматривает размещение на нем сопутствующих объектов социального и культурно-бытового обслуживания с выделением территорий общего пользования согласно СП 42.13330.2016, местных нормативов градостроительного проектирования северского сельского поселения муниципального образования Северского района Краснодарского края и нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденным Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 (с изменениями на 14.12.2021г.).

### **3. Характеристика планируемого развития территории**

Разработка проекта планировки осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, установления границ земельных участков, на которых размещаются объекты капитального строительства, включая объекты федерального, регионального и местного значения.

Име. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата



Расчет основных показателей проекта планировки выполнен на территорию проектирования 19 га.

В основе материалов по обоснованию проекта планировки (Том 2) лежит градостроительная концепция жилой застройки территории в ст. Северской Северского района, разработанная ИП Щербинин Ю.Д., в которой определены основные места допустимого размещения объектов капитального строительства и расположения инженерно-транспортной инфраструктуры, а также определены основные параметры строительства.

Предлагаемая архитектурно-планировочная концепция предусматривает формирование нового микрорайона жилищного строительства ст. Северской, обеспеченного всеми элементами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

При формировании архитектурно-планировочного решения в максимально возможной степени учтены природные и планировочные особенности площадки, существующие инженерные коммуникации, а также сложившаяся структура землепользования.

В томе 2 (22001-ППТ.2) на листе 9 «Эскиз застройки территории» представлена предполагаемая схема расположения объектов капитального строительства жилого, общественно-делового назначения, на стадии разработки отдельных объектов капитального строительства места их размещения могут уточняться.

#### **Расчет плотности населения**

Нормативные показатели плотности застройки, согласно приложению Б СП 42.13330.2016 устанавливаются показатели, характеризующие предельно допустимые параметры.

Основными показателями плотности застройки являются:

- коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);
- коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Прим. Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Име. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

Коэффициент застройки

$(21870+11505)/191795=0,17$ , что соответствует нормативному показателю таблицы Б.1, где для многоквартирных жилых домов малой и средней этажности коэффициент застройки должен быть не более 0,4.

где: 21870 – планируемые к строительству квадратные метры застройки жилья; 11505 – планируемые к строительству квадратные метры застройки объектов социального обслуживания.

Коэффициент плотности застройки

$(98376+5000+34350)/191795=0,72$ , что соответствует нормативному показателю таблицы Б.1, где для многоквартирных жилых домов малой и средней этажности коэффициент плотности застройки должен быть не более 0,8.

где: 98376 – планируемые к строительству квадратные метры жилья; 5000 (коммерческие помещения) и 34350 (школа, ДОО) – планируемые к строительству квадратные метры объектов социального и коммунально-бытового обслуживания.

Расчет населения

На проектируемой территории многоквартирной жилой застройки расчетное количество жителей рассчитано в соответствии с п. 4.2.3. Приказа № 330 от 14.12.2021 «О внесении изменений в приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» и согласно градостроительной концепции концепция жилой застройки территории в ст. Северной Северского района, разработанная ИП Щербинин Ю.Д.

В проекте численность населения составляет 4472 чел.

Структурирующей ячейкой жилого микрорайона является квартал, образованный пересечением улиц. В том 2 (22001-ППТ.2) на листе 7 «Схема социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения» представлена схема расположения перспективных кварталов жилой застройки, объектов социального и коммунального назначения согласно градостроительной концепции жилой застройки территории в ст. Северной Северского района, разработанной ИП Щербинин Ю.Д.

Проектом предусмотрено обеспечение нового жилого образования всеми, необходимыми для нормальной жизнедеятельности объектами социальной

Име. № подл.	Взам. инв. №
	Подпись и дата

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата

инфраструктуры. Расположенные в соответствии с нормативными радиусами доступности, равномерно по всей территории. Проектом предусмотрены размещения общеобразовательной школы на 1550 мест и отдельно стоящего детского сада на 350 мест. Данные объекты относятся к объектам капитального строительства местного значения. Объекты капитального строительства федерального, регионального значения на территории отсутствуют.

Социальные объекты расположены компактно на удалении от основных городских магистралей и связаны между собой и кварталами жилой застройки системой пешеходных аллей и бульваров, по которым родители с детьми будут беспрепятственно перемещаться от домов к учреждениям образования.

#### **4. Характеристика развития систем транспортного обслуживания**

Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, заложенной в генеральном плане Северского сельского поселения Северского района.

На проектируемой территории сохраняется транспортная инфраструктура, заложенная в генеральном плане: классификация улиц и дорог, трассировка и основное направление магистралей.

В настоящее время по проектируемой территории проходят грунтовые дороги. С востока прилегает улица Западная, с юга – федеральная автодорога А-146.

Внутри самого участка предусмотрено строительство улиц в жилой застройке, разделяющие между собой формируемые кварталы жилой застройки.

Вся структура улично-дорожной сети запроектирована с учетом существующих улиц и дорог, посадок зеленых насаждений и выполненных отводов.

Предусмотрена дифференциация улиц по функциональному назначению. Предполагаемая структура улично-дорожной сети предусматривает оптимальную пешеходную доступность к остановкам общественного транспорта.

При пересечении улично-дорожной сети магистральных трубопроводов соблюдаются следующие принципы (согласно СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы»): заглубление участков трубопроводов, прокладываемых под

Име. № подл.  
Подпись и дата  
Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата

**22001 – ПЗ.1**

Лист

7

автомобильными дорогами всех категорий, должно быть не менее 1,4 м от верха покрытия дороги до верхней образующей защитного футляра, а в выемках и на нулевых отметках, кроме того, не менее 0,4 м от дна кювета, водоотводной канавы или дренажа.

При проектировании местной дорожной сети, складывающейся из основных и второстепенных улиц в жилой застройке и проездах, учтено, что по ним осуществляется следующие виды внутриквартального движения:

- въезд на территорию с внешних транспортных магистралей и магистралей общегородского значения, ведомственных и индивидуальных машин;
- проезд всех типов автотранспорта, обслуживающего объекты, расположенные на данной территории;
- экстренное передвижение автотранспорта (аварийные, противопожарные, медицинские);
- подъезды к объектам.

Поперечные профили улиц запроектированы в пределах красных линий. При разработке поперечных профилей параметры ряда элементов устанавливаются расчетами и нормами согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Размеры озелененных и разделительных полос, бульваров, дополнительных пешеходных трасс определены планировкой.

Большое внимание при проектировании уделено организации пешеходного движения. В направлении массовых потоков пешеходного движения, предусмотрены бульвары и пешеходные аллеи, на них проектируются площадки для кратковременного отдыха.

Предусмотренная сеть бульваров, пешеходных дорожек и аллей отвечает основным пешеходным направлениям.

#### ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ТРАНСПОРТА.

На сегодняшний день сеть общественного транспорта не очень развита. В радиусе 500 метров от проектируемой территории по ул. Западная, проходит маршрут общественного транспорта и находится остановка общественного транспорта, на которой останавливаются следующие маршруты:

- маршрутное такси – 418, соединяющие территорию г. Краснодар (ост. Октябрьская) с пгт. Черноморский (ост. пос. Черноморский).

Ине. № подл.
Подпись и дата
Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата

Проектом предусматривается развитие маршрутного такси и автобусов по автомобильной дороге межмуниципального значения (ул. Западная), с организацией остановок общественного транспорта, расположенных в рамках нормативной доступности ( $R=500\text{м}$ ).

На схеме организации улично-дорожной сети, размещения парковок, движения транспорта и пешеходных связей показано развитие сети движения общественного транспорта с устройством остановок, наземных пешеходных переходов, велосипедных дорожек.

### СООРУЖЕНИЯ И УСТРОЙСТВА ДЛЯ ХРАНЕНИЯ И ПАРКОВКИ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.

В жилом комплексе должны быть предусмотрены территории для хранения, парковки и технического обслуживания легковых автомобилей всех категорий исходя из уровня насыщения легковыми автомобилями в соответствии с подпунктом настоящего раздела, а также с учетом сложившегося фактического уровня автомобилизации в конкретных условиях планируемой территории.

Согласно п. 5.5.138 Приказа № 330 от 14.12.2021 «О внесении изменений в приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края». При проектировании многоквартирных домов в границах отведенного земельного участка следует предусматривать места для хранения и парковки автомобилей жителей из расчета одно машино-место на 80 кв.м. площади квартир. Кроме того, 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.

#### Расчет количества и размещение автостоянок для жилой застройки

№	Наименование автостоянок	Норматив	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
	Общая площадь квартир без летних помещений		98376 кв.м.	
1	Автостоянки для постоянного хранения автомобилей	1 одно машино-мест на 80 кв.м	1229	1312 мест + 164 мест гостевых
2	Гостевые автостоянки	1 одно	164	

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

	<i>(открытые площадки) для временного размещения легковых автомобилей</i>	<i>машино-мест на 600 кв.м</i>		<i>автостоянок удаленных в нормативном радиусе 200м)</i>
3	<i>Автостоянки для коммерческих помещений</i>	<i>1 м/место на 60 кв.м общей площади</i>	83	
	<i>Итого:</i>		1476	1476*

\* На дальнейших стадиях проектирования будет определено точное местоположение и количество машиномест предполагаемых для строительства, при соблюдении общих нормативных параметров.

В целом, на рассматриваемой территории, предусмотрено 100% обеспечение жителей местами для постоянного хранения автотранспортных средств. На листе 3 тома 2 «Схема организации улично-дорожной сети, размещения парковок, движения транспорта и пешеходных связей» указаны места размещения хранения транспортных средств.

#### **5. Характеристика планируемого развития систем социального обслуживания**

Размещение объектов обслуживания (элементов общественной инфраструктуры) выполнено на основе нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденным Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78), а также данных генерального плана Северского сельского поселения Северского района и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

На территории проекта планировки предусмотрена организация комплексной системы обслуживания населения, что особенно важно, учитывая достаточно периферийный характер размещения жилого микрорайона в плане сельского поселения.

Места допустимого расположения объектов обслуживания представлена на листе 7 тома 2 «Схема социально-культурного и коммунально-бытового назначения».

#### Объекты народного образования (ДОО, Школы).

Нормативная обеспеченность местами в ДОО и общеобразовательных учреждениях принята согласно данных материалов генерального плана

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата

Северского сельского поселения Северского района. Расчетное количество мест в объектах дошкольного и среднего школьного образования определяется согласно табл. 4 Приказа № 330 от 14.12.2021 «О внесении изменений в приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», данных возрастно-полового состава населения Северского муниципального района:

Образовательные организации (школы)

$$R_{оош} = \frac{((K7 + K8 + K9 + K10 + K11 + K12 + K13 + K14 + K15) + ((K16 + K17) \times 0,75)) \times 1000}{N}$$

$K7 - K17$  - количество детей одного возраста, где 7 - 17 ( $K_n$ ) возраст от 7 до 17 лет;

$N$  - общее количество населения;

$R_{оош}$  - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

$$R_{оош} = \frac{((1629 + 1633 + 1568 + 1435 + 1482 + 1512 + 1508 + 1419 + 1457) + ((1385 + 1354) \times 0,75)) \times 1000}{124697} \approx 126 \text{ мест}$$

Проектом определена потребность населения в местах в образовательных организациях –  $4472 \text{ чел.} \times 126 \text{ мест} / 1000 \text{ чел.} = 563 \text{ места}$ , где: 4472- численность населения.

Согласно градостроительной концепции жилой застройки территории в ст. Северной Северского района, разработанной ИП Щербинин Ю.Д. предусмотрено размещение школы на 1550 мест. Школа размещена с соблюдением нормативного радиуса пешеходной доступности.

Дошкольные образовательные организации (ДДО)

$$R_{доо} = \frac{(((K0 + K1 + K2) \times 0,3) + (K3 + K4 + K5 + K6)) \times 1000}{N}$$

где:  $K0 - K6$  - количество детей одного возраста, где 0 - 6 ( $K_n$ ) возраст от 2 мес. до 6 лет;

$N$  - общее количество населения;

$R_{доо}$  - расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел.

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата

$$P_{доо} = \frac{(((1175 + 1227 + 1352) \times 0,3) + (1401 + 1537 + 1617 + 1672)) \times 1000}{124697} \approx 59 \text{ мест}$$

Проектом определена потребность населения в местах в дошкольных образовательных организациях – 4472 чел. x 59 мест / 1000 чел. = 264 места, где: 4472 - численность населения.

Согласно градостроительной концепции жилой застройки территории в ст. Северной Северского района, разработанной ИП Щербинин Ю.Д. предусмотрено размещение ДОО на 350 мест. Дошкольная образовательная организация размещена с соблюдением нормативного радиуса пешеходной доступности.

Размещение образовательных учреждений выполнено с учетом нормативных радиусов доступности и вдали от оживленных магистралей.

Объекты соцкультбыта размещаются в отдельно стоящих, встроенно-пристроенных зданиях расположенных вдоль основных пешеходно-транспортных артерий. Здесь проектируются магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, помещения физкультурно-оздоровительного значения, предприятия бытового обслуживания (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки) и т.д., т.е. объекты ежедневного обслуживания населения. Размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания приведено на листе 7, том 22001-ППТ.2 «Схема социально-культурного и коммунально-бытового обслуживания населения», расчет представлен в пояснительной записке тома 2.

## **6. Характеристика инженерно-технического обеспечения**

### Общая часть

Решения по инженерному оборудованию территории выполнены на основании технических соображений собственников земельных участков ранее выполненных проектных предложений по инженерному обеспечению территории.

В томе 2 на Листе 8 «Схема инженерных сетей» нанесена предполагаемая схема инженерных сетей и точки подключения к инженерным объектам.

### Водоснабжение.

Источником водоснабжения жилого микрорайона являются проектируемые кольцевые сети хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода.

Ине. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата
------	--------	------	--------	-------	------

**22001 – ПЗ.1**

Лист

12



Пожаротушение жилых домов предусматривается из пожарных гидрантов, установленных на проектируемых кольцевых водопроводных сетях жилого комплекса. Расстояние между пожарными гидрантами не более 150м.

Пожарные гидранты располагаются не далее 2,5 м от проезжей части. У каждого гидранта устанавливаются флуоресцентные указатели.

Для наружного пожаротушения из гидрантов при системе водоснабжения низкого давления напор принимается не менее 10 м на уровне земли.

Водопотребление: 831,55 м<sup>3</sup>/сут. с поливом;

Отведение хозяйственно-бытовых вод.

Проектом планировки жилого микрорайона водоотведение фекальных вод от социальных объектов и объектов обслуживания предусмотрено системой канализации, которая подключается к существующей сети бытовой канализации. Нормы водоотведения приняты согласно СНиП 2.04.03-85\*.

Водоотведение: 824,80 м<sup>3</sup>/сут.

Отведение ливневых вод.

Водоотведения ливневых вод предусмотрены закрытой системой ливневой канализации со сбросом в существующие сети городской канализации.

Водоотведения ливневых вод: 907 л/сек.

Электроснабжение.

Подключение к электросетям осуществляется от сетей электроснабжения. Внутриквартальная разводка, количество, тип и мощность, и ТП (БКТП)-10/0,4кВ решается на последующих стадиях при разработке конкретных планировочных решений.

Подстанции для внутриквартального электроснабжения выполнены блочными комплектными отдельно стоящими двух трансформаторными - 2БКТП.

В связи с отсутствием потребности в полезных ископаемых, биологических и других ресурсах при строительстве и эксплуатации энергетические объекты не оказывают вредного влияния на существующее экологическое состояние окружающей среды.

Производственный шум и вибрация отсутствуют. В связи с этим проведение воздушно-охранных мероприятий и мероприятий по снижению производственного шума и вибрации не предусматриваются.

Кабели 0,4 кВ должны прокладываться до начала работ по благоустройству территории микрорайона.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата

Охрана труда и техника безопасности в строительстве и эксплуатации обеспечены принятием проектных решений в строгом соответствии со СНиП III-4-80, требования которых учитывают условия безопасности труда, предупреждение производственного травматизма, пожаров и взрывов.

Пожарная безопасность обеспечивается применением негорюемых конструкций, отключением токов короткого замыкания, заземлением опор.

Расчетная электрическая нагрузка: 3176,0 кВт.

#### Теплоснабжение.

Теплоснабжение планируемой территории принято от существующих городских сетей теплоснабжения. Точка подключения расположена в северной части проектируемого микрорайона. Тепловые сети приняты бесканальной подземной прокладке в двухтрубном исполнении в ППУ изоляции заводской готовности.

Расход тепла на комплексную застройку: 11,35 Гкал/час.

#### Газоснабжение.

Газоснабжение планируемой территории принято от существующих городских сетей газоснабжения. Вдоль рассматриваемого участка, с севера на восток, проходит труба газопровода высокого давления. Схема газоснабжения района двухступенчатая: газопроводы высокого и низкого давления.

К газопроводам низкого давления подключается жилой фонд индивидуальной жилой застройки и бюджетные потребители.

На стадии проекта планировки территории газопроводы низкого давления не рассматриваются.

Расход газа: 1335 м<sup>3</sup>/час.

### **7. Технико-экономические показатели по проекту планировки.**

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Значения показателя
<b>1</b>	<b>Территория</b>		
1	Площадь территории проекта планировки (в границах красных линий)	га	19,1795
	в том числе:		
	- зона застройки среднеэтажными жилыми домами	га	12,6074
	- зона специализированной общественной застройки	га	5,1259
	- зона озелененных территорий общего	га	1,4462

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	Недок.	Подп.	Дата

22001 – ПЗ.1

Лист

14

	<i>пользования</i>		
<b>2</b>	<b>Население</b>		
2.1	<i>Численность населения</i>	<i>чел.</i>	4472
<b>3</b>	<b>Жилищный фонд</b>		
3.1	<i>Жилищный фонд</i>	<i>м2</i>	98376
3.2	<i>Жилые единицы, квартир</i>	<i>шт.</i>	2472
<b>4</b>	<b>Инженерное оборудование и благоустройство территории</b>		
4.1	<i>Водопотребление</i>	<i>м3/сут</i>	831,55
4.2	<i>Бытовая канализация</i>	<i>м3/сут</i>	824,80
4.3	<i>Ливневая канализация</i>	<i>л/сек</i>	907
4.4	<i>Электропотребление</i>	<i>кВт</i>	3176
4.5	<i>Газоснабжение</i>	<i>м3/час</i>	1335
4.6	<i>Теплоснабжение</i>	<i>Гкал/час</i>	11,35

Ине. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч</i>	<i>Лист</i>	<i>Недок.</i>	<i>Подп.</i>	<i>Дата</i>

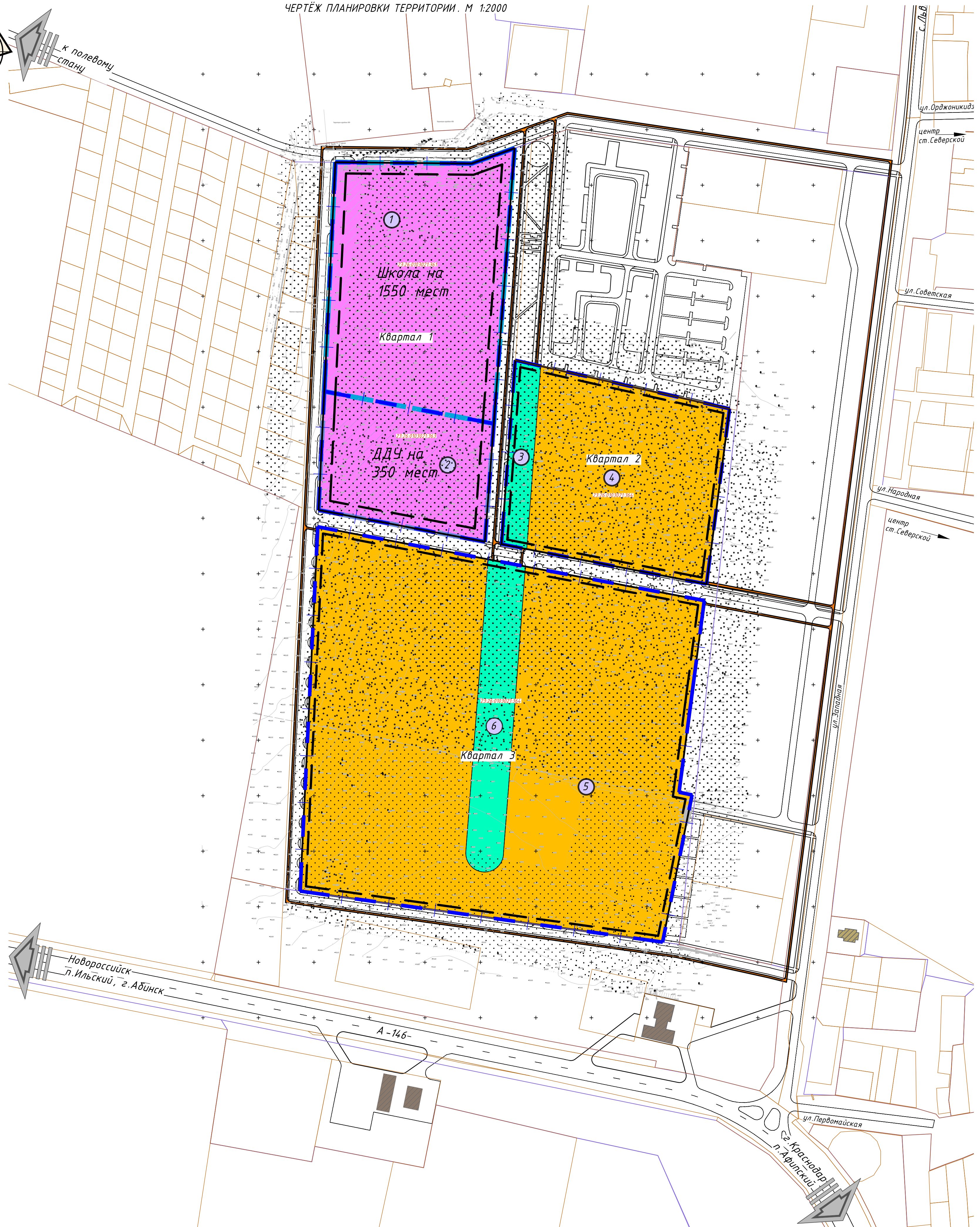
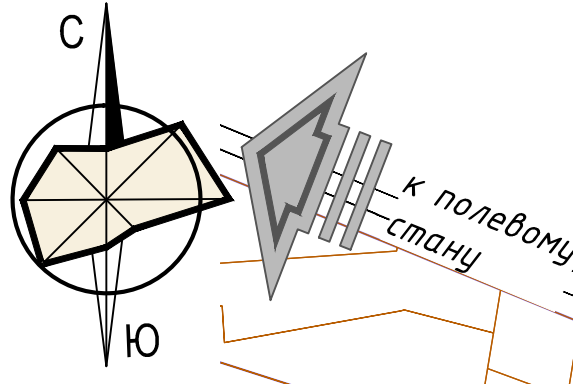
22001 – ПЗ.1

Лист

15



ЧЕРТЁЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ. М 1:2000



ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

№ п/п	Номер зоны ОКС	Функциональное назначение объекта капитального строительства	Площадь, м <sup>2</sup>
<b>Квартал 1</b>			
1	1	Общеобразовательная школа на 1550 мест	34938,00
2	2	Дошкольная образовательная организация на 350 мест	16321,00
ИТОГО квартал 1:			51259,00
<b>Квартал 2</b>			
3	3	Земельные участки (территории) общего пользования	3846,70
4	4	Многоквартирные жилые дома этажностью не выше 8 этажей	27378,34
ИТОГО квартал 2:			31225,04
<b>Квартал 3</b>			
3	5	Многоквартирные жилые дома этажностью не выше 8 этажей	98695,60
4	6	Земельные участки (территории) общего пользования	10615,36
ИТОГО квартал 3:			109310,96
ИТОГО :			191795,00

БАЛАНС ТЕРРИТОРИИ

	Наименование	Площадь, га	Примечание
1	Жилые зоны		
	зона застройки среднеэтажными жилыми домами	12,6074	66%
2	Общественно-деловые зоны		
	зона специализированной общественной застройки	5,1259	27%
3	Зоны рекреационного назначения		
	зона озелененных территорий общего пользования	1,4462	7%
	ИТОГО :	19,1795	100%

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

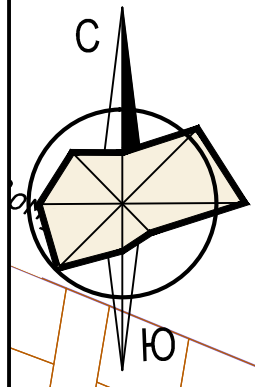
- Граница проекта планировки территории
- Красные линии утверждаемые
- Линия регулирования застройки
- Линии, обозначающие границы участков
- Кадастровый номер земельного участка
- Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
- Зона специализированной общественной застройки
- Зона озелененных территорий общего пользования
- Зона общеобразовательной школы на 1550 мест
- Зона дошкольной образовательной организации на 350 мест
- Номер квартала
- Номер зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

22001- ППТ.1							
Проект планировки территории (проекта планировки территории), "Среднеэтажная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Северский район, ст. Северская, земельные участки с к.н. 2326-0103021364"							
Изм.	Кол-во	Лист	№ док	Подпись	Дата		
ГИП	Белокова	07.22					
ГАП	Соляник	07.22					
Разраб.	Панасж	07.22					
Проект планировки территории (утверждаемая часть)					Стадия	Лист	Листов
					ППТ	1	3
Чертёж планировки территории. М 1:2000					ИП Щербинин Ю. Д. г.Краснодар		

Имя, № листа, План, и дата, Взам. инв. №



РАЗБИВОЧНЫЙ ЧЕРТЁЖ КРАСНЫХ ЛИНИЙ. М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проекта планировки территории
- Красные линии утверждаемые
- Линия регулирования застройки
- Линии, обозначающие границы участков
- Кадастровый номер земельного участка
- Номер квартала
- Разбивочная точка и её номер

Примечание:

1. Система координат местная (МСК-23).
2. Линии застройки расположены на расстоянии 5 и 10 м от красных линий (для объектов капитального строительства жилых и общественных зданий).
3. Устанавливаемые красные линии со всеми сопровождающими их надписями и размерами показываются на разбивочном чертеже черным цветом в соответствии с п.5.3.4 РДС 30-201-98.

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

22001- ППТ.1						
Проект планировки территории (проекта планировки территории), "Среднеэтажная жилая застройка по адресу: Краснодарский край, Северский район, ст. Северская, земельные участки с к.н. 23:26:0103021:364"						
Изм.	Кол.ч/Лист	№ док	Подпись	Дата	Проект планировки территории (утверждаемая часть)  Разбивочный чертеж красных линий. М 1:2000	
ГИАП	Соляник			07.22		
Разраб.	Панасюк			07.22		
				Стадия	Лист	Листов
				ППТ	2	
				ИП Щербинин Ю.Д. г.Краснодар		

Приложение к разбивочному  
чертежу красных линий

ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК  
УСТАНОВЛИВАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ КВАРТАЛА 1

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	$x=457670.62$	$y=1352969.36$
2	$x=457669.40$	$y=1353092.07$
3	$x=457683.24$	$y=1353130.79$
4	$x=457435.12$	$y=1353112.08$
5	$x=457328.75$	$y=1353104.05$
6	$x=457357.35$	$y=1352954.20$
7	$x=457464.25$	$y=1352959.36$

ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК  
УСТАНОВЛИВАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ КВАРТАЛА 2

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	$x=457290.66$	$y=1353303.72$
2	$x=457326.64$	$y=1353118.94$
3	$x=457492.22$	$y=1353131.43$
4	$x=457448.57$	$y=1353324.55$

ПЕРЕЧЕНЬ КООРДИНАТ ХАРАКТЕРНЫХ ТОЧЕК  
УСТАНОВЛИВАЕМЫХ КРАСНЫХ ЛИНИЙ КВАРТАЛА 3

Номер точки	Координаты	
	X	Y
1	$x=457014.09$	$y=352937.60$
2	$x=456968.15$	$y=1353264.15$
3	$x=457100.73$	$y=1353290.71$
4	$x=457103.18$	$y=353278.99$
5	$x=457186.48$	$y=353289.97$
6	$x=457192.42$	$y=1353290.76$
7	$x=457275.77$	$y=1353301.75$
8	$x=457342.22$	$y=1352953.47$

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