

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	
1.1. Перспективы развития.....	9
1.2. Расчет постоянно проживающего населения и общий объем нового жилищного строительства.....	10
1.3. Расчет учреждений и предприятий обслуживания.....	11
2. Положения об очередности планируемого развития территории	12
3. Основные технико-экономические показатели	13

ВВЕДЕНИЕ

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:07:0302000:701, 23:07:0302000:2374, 23:07:0302000:2373, 23:07:0302000:2326, расположенных по адресу: Краснодарский край, Динской район, поселок Южный, в части изменения функционального использования земельного участка с кадастровым номером 23:07:0302000:12517, разработан в соответствии с положениями, установленными генеральным планом и правилами землепользования Южно-Кубанского сельского поселения.

Он является его уточнением и развитием, доведенным до степени, позволяющей сформулировать круг конкретных градостроительных задач по планировочной организации территориального компонента поселка Южный - микро-района жилой застройки с объектами социальной инфраструктуры.

Подготовка проекта планировки осуществляется в целях установления параметров и планируемого развития рассматриваемой территории.

Проект внесения изменений в документацию по планировке территории разработан в соответствии со статьями 41, 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации и состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Основная часть проекта решает вопросы:

- установления границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения и жилой застройки;
- определения положения о размещении объектов капитального строительства, а также характеристик планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки, характеристик развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории, разработка мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Разработка проекта планировки вызвана необходимостью:

- выделения для всей территории зоны объектов дорожного сервиса за счёт земельного участка с кадастровым номером 23:07:0302000:12517;
- определения условий застройки рассматриваемой территории, установления необходимых регламентов и сервитутов при конкретном использовании земельных участков.

Проект планировки выполнен в соответствии с требованиями:

- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в редакции № 541-ФЗ от 19.12.2022, № 305-ФЗ от 10.07.2023, № 448-ФЗ от 04.08.2023);
- Градостроительного кодекса Краснодарского края, Закон Краснодарского края, от 21 июля 2008 года № 1540-КЗ (в редакции № 4887-КЗ от 31.03.2023);

- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в редакциях № 77-ФЗ от 18.03.2023, № 448-ФЗ от 04.08.2023);
- Свод правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр) (в редакции № 3 от 09.06.2022);
- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (в редакции № 129 от 31.08.2023);
- Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в редакции № 7 от 28.02.2022);
- Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в редакции № П/0246 от 23.06.2022);
- генерального плана Южно - Кубанского сельского поселения Динского района Краснодарского края, утвержденного решением Совета Южно - Кубанского сельского поселения от 05.10.2012 г. № 48 «Об утверждении Генерального плана Южно - Кубанского сельского поселения Динского района Краснодарского края» (в редакции от 22.09.2021 г. № 167-17/4);
- правил землепользования и застройки Южно - Кубанского сельского поселения Динского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета Южно - Кубанского сельского поселения «Об утверждении Правил землепользования и застройки Южно – Кубанского сельского поселения Динского района» от 30.09.2013 № 51» (в редакции от 19.04.2023 г. № 381- 42/4).

При разработке проекта учтены положения:

- проекта планировки территории в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:07:0302000:701, 23:07:0302000:2374, 23:07:0302000:2373, 23:07:0302000:2326 расположенных по адресу: Краснодарский край, Динской район, поселок Южный, утвержденный постановлением администрации МО Динской район от 22.03.2018 г. №505;
- проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:07:0302000:701, 23:07:0302000:2374, 23:07:0302000:2373, 23:07:0302000:2326 расположенных по адресу: Краснодарский край, Динской район, поселок Южный, утвержденный постановлением администрации МО Динской район от 24.07.2020 г. № 1039;

- проекта внесения изменений в документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:07:0302000:701, 23:07:0302000:2374, 23:07:0302000:2373, 23:07:0302000:2326 расположенных по адресу: Краснодарский край, Динской район, поселок Южный, утвержденный постановлением администрации МО Динской район от 17.05.2022 г. № 1094;

- генерального плана Южно – Кубанского сельского поселения Динского района Краснодарского края, утвержден решением Совета Южно – Кубанского сельского поселения Динского района 05.10.2012 г. № 48 (в редакции решения Совета муниципального образования Динской район от 19.10.2022 г. № 309-33/4 «О внесении изменений в генеральный план Южно – Кубанского сельского поселения Динского района Краснодарского края»);

- правил землепользования и застройки территории Динского сельского поселения Динского района Краснодарского края, «Об утверждении Правил землепользования и застройки Южно – Кубанского сельского поселения Динского района» от 30.09.2013 № 51 (в редакции решения Совета муниципального образования Динской район 19.04.2023 г. № 381- 42/ 4 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Южно-Кубанского сельского поселения Динского района Краснодарского края»);

- других нормативных правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления.

Проект планировки учитывается при разработке градостроительных планов территорий и объектов. На основе проекта планировки разрабатывается проектная документация на строительство отдельных объектов капитального строительства и градостроительных комплексов с проведением комплекса необходимых инженерно-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

Проект разработан на материалах топографической съемки масштаба 1:2000, представленной заказчиком.

Конфигурация проектируемых зданий в проекте отображена условно. Для осуществления строительства необходима разработка рабочих проектов отдельных объектов с проведением комплекса необходимых инженерно-геологических изысканий.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

1.1. Перспективы развития

Благодаря выгодному экономико-географическому положению Южно-Кубанского сельского поселения в настоящее время происходит активизация процесса субурбанизации – рост и развитие пос. Южный как пригородной зоны г. Краснодара, при которых темпы роста населения достаточно высоки.

Рассматриваемая территория расположена в границах поселка Южный, развитие которого предусматривается сфокусировать вокруг селитебных функций населенного пункта. Этому способствуют удобное положение поселка в пространственно-территориальной структуре, благоприятный природный и

экологический каркас, наличие территориальных резервов для размещения жилой застройки. Следует отметить, что уже на сегодняшний день объем сформировавшегося спроса на жилую недвижимость очень велик.

Согласно данным государственного кадастрового учета в настоящее время в границах проектируемой территории располагаются 81 земельный участок, из них:

- 74 участка, с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства»;

- 2 участка с видом разрешённого использования «Объектов капитального строительства, предназначенного для просвящения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельности по воспитанию, образованию и просвящению)», предусмотренные для размещения 2-х детских дошкольных учреждений на 250 мест каждый;

- 1 земельный участок с видом разрешённого использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» с действующим учреждением образования: общеобразовательная школа на 1100 учащихся;

- 1 земельный участок с видом разрешённого использования «Для сельскохозяйственного использования»;

- 1 земельный участок с видом разрешенного использования «Служебные гаражи» [4.9];

- 1 земельный участок с видом разрешенного использования «Магазины» [4.4].

Соседство с социально-значимыми объектами позволит обеспечить повышенный спрос на освоение жилой зоны, размещаемой в границах проекта планировки. Непосредственная близость территории проекта планировки к жилому микрорайону «Центральный» позволяет после реализации намеченных мероприятий войти в состав достаточно крупного жилого массива и стать развивающимся микрорайоном пос. Южный с современной и развитой инфраструктурой.

Данным проектом внесения изменений в ранее разработанную документацию по планировке территории, в качестве генеральной линии перспективного развития выдвинута идея формирования территории дорожного придорожного сервиса при транспортных коридорах и узлах.

Автомобильные дороги общего пользования должны обустраиваться объектами дорожного и придорожного сервиса исходя из своих транспортно-эксплуатационных характеристик и потребительских свойств.

Услуги, предоставляемые объектами дорожного и придорожного сервиса, должны обеспечивать комплексное обслуживание участников дорожного движения, эффективное использование транспортных средств, комфортные условия труда и отдыха водителей, при соблюдении требований обеспечения безопасности дорожного движения.

Размещение объектов дорожного и придорожного сервиса должно осуществляться с соблюдением следующих условий:

- размещение объектов дорожного и придорожного сервиса должно обеспечивать возможность беспрепятственного выполнения работ по содержанию и ремонту автомобильной дороги и входящих в ее состав дорожных сооружений;
- местоположение площадок размещения объектов дорожного и придорожного сервиса должно соответствовать функциональному назначению возводимых на них сооружений, а размер и конфигурация - обеспечивать размещение всех основных и подсобных помещений, оборудования, технологических линий и внутриплощадных проездов;
- выбор места размещения объектов дорожного и придорожного сервиса должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги общего пользования;
- размещение объектов дорожного и придорожного сервиса не должно противоречить режимам зон охраны памятников истории и культуры, зонам регулирования застройки и охраны ландшафта.

1.2 Расчет постоянно проживающего населения и общий объем нового жилищного строительства

Земельный участок с кадастровым номером 23:07:0302000:12517 не застроен.

На момент разработки проекта планировки жилая зона, предусмотренная под развитие нового жилищного строительства частично застроена.

Территории под индивидуальную жилую застройку составляет 3,9 га., представлена 74 земельными участками под индивидуальную жилую застройку. Информация по указанным участкам внесена в единый государственный реестр недвижимости.

Предельные параметры использования земельного участка для отдельно стоящих индивидуальных жилых домов принятых по проекту:

- минимальная (максимальная) площадь земельных участков:
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа – 300 – 2000 кв. м; или в соответствии с документацией по планировке территории;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 или в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории;
- минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 3 м;
- от красной линии проездов не менее 3 м;
- от границ соседнего земельного участка не менее 3 м;
- максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальная высота объекта индивидуального жилищного строительства для объектов с углом наклона кровли до 15 градусов – 10 м., с углом наклона кровли 15 градусов – 13 м;

- максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства – 300 кв. м.
- максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1, за исключением существующих объектов, реконструкция которых возможна без уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства;
- максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50 % от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства.
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
- коэффициент плотности застройки Кпз-0,7;
- Процент застройки подземной части не регламентируется.

Площадь одного индивидуального жилого дома для укрупненных расчетов, а также для соблюдения необходимого уровня жилищной обеспеченности, принятой на расчетный срок генерального плана Южно-Кубанского сельского поселения, принимается в среднем 96 м² общей площади. Планируемый показатель жилищной обеспеченности проектируемой жилой застройки принимается на уровне 30 м² на одного жителя.

Таким образом, весь объем планируемой новой жилой застройки, предусмотренной под новое индивидуальное жилищное строительство включает в себя 74 участка (3,9 га) площадью не менее 0,03 га, общая площадь жилого фонда которого составит 7,104 тыс. м².

Перспективная численность населения определена исходя из намеченных объемов индивидуального жилищного строительства и среднего коэффициента семейности – 3.

Параметры численности населения и жилого фонда проекта планировки
Таблица 1

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Проектные показатели
1	Территория проектируемого участка	га	11,4
2	Площадь жилой зоны	га	3,9
3	Площадь индивидуальной жилой застройки	га	3,9
4	Количество участков, всего	ед.	74
5	Общая площадь жилого фонда	тыс. м ²	7,104
7	Коэффициент семейности	чел.	3
8	Численность населения	чел.	222
9	Средняя жилищная обеспеченность	кв.м/чел.	27

1.3 Расчет учреждений и предприятий обслуживания

Формирование системы культурно-бытового обслуживания населения является важнейшей составной частью социального развития жилого образования. Кроме того, в новых экономических условиях сфера услуг является одной из приоритетных, поскольку достаточно привлекательна для вложения капитала и наиболее емка для занятости населения.

Основная задача развития системы культурно - бытового обслуживания новых жилых образований – создание полноценных условий труда, быта, отдыха жителей и нормативного уровня обеспеченности всеми видами обслуживания при минимальных затратах времени.

Проектом планировки, с развитием нового жилищного строительства, предусматривается размещение на рассматриваемой территории объектов образования для обслуживания населения.

При расчете потребности учреждений и предприятий обслуживания использовались следующие нормативные документы:

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»;
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края (утв. приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 г. № 78);

Существующее положение принято на уровне предоставленных данных администрацией Южно-Кубанского сельского поселения – МАОУ МО Динской район «СОШ № 15» на 1100 мест. Проектом также предусматривается размещение двух детских дошкольных учреждений на 250 мест каждый.

2. Положение об очередности планируемого развития территории

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства жилого и социального назначений, проектирование и строительство которых, совместно с необходимыми для функционирования этих объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной и транспортной инфраструктур, предусмотрено в 1-ую стадию согласно типов застройки представленных в чертеже ПП-2 данного проекта.

3. Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед-ца измерения	Сущ-е положение 2021г.	Расчетный срок до 2030 года
	2	3	4	5
1	Территория			
	Общая площадь в границах проекта планировки, всего	га	11,4	11,4

№ п/п	Наименование показателей	Ед-ца измерения	Сущ-е положение 2021г.	Расчетный срок до 2030 года
1.1	Территории жилой застройки (индивидуальными жилыми до- мами с приусадебными участками)	га	3,9	3,9
1.2	Зона объектов образования и на- учных комплексов, в том числе:	га	5,01	5,01
1.2.1	Территория общеобразователь- ных школ	га	3,01	3,01
1.2.2	Территория детских дошколь- ных учреждений	га	2,0	2,00
1.3	Зона общественно-деловой за- стройки при транспортных ко- ридорах и узлах	га	-	0.1577
1.4	Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур	га	-	3,55
	Территории для общего пользо- вания (уличная сеть)	га	-	3,55
1.5	Зона сельскохозяйственного ис- пользования		6,39	-
2	Население			
2.1.	Численность населения на про- ектируемой территории	чел.	-	222
2.1.	Плотность населения	чел./га	-	57
3.	Жилищный фонд			
3.1.	Площадь жилищного фонда	тыс. м ² общ. площ. кв.	-	7,104
3.2.	Средняя жилищная обеспечен- ность	м ² /чел.	-	30