



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах комплексного развития территории ориентировочной площадью 17 га, прилегающей к улицам Дозорная, Атаманская, Новая в посёлке Южный Динского района Краснодарского края

**1/12/6/2023-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Основная часть
Положения о территориальном планировании
Графическая часть

Том 1
(лист 1)

Краснодар 2024



Россия
Общество с ограниченной ответственностью
«Линии города»
350065, г. Краснодар, ул. Кружевная, д 6, оф 20
ИНН 2312309253 КПП 231201001
ОГРН 1222300019699

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) в границах комплексного развития территории ориентировочной площадью 17 га, прилегающей к улицам Дозорная, Атаманская, Новая в посёлке Южный Динского района Краснодарского края

**1/12/6/2023-ДПТ
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Основная часть
Положения о территориальном планировании
Графическая часть

Том 1
(лист 1)


Директор



Рагозинский О.Г.

Краснодар 2024

Обозначение	Наименование	Примечание
1/12/6/2023-ДПТ-ПЗ 1	<p>Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании</p> <p>Содержание тома</p> <p>Состав градостроительной документации</p> <p>1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно</p>	

						1/12/6/2023-ДПТ-ПЗ 1		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						ДПТ	3	3
Разработал	Павлов				03.24	Положения о территориальном планировании ООО «ЛИНИИ ГОРОДА»		

Обозначение	Наименование	Примечание
	<p>к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения</p> <p>1.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)</p> <p>1.2 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур</p> <p>1.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, программы комплексного развития социальной инфраструктуры</p> <p>1.2.2 Развитие систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры</p> <p>1.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения</p> <p>2 Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной,</p>	
		<p>Лист</p> <p>4</p>

Обозначение	Наименование	Примечание
<p>1/12/6/2023-ДПТ лист 1(состоит из листов 1.1 и 1.2)</p>	<p>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 3 Красные линии</p> <p>ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:</p> <p>Чертеж планировки территории. лист 1.1 М 1:2000 лист 1.2 М 1:5000</p>	

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	1/12/6/2023-ДПТ (лист 1)	Проект планировки территории Основная часть Положения о территориальном планировании Графическая часть	
2	1/12/6/2023-ДПТ (листы 2-8)	Проект планировки территории Материалы по обоснованию Пояснительная записка Графическая часть	
3	1/12/6/2023-ДПТ (листы 9-10)	Проект межевания территории Основная часть Пояснительная записка Чертежи межевания территории Материалы по обоснованию Чертежи	

реализация договора о комплексном развитии территории.

В соответствии с генеральным планом Южно-Кубанского сельского поселения Динского района Краснодарского края, утверждённым решением Совета Южно-Кубанского сельского поселения Динского района Краснодарского края от 05.10.2012 №48(в редакции решения Совета муниципального образования Динской район от 27.12.23 № 476-54.4) (далее - генеральный план), в границах проектируемой территории предусмотрены следующие функциональные зоны:

- зона застройки среднеэтажными жилыми домами;
- зона специализированной общественной застройки;
- многофункциональная общественно-деловая зона;
- зона транспортной инфраструктуры;

В соответствии с генеральным планом в границах подготовки документации по планировке территории расположены планируемые к размещению объекты местного значения: 1 дошкольная образовательная организация на 250 мест, 1 сквер, объекты инженерной инфраструктуры (электрические подстанции 10 кВ, пункты редуцирования газа (ПРГ)). Документацией по планировке территории предусматривается реализация всех указанных объектов местного значения.

В границах подготовки документации по планировке территории в соответствии с генеральным планом планируемые к размещению объекты регионального и федерального значения не предусматриваются.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены градостроительным регламентом. В соответствии с правилами землепользования и застройки, утвержденными решением Совета Южно-Кубанского сельского поселения от 30 сентября 2013 г. № 51(в редакции решения Совета муниципального образования Динской район от 27.12.2023 № 477-54.4) (далее – ПЗЗ), проектируемая территория расположена:

- в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами – Ж-С3;
- в зоне застройки перспективного освоения – Ж-2;
- граница комплексного развития территории.

Для зон установлены соответствующие регламенты, учет которых необходим при

размещениях каждого конкретного объекта капитального строительства. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и планируемых к размещению объектов капитального строительства представлены в таблице 1

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

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
		предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами – Ж-С3					
Среднеэтажная жилая застройка [2.5]	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 2500 – 250000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для вновь формируемых земельных участков и при разделе земельного участка: - 32 метра	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м; от границ соседнего минимальные отступы от границы земельного участка не установлены; место допустимого размещения зданий, строений, сооружений, принимается с учетом строений, расположенных на смежных земельных участках, на основе расчетов инсоляции и освещенности, в соответствии с противопожарными зооветеринарными требованиями, согласно документации по планировке территории, утвержденной в порядке, предусмотренном действующим законодательством	Предельное количество надземных этажей 7 -предельная высота жилых зданий до конька крыши – 34м;	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; Предельный коэффициент плотности застройки - 0,7; На территории среднеэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, мопедов. Процент застройки подземной части не регламентируется
Улично-дорожная сеть [12.0.1]	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велоспортивной и	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 50 – 10000 кв. м или согласно утвержденной документации по планировке территории или в соответствии с	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.

	инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	документацией по планировке территории.			
Благоустройство территории [12.0.2]	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 50 – 10000 кв. м а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.

Зона застройки перспективного освоения – Ж-2

Среднеэтажная жилая застройка [2.5]	Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 2500 – 250000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) для вновь формируемых земельных участков и при разделе земельного участка: - для 2-3-х этажных жилых домов - 27 метров, - для 4-х этажных жилых домов - 32 метра.	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м; от границ соседнего минимальные отступы от границы земельного участка не установлены; место допустимого размещения зданий, строений, сооружений, принимается с учетом строений, расположенных на смежных земельных участках, на основе расчетов инсоляции и освещенности, в соответствии с противопожарными и зооветеринарными требованиями, согласно документации по планировке территории, утвержденной в порядке, предусмотренном действующим законодательством.	Предельное количество надземных этажей 5-8 -предельная высота жилых зданий до конька крыши – 34 м.	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; Предельный коэффициент плотности застройки - 0,7 На территории среднеэтажной жилой застройки следует предусматривать 100-процентную обеспеченность местами для хранения и парковки легковых автомобилей, мотоциклов, mopедов. Процент застройки подземной части не регламентируется. При
-------------------------------------	--	---	---	--	--

	площади помещений дома				комплексном развитии территории допускается предусматривать места для хранения и парковки автомобилей вне границ земельного участка проектируемого объекта, но не более 60% от общего расчетного количества парковочных мест, при их пешеходной доступности (длине пути) не более 500 м до входной группы в объект капитального строительства.
Дошкольное, начальное и среднее общее образование [3.5.1]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицей, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом)	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 400 – 50000 кв. м или согласно утвержденной документации по планировке территории	Минимальные отступы от красных линий или границ участка: расстояние до красной линии от стен здания-10 м.	Максимальная этажность для дошкольных учреждений -3 этажа, для школ и начального профессионального образования -4 этажа, прочие образовательные учреждения по заданию на проектирование с учетом сложившейся застройки.	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4; Процент застройки подземной части не регламентируется.
Площадки для занятий спортом [5.1.3]	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры).	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 50 – 10000 кв. м	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.

Хранение автотранспорта [2.7.1]	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения авто транспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9	минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 20 - 5000 кв. м или определяется по заданию на проектирование. Или в соответствии с документацией по планировке территории	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м; от границ соседнего земельного участка не менее 3 м; в пределах границ земельного участка предусмотреть необходимое расчетное количество парковочных мест для временной стоянки автомобилей	максимальное количество надземных этажей - 5	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; Процент застройки подземной части не регламентируется.
Улично-дорожная сеть [12.0.1]	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 50 – 10000 кв. м или согласно утвержденной документации по планировке территории или в соответствии с документацией по планировке территории.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.
Благоустройство территории [12.0.2]	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 50 – 10000 кв. м а также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.

Параметры застройки жилых и общественно-деловых зон

Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий. В соответствии с п.1.7.2 местных нормативов градостроительного проектирования Южно-Кубанского сельского поселения Динского района Краснодарского края по красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме организаций образования и воспитания, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах.

Размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах, а также размещение в жилых зданиях объектов общественного назначения, оказывающих вредное воздействие на человека, не допускается. Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. При размещении в жилом здании помещений общественного назначения, инженерного оборудования и коммуникаций следует обеспечивать соблюдение гигиенических нормативов, в том числе по шумозащищенности жилых помещений.

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

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

При этом расстояния (бытовые разрывы) между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между зданиями высотой 4 этажа - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при

соблюдении норм инсоляции и освещенности и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно. На площадках сейсмичностью 8 баллов и выше расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий должны быть не менее двух высот наиболее высокого здания.

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

Плотность застройки территории

Основными показателями плотности застройки являются:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, при определении которого площадь подземной части застройки и площадь стилобата до двух этажей не учитывается;

- предельный коэффициент плотности жилой застройки - предельное максимальное отношение суммарной площади квартир в многоквартирных домах, площади блокированных и индивидуальных жилых домов, которую разрешается построить на земельном участке, а при комплексном развитии территории на земельных участках, с учетом уже существующих объектов капитального строительства, к площади земельного участка.

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

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

В соответствии с нормативными показателями плотности застройки

территориальных зон, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами предельный коэффициент плотности жилой застройки равен 0,7; для зоны застройки индивидуальными жилыми домами - 0,7.

При комплексном развитии территории предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории для каждой территориальной зоны отдельно, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

При расчете предельного коэффициента плотности застройки жилой зоны учитывается площадь территории рекреационной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры, пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории.

Определение максимального процента застройки в границах проектируемой территории

$33107,73 \text{ кв.м} / 167535 \text{ кв.м} * 100 = 20\%$, где:

33107,73 кв.м – площадь, занятая под зданиями и сооружениями;

167535 кв.м – площадь проектируемой территории.

Определение предельного коэффициента плотности жилой застройки в границах проектируемой территории:

Для зона застройки перспективного освоения – Ж-2

$89688,86 \text{ кв.м} / 157964 \text{ кв.м} = 0,57$ где:

89688,86 кв.м - суммарная величина площади квартир жилого здания;

157964 кв.м - площадь территории принятой для расчета, с учетом площади территорий рекреационной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории.

Для зоны застройки среднеэтажными жилыми домами – Ж-СЗ

$4460,14 \text{ кв.м} / 9571 \text{ кв.м} = 0,47$ где:

4460,14 кв.м - суммарная величина общей площади квартир жилого здания;

9571 кв.м - площадь территории принятой для расчета, с учетом площади территорий рекреационной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры пропорционально к каждой зоне жилой застройки в границах комплексного развития территории.

Плотность застройки территории уточняется на следующих стадиях проектирования при условии соблюдения нормативных показателей.

Численность населения

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

Расчёт численности населения:

Площадь квартир в среднеэтажных многоквартирных домах, предусматривающихся к размещению в соответствии с договором комплексного развития территории, составляет 94149 кв.м. Расчёт численности населения:

$$94149/22 = 4280 \text{ человек.}$$

Расчет плотности населения

Расчет плотности населения в границах подготовки документации по планировке территории

$$4280 \text{ чел.} / 16,75 \text{ га} = 256 \text{ чел./га.}$$

Где: 4280 чел – расчётная численность населения в среднеэтажных многоквартирных домах;

16,75 га – территория в границах проектирования.

1.2.1 Характеристика объектов капитального строительства жилого, социального, общественно-делового и иного назначения

Проектом предусматривается размещение объектов капитального строительства:

- среднеэтажные многоквартирные жилые дома;
- дошкольная образовательная организация на 250 мест;
- многоуровневые паркинги.

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

Таблица 2- Характеристики объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование объекта	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь, кв.м	Этажность
1.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 1)	1284,00	10878,07	8
2.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 2)	1837,53	14058,66	1-8
3.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом (литер 3)	401,36	3249,38	8
4.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 4)	598,38	4976,12	8
5.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 5)	1293,38	10755,73	8
6.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 6)	2031,89	14384,81	1-8
7.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 7)	1835,14	13014,43	8
8.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и	2510,48	19585,92	1-8

№ п/п	Наименование объекта	Площадь застройки, кв.м	Общая площадь, кв.м	Этажность
	коммунально-бытового обслуживания (литер 8)			
9.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 9)	598,38	4976,12	8
10.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 10)	1311,26	10628,16	8
11.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 11)	1991,25	15484,37	1-8
12.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 12)	598,38	4976,12	8
13.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 13)	1595,99	12921,01	8
14.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 14)	598,38	4976,12	8
15.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 15)	1562,57	12650,48	8
16.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 16)	598,38	4976,12	8
17.	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания (литер 17)	1388,98	8450,85	1-7
18.	Дошкольная образовательная организация на 250 мест	2163	5768	2
19.	Многоуровневый паркинг на 218 м/м	1530	7000	5
20.	Многоуровневый паркинг на 299 м/м	1908	8586	5
21.	Многоуровневый паркинг на 299 м/м	1908	8586	5
22.	Многоуровневый паркинг на 465 м/м со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания	3563	13066	5

Состав и размеры площадок на придомовой территории планируемых к размещению многоквартирных среднеэтажных жилых домов приняты в соответствии с таблицей 39 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, из расчёта площади квартир равной 94149 кв.м.

Таблица 3- Обеспеченность многоквартирных жилых домов придомовыми площадками

Тип площадки	Расчетная единица	Нормативная площадь площадки на расчетную единицу, кв.м	Требуемая площадь, кв.м
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	100 кв.м площади квартир	2,5	2354
Для отдыха взрослого населения	100 кв.м площади квартир	0,4	377
Для занятий физкультурой и спортом	100 кв.м площади квартир	7,5	7061
Озелененные территории	Площадь участка	Согласно предельным параметрам вида разрешенного использования	Согласно предельным параметрам вида разрешенного использования

Социальная инфраструктура

Дошкольные образовательные организации

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

$$P_{доо} = \frac{(((K_0 + K_1 + K_2) \times 0,3) + (K_3 + K_4 + K_5 + K_6)) \times 1000}{N},$$

$$P_{доо} = ((1242+1321+1388)*0,3+(1271+1608+1603+1742))*1000/147411=51$$

где K₀ – K₆ – количество детей одного возраста, где 0 – 6 (K_n) возраст от 2 мес. До 6 лет;

N – общее количество населения Динского района;

Рдоо – расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел.

Таблица 4- Количество детей одного возраста 0 – 6 лет

Возраст детей (Кп)	Количество детей одного возраста (К0-К6)
0	1242
1	1321
2	1388
3	1271
4	1608
5	1603
6	1742

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

Расчет потребности социальных объектов:

$4280 * 51 / 1000 = 219$ места в дошкольных образовательных организациях, где 4280 – количество жителей в границах всей территории северо-западной части посёлка Южный;

51 – расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел. для Динского муниципального района.

Нормативная потребность в дошкольных образовательных организациях обеспечивается за счет дошкольной образовательной организации на 250 мест, предусмотренной в соответствии с генеральным планом. Таким образом, потребность в дошкольных образовательных организациях покрывается на 100%.

Радиус доступности дошкольных образовательных организаций в зоне застройки среднеэтажными жилыми домами составляет 400м.

Общеобразовательные организации

Нормативная обеспеченность местами в общеобразовательных организациях рассчитывается согласно нормативам градостроительного проектирования

Краснодарского края с учётом расчетного количества мест в объектах среднего школьного образования, рассчитываемого по следующей формуле:

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

$$P_{\text{рош}} = \frac{((1836 + 1795 + 1862 + 1894 + 1790 + 1921 + 1748 + 1901 + 1714) + ((1583 + 1633) \times 0,75)) \times 1000}{147411} = 128$$

где K7 – K17 – количество детей одного возраста, где 7 – 17 (Kn) возраст от 7 до 17 лет;

N – общее количество населения Динского района;

P_{рош} – расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

Таблица 5 - Количество детей одного возраста 7 – 17 лет

Возраст детей (Kn)	Количество детей одного возраста (K7-K17)
7	1836
8	1795
9	1862
10	1894
11	1790
12	1921
13	1748
14	1901
15	1714
16	1583
17	1633

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

Расчет потребности социальных объектов:

4280 * 128 / 1000 = 548 мест в объектах среднего школьного образования, где

4280 – количество жителей в границах всей территории северо-западной части посёлка Южный;

128 – расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования,

мест на 1 тыс. чел. для Динского муниципального района.

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

- начальное общее образование (1-4 классы);
- основное общее образование (5-8 классы);
- среднее общее образование (9-11 классы).

Нормативная потребность общеобразовательными организациями обеспечивается за счет размещаемых в границах территории северо-западной части посёлка Южный двух общеобразовательных организаций на 1550 мест каждая (**3100 мест суммарно**) в границах земельных участков с кадастровыми номерами 23:07:0302000:11789 и 23:07:0302000:11790. Таким образом, потребность в общеобразовательных организациях покрывается на 100%.

Радиус доступности общеобразовательных организаций для сельских поселений размещение общеобразовательных организаций допускается на расстоянии транспортной доступности: для учащихся начального общего образования - 15 мин. (в одну сторону), для учащихся основного общего и среднего общего образования - не более 50 мин. (в одну сторону).

Объекты здравоохранения

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность объектами здравоохранения (амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники) для взрослых) рассчитывается из показателя 18 посещений в смену на 1000 человек, потребность составляет:

$$4280 * 18 / 1000 = 77 \text{ посещения в смену, где}$$

4280 – количество жителей в границах всей территории северо-западной части

посёлка Южный;

18 – показатель посещений в смену на 1000 человек.

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность объектами здравоохранения (амбулаторно-поликлинические организации (поликлиники) для детей) рассчитывается из показателя 14 посещений в смену на 1000 человек, потребность составляет:

$4280 * 14 / 1000 = 60$ посещений в смену, где

4280 – количество жителей в границах всей территории северо-западной части посёлка Южный;

14 – показатель посещений в смену на 1000 человек.

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность объектами здравоохранения (выдвижные пункты скорой медицинской помощи, автомобиль) рассчитывается из показателя 0,2 автомобиля на 1000 человек, потребность составляет:

$4280 * 0,2 / 1000 = 1$ автомобиль, где

4280 – количество жителей в границах всей территории северо-западной части посёлка Южный;

0,2 – показатель количества автомобилей на 1000 человек.

Размещение **станции скорой медицинской помощи** на 4 машины предусматривается в границах земельного участка с кадастровым номером 23:07:0302000:9412.

В границах проектируемой территории предусматривается размещение **офиса врача общей практики** во встроенных помещениях общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания в литере 13.

Согласно письму заместителя главы администрации муниципального образования Динской район на территории Южно-Кубанского сельского поселения Динского района на земельном участке с кадастровым номером 23:07:0301033:592 генеральным планом Южно-Кубанского сельского поселения, утвержденным решением Совета Южно-Кубанского сельского поселения от 05.10.2012 № 48 предусмотрена функциональная зона – зона специализированной общественной застройки для размещения объекта –

поликлиника: стационар всех типов; станция скорой медицинской помощи.

Также на земельный участок с кадастровым номером 23:07:0301033:591 управлением архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Динской район выдано разрешение на строительство от 30.01.2023 № 23-07-055-2023 здания **офиса врача общей практики**. Восполнение потребности в объектах здравоохранения осуществляется за счёт указанных объектов.

Согласно примечанию к таблице 5.1 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края доступность амбулаторно-поликлинических организаций и их филиалы в сельской местности принимается в пределах 30 мин. (с использованием транспорта).

Объекты физической культуры и массового спорта

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

- спортивные залы общего пользования, из расчета 69,3 кв.м площади пола на 1000 человек.

$$4280 * 69,3 / 1000 = 296,6 \text{ кв.м, где}$$

4280 – количество жителей в границах всей территории северо-западной части посёлка Южный;

69,3 – показатель общей площади помещений на 1000 человек для сельских поселений (кв.м)

- объекты городской и рекреационной инфраструктуры, приспособленные для занятий физической культурой и спортом, в том числе универсальные спортивные игровые площадки, дистанции, велодорожки, споты (плаза начального уровня), площадки с тренажерами, сезонные катки, из расчета 76,8 кв.м площади пола на 1000 человек.

$$4280 * 76,8 / 1000 = 329 \text{ кв.м, где}$$

4280 – количество жителей в границах всей территории северо-западной части посёлка Южный;

76,8 – площадь игровой зоны, кв.м на 1000 человек для сельских поселений (кв.м).

В соответствии с генеральным планом в границах территории северо-западной части посёлка Южный предусмотрено размещение физкультурно-спортивного центра жилого района и двух планируемых к размещению плоскостных спортивных сооружений на земельных участках с кадастровыми номерами 23:07:0302000:5605, 23:07:0302000:5606, общей площадью 4971 кв.м. Также на прилегающей территории в границах земельного участка с кадастровым номером 23:07:0301006:395 расположено МБУ по физическому развитию и спорту Южно-Кубанского сельского поселения «Спорткомплекс Южный».

Проектом предусматривается размещение 1 000 кв.м плоскостных спортивных сооружений на озелененных территориях общего пользования в границах проектируемой территории (где потребность составляет $4280 / 1000 * 76,8 = 329$ кв.м).

Данные объекты полностью покрывают потребность в указанных спортивных сооружениях. Радиус доступности физкультурно-спортивных центров жилых районов составляет 1500м.

Объекты обслуживания населения

Объекты социального и культурно-бытового назначения, размещаются во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания среднеэтажной жилой застройки. Объекты социального и культурно-бытового назначения включают в себя: магазины продовольственных и не продовольственных товаров, магазины кулинарии, предприятий бытового обслуживания населения (парикмахерские, фотосалоны, салоны красоты, приемные пункты прачечной-химчистки), отделение почтовой связи в литере 8.

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность участкового пункта полиции рассчитывается из расчета 1 сотрудник на 2,8 - 3 тыс. чел., потребность составляет:

$$4280 / 3000 = 2 \text{ сотрудника, где}$$

4280 – количество жителей в границах проектируемой территории;

3000 – расчётное количество человек на 1 сотрудника.

Согласно Таблице 4 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность сельскими массовыми библиотеками

рассчитывается из расчета для сельских поселений или их групп, св. 5 до 10 тыс. чел - 4,5 – 5 тыс. един. хранения /3 – 4 мест (читатель) на 1 тыс. жит., потребность составляет:

$$4280 / 1000 * 4,5 = 19,26 \text{ тыс. единиц хранения, где}$$

4280 – количество жителей в границах проектируемой территории;

4,5 – расчётное количество тыс. един. Хранения на 1000 жителей.

$$4280 / 1000 * 3 = 13 \text{ мест, где}$$

4280 – количество жителей в границах всей территории северо-западной части посёлка Южный;

3 – расчётное количество мест (читателей) на 1000 жителей.

В границах проектируемой территории предусматривается размещение участкового пункта полиции на 2 сотрудника во встроенных помещениях общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания в литере 13; размещение сельской массовой библиотеки во встроенных помещениях общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания в литере 15.

Указанные объекты полностью покрывают потребность в данных учреждениях.

Озеленение территории

Согласно Таблице 52 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, площадь озелененной территории жилого района должна составлять не менее 6 кв. м на 1 человека для территории жилого района.

Планируемое население в границах подготовки документации по планировке территории составляет 4280 чел.: $4280 \text{ чел.} * 6 \text{ кв.м} = 25680 \text{ кв.м. (2,57 га)}$

Проектом предусматривается выделение озелененных территории жилого района в границах проектируемой территории общей площадью 34212 кв.м (3,42 га, площадь территории в границах образуемых земельных участков с видом разрешенного использования «Благоустройство территории»).

1.2.2 Развитие коммунальной инфраструктуры, развитие транспортной инфраструктуры

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

- климатический район для проектирования –ШБ,
- температура воздуха: среднегодовая – (+9,6 С), максимальная - июль - +41 С, минимальная - январь -35 С ;
- нормативный вес снегового покрова - 120 кг/кв.м;
- нормативный скоростной напор ветра - 48 кг/кв.м;
- нормативная глубина промерзания грунтов - 0.8 м (СНиП 23-01-99);
- относительная влажность воздуха колеблется в пределах 60-78%;
- годовое количество осадков составляет 508-640мм;
- почвенный покров представлен малогумусными карбонатными черноземами. (мощность черноземов достигает до 1.5 м. Почвообразующими породами служат четвертичные суглинки и глины).

Обеспеченность территории объектами коммунальной инфраструктуры в границах подготовки документации по планировке территории (16,75 га).

Расчетное население всего 4280 человек, в том числе:

Расчеты расходов водопотребления и водоотведения, нагрузок на отопление вентиляцию и горячее водоснабжение, нагрузок на электроснабжение выполнены индивидуальным предпринимателем Зацепилиным Сергеем Геннадьевичем (см. Том 2, исходные данные).

Таблица 6 - Обеспеченность территории объектами коммунальной инфраструктуры, в границах проектируемой территории

№ п.п	Наименование ресурса	Необходимый уровень обеспеченности	
		Ед.измерения	Величина
1	Общее водопотребление	куб.м/сутки	906,87
2	Общее водоотведение	куб.м/сутки	886,62
3	Тепловая нагрузка на отопление	ккал/ч	7 935 962
4	Тепловая нагрузка на вентиляцию	ккал/ч	296 526
5	Средняя тепловая нагрузка на ГВС	ккал/ч	2 806 015
6	Нагрузки на электроснабжение	кВт	1938,67

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

Транспортная инфраструктура

Основной целью организации транспортного движения является обеспечение удобных и эффективных транспортных связей. Все заложенные в проекте решения выполнены с учетом транспортной инфраструктуры, предусмотренной генеральным планом.

Система общественного пассажирского транспорта обеспечивает функциональную целостность и взаимосвязанность всех основных структурных элементов территории с учетом перспективного развития. Движение общественного транспорта осуществляется по основным улицам сельского населенного пункта. Дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта не превышает 500 м.

В границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки территории, предусмотрены основные улицы сельского населенного пункта и местные улицы. Параметры улиц, предусмотренных в проекте планировки территории, соответствуют характеристикам, указанным в таблице 11.4 СП 42.13330.2016.

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

Категория сельских улиц и дорог	Расчетная скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направлениях)	Наименьший радиус кривых в плане без виража, м	Наибольший продольный уклон, ‰	Наименьший радиус выпуклой кривой, м	Наименьший радиус вогнутой кривой, м	Минимальная ширина пешеходной части тротуара, м
Основные улицы сельского населенного пункта	60	3,5	2	220	70	1700	600	1,5
Местные улицы	40	3,0	2	80	80	600	250	1,5

Согласно приказу Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края №78 от 16.04.2015г. «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (таблица 108), произведен расчет паковочных мест для планируемого к размещению объекту местного значения дошкольной образовательной организации, двух общеобразовательных организаций), в границах подготовки документации по планировке территории.

Таблица 8- Расчет паковочных мест для планируемых к размещению объектов местного значения

№ п.п	Объект	Расчетная единица	Норматив количества машино-мест на расчетную единицу	Предусмотрено проектом
1	Дошкольная образовательная организация на 250 мест	1 объект	7	7
		100 детей	5	13
Итого				20

На парковках выделяется не менее 10 процентов мест для бесплатной парковки транспортных средств, управляемых инвалидами I, II групп, и транспортных средств, перевозящих таких инвалидов и (или) детей-инвалидов. Места для кратковременной остановки автотранспорта родителей, привозящих детей для единовременной высадки для социальных объектов расположены в границах улично-дорожной сети.

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

$$MM = PopOMCY \times k1 - MMstr \times k2 - НИЖС,$$

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

$k1^{<*>}$ - обеспеченность населения личными легковыми автомобилями, находящимися в собственности у физических лиц, в авто на тыс. человек;

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

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

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

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

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

Расчет потребности парковочных мест в границах проектируемой территории:

Потребность составляет: $4280 * 0,312 - 55 * 0,8 = 1292$ машино-мест.

Определенное в соответствии с проектом планировки территории и согласно формуле количество парковочных мест в границах земельных участков многоквартирных жилых домов допускается сокращать на количество мест для хранения и парковки автомобилей, предусмотренных данным проектом планировки при их размещении в пешеходной доступности (длине пути) не более 500 м до входной группы

в объект капитального строительства, для которого рассчитываются парковочные места.

Таблица 9- Расчет обеспеченности машино-местами в границах проектируемой территории

№ п.п	Наименование автостоянок	Норматив	Необходимо по расчету	Предусмотрено проектом
	Общая площадь квартир в планируемых к размещению среднеэтажных многоквартирных жилых домах, кв.м		94149	
	Общая площадь коммерческих помещений во встроенных, встроено-пристроенных помещениях, кв.м, в том числе		10880	
	коммерческих помещений (объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги, предприятия торговли и т.п.), магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли), аптеки и аптечные магазины, фотосалоны, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны, парикмахерские, специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы)		7880	
	коммерческо-деловых центров, офисных зданий и помещений, страховых компаний, научных и проектных организаций		3000	
1	Автостоянки (наземные) для постоянного хранения автомобилей	По расчёту	1292	1350
2	Гостевые автостоянки (наземные)	одно машино-место на 600 кв.м площади квартир	157	160
3.1	Парковочные места для коммерческих помещений (объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги, предприятия торговли и т.п.), магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли), аптеки и аптечные магазины, фотосалоны, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны, парикмахерские, специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы, рынки)	одно машино-место на 40 кв.м общей площади	197	200
3.2	Парковочные места для коммерческо-деловых центров, офисных зданий и помещений, страховых компаний, научных и проектных организаций	одно машино-место на 60 кв.м общей площади	50	68
	Итого:		1696	1778

В границах проектируемой территории предусматривается размещение двух многоуровневых паркингов на 299 машино-мест каждый, одного многоуровневого паркинга на 218 машино-мест, одного многоуровневого паркинга на 465 машино-мест, а также наземных плоскостных парковок на 497 машино-мест.

Таблица 11- Основные технико-экономические показатели проекта

№ п/п	Наименование	Минимально допустимый уровень обеспеченности	Единица измерения	Нормативные показатели	Фактические показатели
1	Площадь территории в границах подготовки документации по планировке территории		га		16,75
2	Проектная численность населения в границах подготовки документации по планировке территории		чел.		4280
3	Плотность населения в границах подготовки документации по планировке территории		чел./га		256
4	Потребность в общественных зданиях и сооружениях в границах подготовки документации по планировке территории, в том числе:				
	- дошкольные образовательные учреждения	51 место на 1000 жителей	мест	219	250
	- общеобразовательные организации	128 мест на 1000 жителей	учащихся	548	3100 (на прилегающей территории)
	- поликлиника взрослая	18 посещений на 1000 жителей	посещений в смену	77	На прилегающей территории
	- поликлиника детская	14 посещений на 1000 жителей	посещений в смену	60	На прилегающей территории
	- станция скорой помощи	0,2 на 1000 жителей	машин	1	4 (на прилегающей территории)
	- плоскостные спортивные сооружения	по расчёту	кв.м	329	1000
5	Жилищный фонд в границах подготовки документации по планировке территории		кв.м	-	94149
6	Жилищная обеспеченность		кв.м	22	22
7	Количество квартир в среднеэтажных многоквартирных жилых домах в границах проектируемой территории, том числе		шт.	-	2166

№ п/п	Наименование	Минимально допустимый уровень обеспеченности	Единица измерения	Нормативные показатели	Фактические показатели
	на 1 этапе строительства		шт.	-	719
	на 2 этапе строительства		шт.	-	892
	на 3 этапе строительства		шт.	-	555
8	Коммерческая площадь в границах проектируемой территории		кв.м	-	10880
9.1	Количество стоянок для хранения легковых автомобилей в границах проектируемой территории, в том числе				
	- парковочные места, предназначенные для постоянного хранения автомобилей жителей многоквартирных жилых домов	по расчету	шт.	1292	1350
	- гостевые автостоянки	1 машино-место на 600 кв.м площади квартир	шт.	157	160
	- парковочные места для коммерческих помещений (объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги, предприятия торговли и т.п.), магазины-склады (мелкооптовой и розничной торговли), аптеки и аптечные магазины, фотосалоны, салоны красоты, солярии, салоны моды, свадебные салоны, парикмахерские, специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы, рынки)	одно машино-место на 40 кв.м общей площади	шт.	197	200
	- парковочные места для коммерческо-деловых центров, офисных зданий и помещений, страховых компаний, научных и проектных организаций	одно машино-место на 60 кв.м общей площади	шт.	50	68
	Итого		шт.	1696	1778
9.2	Парковочные места, предназначенные для социальных объектов (ДОО, ОО), в том числе	по расчёту	шт.	20	20

1.3 Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

В соответствии с генеральным планом в границах подготовки документации по планировке территории расположены планируемые к размещению объекты местного значения: 1 дошкольная образовательная организация на 250 мест, 1 сквер, объекты инженерной инфраструктуры (электрические подстанции 10 кВ, пункты редуцирования газа (ПРГ)). Документацией по планировке территории предусматривается реализация всех указанных объектов местного значения.

В границах подготовки документации по планировке территории в соответствии с генеральным планом планируемые к размещению объекты регионального и федерального значения не предусматриваются.

2 Положение об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры

Развитие территории будет происходить постепенно и строительство объектов капитального строительства в рамках каждого этапа будет вестись в зависимости от возникающих потребностей населения и покупательской способности. В рамках каждого этапа предусмотрено строительство не только объектов жилого назначения, но и транспортной инфраструктуры.

Очередность планируемого развития территории обуславливается потребностью населения в различных инфраструктурах социального, коммунального и транспортного

назначения. Целесообразно первым этапом осуществить возведение объектов жилой застройки, далее подключения всех необходимых инженерных сетей для данных объектов капитального строительства. Такую закономерность предусмотреть на всех этапах проектирования. Очередность этапов расписана далее.

Этапы проектирования объектов капитального строительства.

1. Проведение кадастровых работ – образование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Образование земельных участков осуществляется в соответствии Земельным кодексом Российской Федерации. Постановка образованных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

3. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Таблица 12 - Этапы строительства объектов капитального строительства жилого, общественно-делового и иного назначения

Этапы строительства	Наименование и обозначение
1	Дошкольная образовательная организация на 250 мест [18]
	Многоуровневый паркинг на 218 м/м [19]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [1]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [2]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом [3]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [4]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [5]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [6]
2	Многоуровневый паркинг на 299 м/м [22]
	Многоуровневый паркинг на 465 м/м со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [21]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [7]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [8]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [9]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [10]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [11]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [12]
3	Многоуровневый паркинг на 299 м/м [20]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [13]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [14]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [15]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [16]
	Среднеэтажный многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями общественно-делового и коммунально-бытового обслуживания [17]

Примечание:

[3] – номер по экспликации согласно листу 7 «Варианты планировочных решений застройки»

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

В отношении территории подготовки проекта планировки территории утверждены:

- программа комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры муниципального образования «Южно-Кубанское сельское поселение» Динского района Краснодарского края на период 2016-2020 года и с учётом перспективы до 2030 года;

- программа комплексного развития транспортной инфраструктуры Южно-Кубанского сельского поселения Динского района Краснодарского края на 2017-2030 годы;

- программа комплексного развития социальной инфраструктуры Южно-Кубанского сельского поселения Динского района Краснодарского края на 2017-2030 годы.

Проект планировки территории не противоречит утверждённым программам комплексного развития.

3 Красные линии

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

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

Таблица 13 - Ведомость координат поворотных точек устанавливаемых красных линий

№ точек	Координаты	
	X	Y
1	492665.59	1380504.26
2	492665.51	1380544.27
3	492665.48	1380559.26
4	492588.48	1380559.11
5	492588.49	1380555.58
6	492588.59	1380504.11
1	492665.59	1380504.26
-	-	-
7	492944.29	1380590.29
8	492838.54	1380590.09
9	492838.24	1380700.87
10	492947.46	1380699.76
7	492944.29	1380590.29
-	-	-
11	492722.05	1380589.87
12	492822.53	1380590.06
13	492822.53	1380592.19
14	492822.24	1380701.05
15	492770.23	1380701.57
16	492704.48	1380702.19
17	492704.84	1380589.95
11	492722.05	1380589.87
-	-	-
18	492689.67	1380590.02
19	492689.59	1380669.59
20	492689.48	1380702.33
21	492600.8	1380703.17
22	492600.81	1380700.8
23	492601.1	1380590.42
18	492689.67	1380590.02
-	-	-
24	492583.76	1380680.97

№ точек	Координаты	
	X	Y
25	492583.71	1380700.97
26	492526.03	1380701.56
27	492525.89	1380687.56
28	492530	1380681.51
24	492583.76	1380680.97
-	-	-
29	492814.53	1380721.03
30	492814.52	1380827.12
31	492714.53	1380827.12
32	492714.53	1380721.03
33	492804.62	1380721.03
29	492814.53	1380721.03
-	-	-
34	492689.44	1380714.49
35	492601.27	1380715.39
36	492600.97	1380826.68
37	492689.08	1380826.97
34	492689.44	1380714.49
-	-	-
38	492502.75	1380716.39
39	492584.77	1380715.56
40	492584.47	1380828.65
41	492493.66	1380829.37
42	492492.67	1380797.24
43	492492.3	1380784.04
44	492491.76	1380732.55
38	492502.75	1380716.39
-	-	-
45	492475.5	1380837.45
46	492475.04	1380824.96
47	492471.55	1380728.07
48	492572.25	1380574.12

№ точек	Координаты	
	X	Y
49	492563	1380559.33
50	492556.27	1380499.7
51	492648.87	1380479.79
52	492696.67	1380483.51
53	492741.67	1380487.02
54	492741.58	1380533.09
55	492741.52	1380559.41
56	492834.52	1380559.59
57	492909.72	1380559.73
58	493101.1	1380560.09
59	493101.16	1380528.09
60	493055.85	1380520.92
61	492989.44	1380517.02
62	492989.44	1380517.01
-	-	-
63	492893.12	1380714.51

№ точек	Координаты	
	X	Y
64	492947.88	1380713.96
65	492949.03	1380753.84
-	-	-
66	492891.46	1380827.12
67	492840.4	1380827.12
68	492840.7	1380715.05
69	492887.46	1380714.57
-	-	-
70	492477.35	1380971.66
71	492480.34	1380971.52
72	492485.41	1381111.81
73	492486.03	1381128.95
-	-	-
74	492423.93	1381030.85
75	492423.78	1381025.31
76	492422.05	1380974.28
