

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

**Документация по планировке территории (проект
планировки и проект межевания) Коттеджного Комплекса
"Мелодия", расположенного в станице Нововеличковской
Нововеличковского сельского поселения Динского
муниципального района Краснодарского края, в границах
кадастрового квартала 23:07:0104000**

Проект планировки территории
(Утверждаемая часть)

2/02-2024-ППТ
Том 1

г. Краснодар, 2025

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

Заказчик: ООО СЗ «ЗАГОРОД»

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) Коттеджного Комплекса "Мелодия", расположенного в станице Нововеличковской Нововеличковского сельского поселения Динского муниципального района Краснодарского края, в границах кадастрового квартала 23:07:0104000

Проект планировки территории
(Утверждаемая часть)

2/02-2024-ППТ
Том 1

Главный инженер
Главный инженер проекта



Т.В. Стрельников
А.А. Усынкин

г. Краснодар, 2025

Оглавление

1. СОСТАВ ПРОЕКТА 4

2. ВВЕДЕНИЕ 5

3. ПОЛОЖЕНИЕ УЧАСТКА В ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЕ РАЙОНА 6

**4. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ.....7**

**5. 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.....10**

6. ИНЖЕНЕРНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА 41

7. ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ.....42

8. КРАСНЫЕ ЛИНИИ.....43

1. Состав проекта.

Том 1 «Основная часть проекта планировки территории»

- 1. Пояснительная записка
- 2. Графические материалы
 - Основной чертёж. Градостроительное зонирование территории М 1:5000;
 - Схема планировочной структуры участка. Эскиз застройки М 1:2000.

Том 2 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории»

- 1. Пояснительная записка
- 2. Графические материалы
 - Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории, со схемой границ зон с особыми условиями использования М 1:5000;
 - Схема вертикальной планировки территории М 1:2000;
 - Схема организации движения транспорта и улично-дорожной сети М 1:2000;
 - Функциональная схема с радиусами обслуживания социально-значимых объектов;
 - Сводный план инженерных сетей М 1:2000.

					02/02-2024-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		4

2. Введение

Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) Коттеджного комплекса «Мелодия», расположенного в станице Нововеличковской Нововеличковского сельского поселения Динского муниципального района Краснодарского края, в границах кадастрового квартала 23:07:0104000, выполнена ИП Щербинин Ю. Д. на основании:

- Договора с ИП Щербинин Ю. Д.;
- Технического задания на подготовку документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) Коттеджного Комплекса «Мелодия», расположенного в станице Нововеличковской Нововеличковского сельского поселения Динского муниципального района Краснодарского края, в границах кадастрового квартала 23:07:0104000;
- Постановления №1666 от 09.07.2024 Администрации муниципального образования Динской район о подготовке документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания) Коттеджного Комплекса «Мелодия», расположенного в станице Нововеличковской Нововеличковского сельского поселения Динского муниципального района Краснодарского края, в границах кадастрового квартала 23:07:0104000. Проект планировки территории разработан в соответствии с нормативной, правовой и методической документацией, а именно: Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, СП 42.13330.2016 (СНиП 2.07.01-89) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Правила землепользования и застройки Нововеличковского сельского поселения Динского района Краснодарского края, СП 34.13330.2021 (СНиП 2.05.02-85) «Автомобильные дороги» и иными действующими нормативами и техническими регламентами.

Разработка проекта планировки территории вызвана необходимостью дальнейшей детализации элементов планировочной структуры и функционального зонирования территории на площадке примыкающей по восточной стороне к ст. Нововеличковской Динского района вдоль автотрассы Краснодар-Найдорф. Проектируемая территория представляет собой цельное, самостоятельное жилое образование (малоэтажные жилые дома с развитой инфраструктурой – объектами общественного, социально-бытового и культурного назначения). Планировка территории решается единым комплексом.

Данным проектом решаются вопросы:

- уточнения границ функциональных территорий;
- уточнения красных линий и линий регулирования застройки;
- границ земельных участков;
- размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания;
- плотность и параметры застройки;
- параметры улиц, проездов, пешеходных зон, озеленения и благоустройства территории.

					02/02-2024-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		5

Особое внимание уделено функциональному зонированию всей проектируемой территории и в частности, - решению вопросов строительства, благоустройства, созданию удобных транспортных и пешеходных связей между всеми элементами и зонами, с тем, чтобы проектируемое жилое образование и ст. Нововеличковская представляли собой единым градостроительным организмом и инфраструктурно дополняли друг друга.

3. Положение проектируемой территории в планировочной структуре района

Проектируемая территория находится в границах Нововеличковского сельского поселения, станица Нововеличковская, в кадастровом квартале: 23:07:0104000. Участок располагается в юго-западной части станицы Нововеличковская. С северо-запада, запада, юго-запада участок граничит с незастроенными полями. С восточной стороны участок примыкает к автомобильной дороге 03К-023 ул. Городская. Восточнее через дорогу располагается основная застройка станицы Нововеличковская. Территория проектирования представляет собой пустырь свободный от зарослей. На проектируемой территории располагаются незавершенные объекты капитального строительства. Территория имеет ровный рельеф. Общая площадь территории проекта планировки – 681484 м².

Территория проектирования имеет прямой выход на автомобильной дороге 03К-023 ул. Городская. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Нововеличковского сельского поселения, проектируемая территория расположена в территориальной зоне Ж1-П зона застройки индивидуальными жилыми домами (проектируемая).

					02/02-2024-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		6

4. Особые условия использования территории.

Весь участок попадает в охранную зону с особыми условиями использования территории горного отвода "Прибрежно-Новотитаровский участок" ЗОУИТ23:00-6.236. Данная охранная зона имеет следующие ограничения:

- 1) допуск к работам лиц, имеющих специальную подготовку и квалификацию, а к руководству горными работами - лиц, имеющих соответствующее специальное образование.
- 2) обеспечение лиц, занятых на горных и буровых работах, специальной одеждой, средствами индивидуальной и коллективной защиты.
- 3) применение машин, оборудования и материалов, соответствующих требованиям правил безопасности и санитарным нормам.
- 4) правильное использование взрывчатых веществ и средств взрывания, их надлежащий учет, хранение и расходование.
- 5) проведение комплекса геологических, маркшейдерских и иных наблюдений, достаточных для обеспечения нормального технологического цикла работ и прогнозирования опасных ситуаций, своевременное определение и нанесение на планы горных работ опасных зон.
- 6) систематический контроль за состоянием рудничной атмосферы, содержанием в ней кислорода, вредных и взрывоопасных газов и пылей.
- 7) запрещение ведения горных работ, если температура воздуха, а также содержание в рудничной атмосфере действующих горных выработок кислорода, вредных, взрывоопасных газов и пылей не соответствуют требованиям норм и правил безопасности, санитарных норм и правил.
- 8) осуществление специальных мероприятий по прогнозированию и предупреждению внезапных выбросов газов, прорывов воды, полезных ископаемых и пород, а также горных ударов.
- 9) управление деформационными процессами горного массива, обеспечивающее безопасное нахождение людей в горных выработках.
- 10) разработка и проведение мероприятий, обеспечивающих охрану работников предприятий, ведущих работы, связанные с пользованием недрами, и населения в зоне влияния указанных работ от вредного влияния этих работ в их нормальном режиме и при возникновении аварийных ситуаций.

Также в южной части участка проходит Охранная зона ВЛ-10 кВ ТП НВ-11.

Ограничения следующие в данной зоне: Размер охранной зоны объекта электросетевого хозяйства 10 кВ составляет 10 метров по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении, согласно положениям пункта а) Требований к границам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства (Приложение к Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон). Пункты 8.9 Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 (в ред. от 30.12.2024). В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и иму-

					02/02-2024-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		7

ществу физических или юридических лиц. а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров. в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных. материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, Стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); (В редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 26.08.2013 г. N 736 «О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства») в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

					02/02-2024-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		8

5. 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.

5.1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).

Разработка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры, установления параметров намечаемого развития планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых размещаются объекты капитального строительства. В целях обеспечения условий для реализации планов и программ развития территории Нововеличковского сельского поселения в составе муниципального образования Динского района, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды, а так же создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости, градостроительное зонирование территории выполнено в соответствии с требованиями Градостроительного и Земельного кодексов РФ, СанПиН 2.2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», а также с учётом положений «правил землепользования и застройки на территории муниципального образования».

Основной частью разрабатываемого проекта планировки территории является определение функциональных территорий, в которых определены следующие зоны:

- жилая зона;
- общественно-деловая зона;
- социально-бытовая зона;
- зона рекреационного назначения;
- коммунальная зона.

Жилая зона:

- зона застройки малоэтажными жилыми домами;

Зона рекреационного назначения:

- зеленые насаждения общего пользования;
- общественно-рекреационная зона.

На основном чертеже проекта планировки территории приведено зонирование территорий в целях определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства с параметрами застройки, красные линии, разделяющие границы земельных участков и границы территорий общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

Земельные участки общего пользования, предполагаются для размещения улиц, проездов, автомобильных дорог и пешеходных дорожек.

На земельные участки в границах территорий общего пользования действие градостроительного регламента не распространяется.

					02/02-2024-ППТ	Лист
						9
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Жилая застройка

Архитектурно-планировочное решение предусматривает зонирование территории на жилую, коммунальную, инженерно-транспортную зону, зеленую зону, зону детских учреждений, общественных зданий.

Архитектурно-планировочная концепция предусматривает формирование - массового малоэтажного жилищного строительства, расположенного в ст. Нововеличковской, обеспеченного необходимыми элементами транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

При формировании архитектурно-планировочного решения настоящим проектом максимально учитывались природные и планировочные особенности площадки, а также сложившаяся структура землепользования.

Планировочная композиция отличается четкостью и регулярностью. Она сформирована прямоугольными ячейками улично-дорожной сети и композиционно контрастной этим ячейкам - круглый в плане центральной зоной жилых и общественных зданий и сооружений.

Проектируемая территория с точки зрения проживания будет комфортной и самодостаточной. Предусмотренное проектом размещение детских, спортивных и других необходимых объектов социальной инфраструктуры, сократит до минимума время пешеходной доступности и исключит необходимость пересечения крупных улиц. Отличительной чертой этого жилого поселения, несомненно, будет современная архитектура жилых домов и общественных сооружений в сочетании с функционально простой организацией планировки территории и лёгкой доступностью всех её объектов широкого функционального назначения.

На проектируемой территории предусмотрена организация комплексной системы обслуживания населения, что особенно важно, учитывая достаточно периферийный характер размещения жилого образования (на краю станицы и в 25км от города Краснодара).

В соответствии с решением Совета муниципального образования Динской район от 27.11.24 №626-69/4 О внесении изменений в генеральный план Нововеличковского сельского поселения Динского района Краснодарского края, проектируемая территория находится в границах следующей функциональной зоны: Ж1-П зона застройки индивидуальными жилыми домами (проектируемая).

В соответствии с решением Совета муниципального образования Динской район от 27.11.24 №626-69/4 О внесении изменений в генеральный план Нововеличковского сельского поселения Динского района Краснодарского края, в границах проектируемой территории планируется к размещению объект местного значения детское дошкольное учреждение.

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 решением Совета муниципального образования Динской район от 22.01.25 №653-73/4 О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Нововеличковского сельского поселения Динского района Краснодарского края (в редакции решения Совета муниципального образования Динской район 27.11.2024 №627-69/4), проектируемая территория расположена в территориальной зоне:

Ж1-П зона застройки индивидуальными жилыми домами (проектируемая).

					02/02-2024-ППТ	Лист
						10
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Для данной территориальной зоны установлен соответствующий градостроительный регламент, учет которого необходим при размещении каждого конкретного объекта капитального строительства. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и планируемых к размещению объектов капитального строительства представлены в таблице 1 согласно решения Совета муниципального образования Динской район от 22.01.25 №653-73/4 О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Нововеличковского сельского поселения Динского района Краснодарского края (в редакции решения Совета муниципального образования Динской район 27.11.2024 №627-69/4).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

Примечание: В квадратных скобках [.....] указан код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка. Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

(Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении Классификатору видов разрешенного использования земельных участков»).

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Границы территорий, подверженных затоплению (P=1%) и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению (P=1%), размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

Режим использования территории земельного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

Минимальный процент озеленения земельного участка для всех типов многоквартирной жилой застройки – 15%. Минимальный процент озеленения земельного участка для зданий общественно-делового назначения и апартаментов – 15%.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

					02/02-2024-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		11

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений. При устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: для жилых и общественных зданий 3 м (кроме приквартирных участков в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, а также между блоками при блокированной застройке); для строительных площадок при условии соблюдения безопасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия - 0 м; для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Крыши и фасады зданий выполнить в едином архитектурном стиле на протяжении одного квартала с использованием современных отделочных материалов естественного цвета.

Расстояние до красной линии:

- 1) от объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (стены здания) -10 м;
- 2) от жилых и общественных зданий – 5 м.

до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

от усадебного одно-, двухквартирного и блокированного дома (кроме не крайних блоков при блокированной застройке) - 3 м;

в сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:

1,0 м - для одноэтажного жилого дома; 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;

2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

На территории сложившейся застройки жилые и общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

Минимальное расстояние от границ участка до строений, а также между строениями:

1) При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м. от границы соседнего участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок. Допускается блокировка вспомогательных (хозяйственных) строений, сооружений на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований;

2) от границ соседнего участка до открытой стоянки – 1 м.;

3) от границ соседнего участка до отдельно стоящего гаража – 1 м. В условиях тесной застройки допускается при соблюдении технических регламентов и действующих норм размещение гаража по красной линии. При этом запрещается устройство распашных ворот.

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

При необходимости облицовки стен существующего жилого дома, расположенного на приусадебном участке, на расстоянии ближе 1,5 метра (но не менее 1 метра) от границы соседнего земельного участка, кирпичной кладкой толщиной 120 мм, разрешается выполнять данные работы без согласия владельцев соседних земельных участков. Также не требуется согласие совла-

					02/02-2024-ППТ	Лист
						12
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

дельцев земельного участка, на котором расположен жилой дом, при условии, если облицовываемый жилой дом не находится в общей долевой собственности.

Проектные и строительные работы вести в соответствии с установленными параметрами разрешенного строительства (реконструкции), а также требованиями технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации.

Допускается отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства и размеров земельных участков в установленном Градостроительным кодексом порядке при предоставлении соответствующего обоснования (предоставлении расчета, выполненного проектной организацией на основании требований технических регламентов, строительных норм и правил, других нормативных документов действующих на территории Российской Федерации).

На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок кроме гостевых.

Наземные стоянки и парковки для обеспечения планируемых к строительству или реконструкции объектов капитального строительства не допускается размещать вдоль улиц, ограничивающих жилые комплексы, кварталы, микрорайоны, за счет сужения проезжей части этих улиц, пешеходных проходов, тротуаров.

При проектировании многоквартирных жилых зданий не допускается сокращать расчетную площадь спортивных и игровых площадок для детей за счет физкультурно-оздоровительных комплексов, а также спортивных зон общеобразовательных школ, институтов и прочих учебных заведений.

До выдачи разрешений на строительство жилых объектов (многоквартирных жилых домов) требуется разработка документации по планировке территории.

Не допускается ограничение общего доступа к территориям, сформированным в соответствии с перечнем видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 3 декабря 2014 года № 1300, не допускается размещение нормативных площадок благоустройства многоквартирных жилых домов, а также парковок на территории, предусмотренной для размещения объектов указанных в данном перечне.

Септики:

- минимальный отступ от красной линии проездов не менее 1 м;
- от границ соседнего земельного участка не менее 3 м (при условии, что расстояние от фундаментов построек на соседнем земельном участке не менее 5 м.);
- водонепроницаемые – на расстоянии не менее 5 м от фундамента постройки;
- фильтрующие – на расстоянии не менее 8 м от фундамента постройки;
- при отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего жилого дома необходимо принимать не менее 12 м., до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

На земельных участках, размеры которых не позволяют выполнить данные отступы, необходимо предусматривать водонепроницаемые септики.

В соответствии с пунктом 12.2 Свода правил СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* проектирование систем хозяйственно-питьевого водоснабжения и канализации городов и других населенных пунктов следует проводить в соответствии с требованиями СП 31.13330.2012, СП 32.13330.2018 с учетом санитарно- гигиенической надежности получения питьевой воды, экологических и ресурсосберегающих требований. Жилая и общественная застройка населенных пунктов, включая индивидуальную отдельно стоящую и блокированную жилую застройку с участками, а также производственные объекты должны быть обеспечены централизованными или локальными системами водоснабжения и канализации. В жилых зонах, не обеспеченных

					02/02-2024-ППТ	Лист
						13
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

централизованным водоснабжением и канализацией, размещение многоэтажных жилых домов не допускается.

Освоение территории в зонах многоэтажной и среднеэтажной жилой застройки возможно при отсутствии дефицита социальных объектов.

При образовании земельного участка под существующими объектами недвижимости, на которые зарегистрировано право на имущество, минимальную ширину земельного участка вдоль фронта улицы (проезда) и минимальную площадь земельного участка принимать по фактическому использованию.

Для земельных участков на территории которых планируется размещение промышленных парков предельные (минимальные (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Физическими и юридическими лицами (за исключением органов местного самоуправления) раздел земельных участков площадью 1,5 га и более допускается в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. На вновь образуемых или измененных земельных участках в жилых зонах, а также земельных участках сельскохозяйственного использования и садоводства, расположенных в границах населенных пунктов, образование таких участков необходимо осуществлять в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, в соответствии с требованиями пункта 4.2.2. нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16.04.2015 № 78 (в редакции от 26.02.2024 № 23).

В целях недопущения хаотичной застройки на территории Нововеличковского сельского поселения Динского района руководствоваться нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, местными нормативами градостроительного проектирования муниципального образования Динской район и местными нормативами градостроительного проектирования Нововеличковского сельского поселения Динского района при формировании вновь образованных земельных участков в результате раздела земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства.

На территории муниципального образования Динской район предусмотрен запрет на перевод индивидуального жилого дома в нежилое помещение, в случае если:

- 1) переводимый объект будет относиться к объектам массового пребывания граждан;
- 2) для получения разрешения на строительство объекта подобной категории требуется проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий.

Для определения относимости переводимого индивидуального жилого дома к объектам массового пребывания надлежит руководствоваться приказом Минстроя России от 10.04.2020 № 198/пр «О критериях отнесения объектов, указанных в пунктах 4 и 5 части 2 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, к объектам массового пребывания граждан».

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии технических условий, выданных в соответствии с административным регламентом предоставления муниципальной услуги, утвержденным постановлением администрации Нововеличковского сельского поселения.

Таблица 1-Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального 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
Для индивидуального жилищного строительства [2.1]	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания) количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.	минимальная (максимальная) площадь земельных участков: - отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа – 500 – 2000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 на основании разработанного проекта планировки территории.	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м, от красной линии проездов не менее 3 м, от границ соседнего земельного участка не менее 3 м. Минимальный отступ вспомогательных, хозяйственных построек, гаражей от красной линии улиц не менее чем 5 м, от красной линии проездов не менее 1 м, от границ соседнего земельного участка не менее 1 м. В случае если красные линии не установлены, минимальным отступом объектов капитального строительства следует считать расстояние до	максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 20м; - 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	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; коэффициент плотности застройки (Кпз-0,7. Процент застройки подземной части не регламентируется.

			условно принимаемой за красную линию границы земельного участка, прилегающей к землям общего пользования со стороны элемента улично-дорожной сети. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений так же могут определяться в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.	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	
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) [2.2]	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	минимальная (максимальная) площадь земельных участков: - отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа – 800 – 5000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м. На основании разработанного проекта планировки территории.	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м, от красной линии проездов не менее 3 м, от границ соседнего земельного участка не менее 3 м. Минимальный отступ вспомогательных, хозяйственных построек, гаражей от красной линии улиц не менее чем 5 м, от красной линии проездов	максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%; коэффициент плотности застройки (или Кплз-0,7. Процент застройки подземной части не регламентируется.

			не менее 1 м, от границ соседнего земельного участка не менее 1 м. В случае если красные линии не установлены, минимальным отступом объектов капитального строительства следует считать расстояние до условно принимаемой за красную линию границы земельного участка, при- мыкающей к землям об- щего пользования со сто- роны элемента улично- дорожной сети. Минимальные отступы от границ земельных участ- ков в целях определения мест допустимого разме- щения зданий, строений, сооружений так же могут определяться в соответ- ствии с утвержденной до- кументацией по плани- ровке территории.		
--	--	--	--	--	--

Хранение автотранспорта [2.7.1]	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, 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 – 18 - 5000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории. На основании разработанного проекта планировки 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 - 1	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Процент застройки подземной части не регламентируется.
Коммунальное обслуживание [3.1]	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2	минимальная (максимальная) площадь земельного участка: – для объектов коммунального обслуживания – 10 – 20000 кв. м; – для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м. На основании разработанного проекта планировки территории.	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м; от границ соседнего земельного участка не менее 3 м; расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.	максимальное количество надземных этажей зданий – 4 максимальная высота зданий – 20 м.	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Процент застройки подземной части не регламентируется.; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4.
Предоставление коммунальных услуг [3.1.1]	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных	минимальная (максимальная) площадь земельного участка: – для объектов коммунального обслуживания – 10 – 20000 кв. м; – для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м; от границ соседнего земельного участка не менее 3 м; расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских,	максимальное количество надземных этажей зданий – 4 максимальная высота зданий – 20 м.	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Процент застройки подземной части не регламентируется;

	сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электро- передач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	инженерного назначения от 1 кв. м. На основании разработанного проекта планировки территории.	лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.		коэффициент плотности застройки Кпз-2,4.
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг [3.1.2]	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	минимальная (максимальная) площадь земельного участка: - для объектов коммунального обслуживания – 100 – 20000 кв. м; - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м. На основании разработанного проекта планировки территории.	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м; от границ соседнего земельного участка не менее 3 м; расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.	максимальное количество надземных этажей зданий – 4 максимальная высота зданий – 20 м.	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Процент застройки подземной части не регламентируется; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4.
Оказание социальной помощи населению [3.2.2]	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется	минимальная (максимальная) площадь земельного участка – 100 – 5000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории; - для объектов инженерного обеспечения и объектов	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	максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Процент застройки подземной части не регламентируется; коэффициент плотности

	при- ем граждан по вопро-сам оказания социальной помощи и назначения со-циальных или пенсионных выплат, а также для разме-щения общественных не-коммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных органи-заций, клубов по интересам	вспомогательного инже-нерного назначения от 1 кв. м; На основании разрабо-танного проекта плани-ровки территории.	мест для временной стоянки автомобилей.		застройки Кпз-2,4.
Оказание услуг связи [3.2.3]	Размещение зданий, пред-назначенных для разме-щения пунктов оказания услуг почтовой, телеграф-ной, междугородней и международной телефон-ной связи	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 100 – 5000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соот-ветствии с документацией по планировке территории; - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инже-нерного назначения от 1 кв. м; На основании разрабо-танного проекта плани-ровки территории.	минимальный отступ стро-ений от красной линии улиц не менее чем 5 м; от границ соседнего земель-ного участка не менее 3 м; в пределах границ земель-ного участка предусмот-реть необходимое расчет-ное количество парковоч-ных мест для временной стоянки автомобилей.	максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (включая мансард-ный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекры-тия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	максимальный про-цент застройки в границах земельно-го участка – 80%. Процент за-стройки подземной части не регламен-тируется; коэффи-циент плотности застройки Кпз-2,4.

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание [3.4.1]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 100 – 5000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории, - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м; На основании разработанного проекта планировки 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 - 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80%. Процент застройки подземной части не регламентируется; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4.
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, лицеи, 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	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 400 – 250 000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории На основании разработанного проекта планировки территории.	Минимальные отступы от красных линий или границ участка: расстояние до красной линии от стен здания-10 м.	максимальное количество надземных этажей - 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%. Процент застройки подземной части не регламентируется; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4. Процент застройки подземной части не регламентируется.

	культурой и спортом)				
Объекты культурно-досуговой деятельности [3.6.1]	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 100 – 5000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории. На основании разработанного проекта планировки 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 – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Процент застройки подземной части не регламентируется; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4.
Государственное управление [3.8.1]	Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 400 – 5000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории. На основании разработанного проекта планировки 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 – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4. Процент застройки подземной части не регламентируется.
Обеспечение занятий спортом в помещениях [5.1.2]	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 100 – 10000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории. На основании разработанного проекта	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м; от границ соседнего земельного участка не менее 3 м; или на основании утвержденной документации по планировке территории; в пределах границ	максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Процент застройки подземной части не регламентируется; коэффициент плотности

		планировки территории.	земельного участка предусмотреть необходимое расчетное количество парковочных мест для временной стоянки автомобилей		застройки Кпз-2,4.
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 - 100 – 10000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории. На основании разработанного проекта планировки территории.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.
Стоянки транспорта общего пользования [7.2.3]	Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 30 – 3000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории. На основании разработанного проекта планировки территории.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства
Обеспечение внутреннего правопорядка [8.3]	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 100 – 5000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м; от границ соседнего земельного участка не менее 3 м; в пределах	максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Процент застройки

	внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	документацией по планировке территории На основании разработанного проекта планировки территории.	границ земельного участка предусмотреть необходимое расчетное количество парковочных мест для временной стоянки автомобилей.	до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	подземной части не регламентируется; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4.
Земельные участки (территории общего пользования) [12.0]	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 50 – 100 000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории. На основании разработанного проекта планировки территории.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.

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 – не подлежит установлению.	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	минимальная (максимальная) площадь земельного участка – 50 – 10000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории. На основании разработанного проекта планировки территории.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.

	сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов				
--	--	--	--	--	--

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального 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
Блокированная жилая застройка [2.3]	Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных	минимальная (максимальная) площадь земельных участков блокированные жилые дома не выше 3 этажей – 60 - 800 кв. м на один блок или в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории; минимальная ширина земельных участков вдоль	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м, от красной линии проездов не менее 3 м, от границ соседнего земельного участка не менее 3 м, от границ земельных участков смежных блоков в месте блокировки - 0 м, или в соответствии с утвержденной документацией по планировке	максимальное количество этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м.	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; коэффициент плотности застройки Кпз-0,7. Процент застройки подземной части не регламентируется.

	культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	фронта улицы (проезда) – 6 м. на один блок или в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.	территории;		
Бытовое обслуживание [3.3]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (малые мастерские мелкого ремонта, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 200 – 5000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории, - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее 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 – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Процент застройки подземной части не регламентируется.; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4.
Амбулаторное ветеринарное обслуживание [3.10.1]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 400 – 5000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее 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 – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4. Процент застройки подземной части не регламентируется.
Дома социального обслуживания [3.2.1]	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов,	минимальная (максимальная) площадь земельного участка -100 – 5000 кв. м, также определяется по заданию на	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее чем 5 м; от границ соседнего земельного участка не менее 3 м; в	максимальное количество надземных этажей –3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Процент

	пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории; - для объектов инженерного обеспечения и объектов вспомогательного инженерного назначения от 1 кв. м;	пределах границ земельного участка предусмотреть необходимое расчетное количество парковочных мест для временной стоянки автомобилей.	высота зданий от уровня земли до верхнего перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	застройки подземной части не регламентируется; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4.
Деловое управление [4.1]	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 400 – 5000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории На основании разработанного проекта планировки территории.	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее 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 – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верхнего перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4. Процент застройки подземной части не регламентируется.
Рынки [4.3]	Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или)	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 50 – 15000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории	минимальный отступ строений от красной линии улиц не менее 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.	максимальная высота зданий. 12 метров	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Процент застройки подземной части не регламентируется.; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4.

	стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка				
Магазины [4.4]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 200 – 5000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории	минимальный отступ строительных от красной линии улиц не менее 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 – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4. Процент застройки подземной части не регламентируется.
Банковская и страховая деятельность [4.5]	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 400 – 5000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории На основании разработанного проекта планировки территории.	минимальный отступ строительных от красной линии улиц не менее 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 – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4. Процент застройки подземной части не регламентируется.
Общественное питание [4.6]	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 200 – 5000 кв. м, также	минимальный отступ строительных от красной линии улиц не менее 5 м; от границ соседнего земельного	максимальное количество надземных этажей – 3 этажа (включая мансардный	максимальный процент застройки в границах земельного участка

	(рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории	участка не менее 3 м; в пределах границ земельного участка предусмотреть необходимое расчетное количество парковочных мест для временной стоянки автомобилей.	этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	– 60%; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4. Процент застройки подземной части не регламентируется.
Гостиничное обслуживание [4.7]	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 400 – 5000 кв. м, также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории	минимальный отступ строения от красной линии улиц не менее 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 – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 20 м;	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4. Процент застройки подземной части не регламентируется.
Служебные гаражи [4.9]	Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо	Минимальный (максимальный) размер земельного участка 18- 5000 кв. м также определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории. На основании разработанного проекта планировки территории.	минимальный отступ строения от красной линии улиц не менее 5 м; от границ соседнего земельного участка не менее 3 м.	максимальное количество надземных этажей зданий – 2 максимальная высота зданий – 12 м	максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Процент застройки подземной части не регламентируется.
Автомобильные мойки [4.9.1.3]	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 300 – 1500 кв. м, также	минимальный отступ строения от красной линии улиц не менее 5 м; от границ соседнего земельного	максимальное количество надземных этажей – 2 этажа (включая мансардный	максимальный процент застройки в границах земельного участка

		определяется по заданию на проектирование или в соответствии с документацией по планировке территории	участка не менее 3 м; в пределах границ земельного участка предусмотреть необходимое расчетное количество парковочных мест для временной стоянки автомобилей.	этаж); максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 15 м;	– 60%; коэффициент плотности застройки Кпз-2,4. Процент застройки подземной части не регламентируется.
Ведение огородничества [13.1]	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных и урожая сельскохозяйственных культур.	минимальная (максимальная) площадь земельного участка - 50 – 10000 кв. м или определяется по заданию на проектирование.	На данных земельных участках запрещается размещение объектов капитального строительства и ограждение земельных участков капитальным забором	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.	Не предусматривается размещение объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (основным критерием для отнесения строений к вспомогательным является наличие на рассматриваемом земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию)

Наименование вида раз	Описание вида разрешенного использования земельного	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
решенного использования земельного участка	участка согласно Классификатора видов разрешенного использования земельных участков	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
Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Проектируемая территория состоит из жилых кварталов. Кварталы разбиты на земельные участки площадью от 500м² до 1308 м² (участки сложной конфигурации). Большая часть земельных участков площадью 500 м². Ширина участков около 20 м, глубина 25 метров. Количество земельных участков – 823 шт. Освоение участка предусмотрено в 3 очереди:

1-я очередь:

- земельные участки для индивидуального жилищного строительства, сведения о которых внесены в Росреестр – 176 шт.,
- земельные участки, образуемые для индивидуального жилищного строительства – 4 шт.,
- земельные участки, образуемые для благоустройства территории – 2 шт.,
- земельные участки, образуемые для площадки для занятий спортом – 1 шт. (детская площадка),
- земельные участки, образуемые для коммунального обслуживания – 2 шт.,

Общее количество участков: 185

2-я очередь: - земельные участки для индивидуального жилищного строительства, сведения о которых внесены в Росреестр – 19 шт.,

- земельные участки, образуемые для индивидуального жилищного строительства – 74 шт.

- земельные участки, образуемые для дошкольного детского учреждения – 1 шт. Общее количество участков: 94

3-я очередь: - земельные участки, образуемые для индивидуального жилищного строительства – 532 шт.,

- земельные участки, образуемые общественно-деловой зоны – 9 шт.,

- земельные участки, образуемые для коммунального обслуживания – 1 шт.,

- земельные участки, образуемые для размещения площадки для занятий спортом – 1 шт.,

Общее количество участков: 543

Участки под улично-дорожную сети 1, 2, 3 очереди – 1 шт.

Численность населения

Численность населения определена в соответствии с п. 4.2.31 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, исходя из соотношения: три человека на одно домовладение, следовательно:

$805 * 3 = 2415$ чел.,

где: 805 – количество домовладений в границах подготовки документации по планировке территории;

3 – принятое количество человек на один земельный участок.

Расчет плотности населения:

Расчетная территория в границах зон существующих и планируемых к размещению объектов капитального строительства индивидуальной жилой застройки, принятая для расчета населения, составляет 68,14 га

$2415 \text{ чел.} / 68,14 \text{ га} = 35,44 \text{ чел./га}$,

где: 2415 чел – население в границах проектируемой территории;

68,14 га - территория в границах элемента планировочной структуры, взятая для расчета населения. Вывод плотность населения не превышает максимальную нормативную 130 чел/га согласно Региональные норм градостроительного проектирования.

					02/02-2024-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		33

5.2 Очередность планируемого развития территории.

Срок освоения территории – 10 лет.

Этапы проектирования объектов капитального строительства:

- кадастровые работы;
- разработка проектной документации по строительству зданий и инженерных сетей;
- строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций.

Согласно письма (см. приложение) ответа от Администрации Нововеличковского сельского поселения территория проектирования в программы комплексного развития не включена.

- ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию.

Очередность строительства объектов капитального строительства:

Очередность строительства объектов на планируемой территории задана заказчиком в ТЗ.

Освоение разбито на 3 очереди см. схему лист 1. Освоение 1 очереди планируется до 2027 года, 2 очереди до 2030 года, 3 очереди до 2035 года. Освоение каждой очереди вести в следующей последовательности:

- Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (в том числе зданий пожарных депо),
- Снос объектов капитального строительства (в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства),
- Строительство улично-дорожной сети проездов, тротуаров, освещения, инженерных сетей.
- Строительство объектов социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры.
- Строительство индивидуальных жилых домов на выделенных участках.

					02/02-2024-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		34

5.3. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

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:

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

$$Р_{доо} = \frac{(((1320 + 1248 + 1329) \times 0,3) + (1397 + 1279 + 1616 + 1608)) \times 1000}{147113 \text{ чел.}} = 48 \text{ мест}$$

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

N – общее количество населения Динского муниципального района;

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

Таблица 2- Количество детей одного возраста 0 – 6 лет

Возраст детей (Kп)	Количество детей одного возраста (K0-K6)
0	1320
1	1248
2	1329
3	1397
4	1279
5	1616
6	1608

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

Расчет потребности мест в ДДУ:

2415* 48 / 1000 = 116 мест в дошкольных образовательных организациях,

где 2415 – количество жителей в границах территории проектирования;

48 - 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 размещаемой в границах подготовки проекта планировки территории дошкольной образовательной организации вместимостью не менее 116 мест. Таким образом, потребность в дошкольных образовательных организациях покрывается на 100%.

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:

$$Ro_{oш} = \frac{((K7 + K8 + K9 + K10 + K11 + K12 + K13 + K14 + K15) + ((K16 + K17) \times 0,75)) \times 1000}{N}$$
$$Ro_{oш} = \frac{((1744 + 1842 + 1805 + 1869 + 1900 + 1797 + 1925 + 1756 + 1903) + ((1683 + 1563) \times 0,75)) \times 1000}{147113 \text{ чел.}} = 129 \text{ мест}$$

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

N – общее количество населения Динского муниципального района;

Roош – расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

Таблица 3 - Количество детей одного возраста 7 – 17 лет

Возраст детей (Kn)	Количество детей одного возраста (K0-K6)
7	1744
8	1842
9	1805
10	1869
11	1900
12	1797
13	1925
14	1756
15	1903
16	1683
17	1563

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 мест в ООШ:

$2415 * 129 / 1000 = 312$ мест в объектах среднего школьного образования,

где 2415 – количество жителей в границах территории проектирования;

129 – 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 соот-

					02/02-2024-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		36

ветствии 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 существующих общеобразовательных организаций Средняя общеобразовательная школа №38 им. П.М. Бежко на 500 мест, расположенной по адресу: ул. Свердлова 32 и Средняя общеобразовательная школа №30 им. Героя Советского Союза Н.А. Примака на 526 мест расположенной по адресу: ул. Красная 51. Расстояние от проектируемой территории до школы №38 – 3,1 км, до школы №30 – 2 км. Согласно приказа от 16 апреля 2015 года N 78 Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края пешеходная доступность не более 4 км соблюдается. Транспортная доступность не более 30 минут соблюдается.

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:

$$2415 * 18 / 1000 = 44 \text{ посещения в смену,}$$

где 2415 – количество жителей в границах территории проектирования;

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:

$$2415 * 14 / 1000 = 34 \text{ посещений в смену,}$$

где 2415 – количество жителей в границах территории проектирования

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:

$$2415 * 0,2 / 1000 = 1 \text{ автомобиль,}$$

где 2415 – количество жителей в границах территории проектирования;

0,2 – показатель количества автомобилей на 1000 человек.

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). Вывод: Обеспеченность объектами здравоохранения выполняется. В 2 км от территории проектирования расположена Нововеличковская участковая больница по адресу ул. Братская 12 которая обеспечит всех жителей проектируемой территории необходимыми медицинскими услугами.

					02/02-2024-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		37

Объекты физической культуры и массового спорта

Согласно Таблице1 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность спортивными сооружениями рассчитывается из показателей: плоскостными сооружениями – 1950 кв. м общей площади на 1 тыс. человек.

Потребность составляет:

- плоскостными сооружениями – $1950 \text{ кв. м} \times 2,41 = 4700 \text{ м}^2$.

Спортивное ядро представлено открытыми спортивными площадками для занятия различными видами спорта площадью 7962 м², детской площадкой с малыми формами. Потребность в спортивных сооружениях обеспечивается.

Объекты обслуживания населения (объекты социальной инфраструктуры)

Согласно Таблице1 нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края обеспеченность объектами социальной инфраструктуры рассчитывается из показателей:

- Магазины продовольственных товаров 101,8 м² на 1 тыс. человек.

- Магазины непродовольственных товаров 231,8 м² на 1 тыс. человек.

- Предприятия общественного питания 40 посадочных мест на 1 тыс. человек с учетом временного населения, - Предприятия бытового обслуживания 7 рабочих мест на 1 тыс. человек.

Потребность составляет:

- Магазины продовольственных товаров $101,8 \text{ м}^2 \times 2,41 = 245 \text{ м}^2$.

- Магазины непродовольственных товаров $231,8 \text{ м}^2 \times 2,41 = 559 \text{ м}^2$.

- Предприятия общественного питания $40 \text{ посадочных мест} \times 2,41 = 96 \text{ посадочных мест}$,

- Предприятия бытового обслуживания $7 \text{ рабочих мест} \times 2,41 = 17 \text{ рабочих мест}$.

Объекты социальной инфраструктуры предусмотрены в административно-торговых центрах поз. 4-13. Потребность обеспечивается.

Общественная застройка

В условиях рыночных отношений для организации сети учреждений социальной сферы приняты следующие принципы:

1) В современных условиях для совершенствования системы обслуживания необходимо выделить социально-нормируемые виды обслуживания, значимость которых определяется государственными задачами и высокой степенью ответственности перед населением. Соблюдение норм обеспеченности по ним требует контроля. К этим видам обслуживания, функционирующим за счет государственных дотаций, относятся:

- детские дошкольные учреждения;
- общеобразовательные школы и детское внешкольное воспитание и образование;
- спортивные сооружения;
- развитие других видов обслуживания, находящихся в частичной собственности, будет происходить по принципу сбалансированности спроса и предложения (а спрос на те или иные виды услуг зависит от уровня жизни населения).

2) Параметры учреждений обслуживания должны соответствовать потребительской активности населения, выраженной в частоте спроса на товары, услуги и реальной посещаемости предприятий обслуживания;

3) Центры обслуживания предусматривать на наиболее оживленных участках для обеспечения рентабельности предприятий;

4) Типология учреждений обслуживания претерпевает значительные изменения:

- снизился спрос на такие традиционные учреждения как кинотеатры с развитием новых видов учреждений – досугово-развлекательных центров, интернет-кафе и др.;

					02/02-2024-ППТ	Лист
						38
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

– крупные фабрики химчистки и прачечные заменяются на мелкие более рентабельные объекты с новыми технологиями; появились различные сервисные службы в области информации, связи и т.д. Эти новые объекты не нормируются СНИПом (1989 г.), но для них следует резервировать территории как для строительства отдельно стоящих зданий, так и пристроек, а также встроенных помещений;

На проектируемой территории проектом предусматривается

- 1 Размещение одного детского дошкольного учреждения вместимостью не менее 116 мест;
- 2 Размещение открытых спортивных и детских игровых площадок;
- 4 Формирование центра и подцентра с размещением здесь основного набора учреждений первой необходимости;

Озеленение проектируемой территории

Зеленые насаждения проектируемой территории являются частью единой системы зеленых насаждений района. Задачей озеленения является создание единой архитектурно пространственной композиции объектов зеленых насаждений и значительное улучшение санитарно-гигиенических условий проживания для населения.

При прокладке проектируемой улично-дорожной сети необходимо производить посадки деревьев и кустарников. Уделить особое внимание озеленению улиц со стороны детского сада и жилых домов.

Данные насаждения выполняют функции защиты зданий и пешеходов от шума, ветра, снега и пыли. Ассортимент пород подбирается с учетом данных требований. Посадочный материал для озеленения улиц предусматривается крупномерным, с прикорневым комом земли размером 1х1х0,6 м. Удельный вес озелененных территорий различного назначения в границах территории жилого района должен составлять не менее 25%, включая суммарную площадь озелененной территории микрорайона. Большое внимание должно быть уделено созданию газонов и цветников.

Газоны являются важнейшим элементом озеленения; на их фоне создаются все древесно-кустарниковые и цветочные композиции. Кроме того, при устройстве газонов ликвидируются участки пылящих и загрязняющих покрытия территорий.

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.

Расчетная площадь озеленения: $2415 \times 6 = 14490$ м². Площадь зу с видом Благоустройство территории составляет 29641 м², площадь озеленения обеспечивается для данного количества жителей.

					02/02-2024-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		39

Улично-дорожная сеть

Развитие улично-дорожной сети в проектируемом жилом образовании сформировано в увязки с существующей дорожной сетью предусмотрена в четырех местах с восточной стороны.

Проектом предусмотрено:

- протяжение улично-дорожной сети – 14,7 км;
- плотность улично-дорожной сети – 19,6 км на км².
- площадь улично-дорожной сети– 181262 м²; что составляет 24 % от площади участка.

Классификация улично-дорожной сети и параметры её элементов определены в соответствии с СП 42. 13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»:

1. Основная улица – протяженностью 0,92 км.
2. Местная улица – протяженностью 12,35 км.
3. Вспомогательный проезд – общей протяженностью 1,43 км.

Профили элементов улично-дорожной сети представлены на схеме организации транспорта и улично-дорожной сети. На тупиковых проездах предусмотрены разворотные площадки 16х16 м для спецтехники. Длина тупиковых проездов не более 100 м.

Для всех улиц предусмотрено монолитное цементобетонное покрытие проездов. (п. 8.10 СП 34. 13330.2021).

Территория жилого района будет обслуживаться автобусом. На «схеме организации транспорта и улично-дорожной сети» в составе проекта планировки территории показан маршрут движения планируемого маршрута общественного транспорта по главной улице и обозначены места остановок общественного транспорта.

Организация хранения легкового транспорта

Проектом предусматривается хранение легкового транспорта жителей на придомовых участках, во встроенных и пристроенных гаражах.

В местах размещения объектов культурно – бытового обслуживания населения предусмотреть парковочные карманы.

Согласно таблицы 108 приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края №78 от 16.04.2015г. «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» минимальная обеспеченность парковками составляет:

- Для дошкольного образовательного учреждения не менее 7 машино/мест. Проектом предусмотрено для ДДУ 7 машино/мест за границами участка.
- Для магазинов продовольственных и непродовольственных товаров на каждые 40 м² площади требуется 1 м/место. Проектом предусмотрено 804 м². Итого 804/40=21 м/место.
- Для объектов общественного питания и бытового обслуживания на каждые 5 посадочных (рабочих) мест – 1 м/место. Проектом предусмотрено 113 посадочных и рабочих мест. Итого 113/5=23 м/мест необходимо.

					02/02-2024-ППТ	Лист
						40
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Итого для всех социальных объектов необходимо $7+21+23=51$ м/мест. Проектом предусмотрено 89 м/мест в т.ч. 9 м/мест для МГН. Обеспеченность парковками выполняется согласно таблицы 108 приказа Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края №78 от 16.04.2015г. «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края».

6. Инженерная инфраструктура квартала.

Объекты строительства присоединяются к сетям электроснабжения напряжением 0,4кВ. Трансформаторные объекты на напряжение 0,4кВ являются проектируемыми и строящимися в пределах улично-дорожной сети. Водоснабжение - индивидуальные водопроводные скважины. Отведение сточных вод от проектируемого района предусматривается:

- жилая застройка в индивидуальные накопители сточных вод (септики);
- Здания общественной застройки в индивидуальные накопители сточных вод (септики).

Поверхностный водоотвод дождевых вод с территории застройки организован по уклону проезжих частей. Проект планировки предусматривает проектирование и строительство подводящего газопровода высокого давления II категории.

Санитарная очистка территории

Система обращения с отходами на территории проектирования должна опираться на принцип максимального ограничения влияния на окружающую среду.

Для достижения этого предлагается сбор и удаление твёрдых бытовых отходов предусмотреть по централизованной планово-регулярной системе.

Согласно СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка. Городских и сельских поселений» удельная норма накопления твердых бытовых отходов на тысячу человек с учетом общественных зданий равна 280 кг в год. Следовательно, при населении 2,32 тыс. человек за год может образоваться 649,6 тонн бытовых отходов.

Кроме того, при уборке улиц образуется смет с твердых покрытий. Смет с 1 м^2 твердых покрытий улиц, площадей и парков составляет 5 кг бытовых отходов. Следовательно, при площади покрытий улиц - 92031 м^2 и площади тротуаров – 22050 м^2 , смет бытовых отходов с покрытий проектируемой территории составляет – 570 т.

Проектом предусматривается системами сбора и удаления ТБО на основе несменяемых (с применением кузовного мусоровоза) контейнеров.

При системе несменяемых сборников отходы на территории домовладений собирают в стандартные контейнеры (емкостью 0,75 м^3) или малые мусоросборники (емкостью до 100 л). Кузовной мусоровоз с уплотняющим устройством объезжает домовладения и загружается механизированно подъемно-опрокидывающим устройством из контейнеров или вручную из малых мусоросборников.

Согласно требованиям санитарных правил и норм СанПиН 2.1.3684-21 "Санитарно-эпидемиологические требования к содержанию территорий городских и сельских поселений, к водным объектам, питьевой воде и питьевому водоснабжению, атмосферному воздуху, почвам, жилым помещениям, эксплуатации производственных, общественных помещений, организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий" контейнеры (контейнерные площадки) должны быть удалены от жилых до-

					02/02-2024-ППТ	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		41

мов, детских учреждений, мест отдыха населения на расстояние не менее 20, но не более 100 м. Площадки для контейнеров должны иметь:

- ровное асфальтовое или бетонное покрытие, уклон в сторону проезжей части 0,02%,
- ограждение зелеными насаждениями (для создания живой изгороди вокруг контейнерных площадок могут быть использованы декоративные кустарники: смородина золотистая, айва японская, барбарис обыкновенный, боярышник, жасмин, ирга канадская и др.) или какое-либо другое ограждение (кирпичное, сетчатое, бетонное и т.п.).

Контейнерные площадки должны примыкать непосредственно к сквозным проездам и исключают необходимость маневрирования мусоровозных машин.

Для поддержания необходимого санитарного состояния площадок контейнеры должны быть установлены от ограждающих конструкций не ближе 1 м, а друг от друга - 0,35 м. Размеры площадки устанавливаются из расчета 1 - 1,5 м² на один контейнер.

При временном хранении отходов в сборниках должна быть исключена возможность их загнивания и разложения. Поэтому срок хранения в холодное время года (при температуре - 5° и ниже) должен быть не более трех суток, в теплое время (при плюсовой температуре выше +5°) не более одних суток (ежедневный вывоз). В каждом населенном пункте периодичность удаления твердых бытовых отходов согласовывается с местными учреждениями санитарно-эпидемиологической службы.

Вывоз ТБО предлагается на лицензированный полигон ТБО. Организацией сбора и вывозом бытового мусора занимаются специализированные организации.

7. Техничко-экономические показатели.

Баланс территории

Таблица 4

№ п/п	Территория	Показатели	
		м2	%
1	2	3	4
1	Жилая застройка	443398	65,06
2	Территория коммунальных объектов	287	0,42
3	Общественно-деловая застройка	18372	2,69
4	Зеленые насаждения общего пользования	38165	5,6
5	Улицы, проезды, парковки, тротуары	181262	26,23
Итого:		681484	100,0

Основные технико-экономические показатели

Таблица 5

№ п/п	Показатели	Единицы измерения	Кол-во
1	2	3	5
1	Площадь территории планировки	м2	681484
2	Площадь жилых микрорайонов	м2	443398
3	Численность населения	чел	2415
4	Средняя плотность населения	чел/га	35,44
5	Протяженность улиц, дорог – всего	км	14,7

8. Красные линии

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории.

Согласно п. 11 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (ГрадоК РФ): красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Документами определяющими основные требования к проектированию и установлению красных линий РДС 30-101-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ» и СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» дана иная трактовка понятия - красные линии - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей, а также других земель общего пользования в городских и сельских поселениях.

В проекте планировки установлены красные линии с учетом ранее определенных границ землепользований и сложившейся планировочной структуры.

Ведомости координат утверждаемых красных линий

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ1		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
1	502910,22	1365719,80
2	503220,75	1366040,87
3	503203,61	1366057,46
4	502908,71	1365752,82
5	502560,95	1366089,45
6	502555,39	1366083,70
7	502546,77	1366092,04
8	502847,23	1366402,44
9	502829,27	1366419,83
10	502512,18	1366092,25
1	502910,22	1365719,80

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ2		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
11	502770,43	1366036,98
12	502759,30	1366025,49
13	502754,27	1366030,36
14	502698,63	1365972,88
15	502734,56	1365938,10
16	502901,48	1366110,54
17	502865,56	1366145,32
18	502809,91	1366087,84
19	502814,94	1366082,97
20	502803,82	1366071,47
21	502786,57	1366088,16
22	502797,70	1366099,66
23	502802,73	1366094,79
24	502858,37	1366152,27
25	502822,45	1366187,05
26	502766,80	1366129,57
27	502771,83	1366124,70
28	502760,71	1366113,20
29	502743,46	1366129,90
30	502754,59	1366141,39
31	502759,62	1366136,52
32	502815,26	1366194,00
33	502779,33	1366228,78
34	502723,69	1366171,30
35	502728,72	1366166,43
36	502717,59	1366154,93
37	502700,35	1366171,63
38	502711,48	1366183,12
39	502716,51	1366178,25
40	502772,15	1366235,73
41	502736,22	1366270,51
42	502569,30	1366098,07
43	502605,23	1366063,29
44	502660,87	1366120,77

1	2	3
45	502655,84	1366125,64
46	502666,97	1366137,14
47	502684,21	1366120,45
48	502673,08	1366108,95
49	502668,05	1366113,82
50	502612,41	1366056,34
51	502648,34	1366021,56
52	502703,98	1366079,04
53	502698,95	1366083,91
54	502710,08	1366095,41
55	502727,32	1366078,71
56	502716,19	1366067,22
57	502711,16	1366072,09
58	502655,52	1366014,61
59	502691,45	1365979,83
60	502747,09	1366037,31
61	502742,06	1366042,18
62	502753,19	1366053,68
11	502770,43	1366036,98

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ3		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
63	502780,50	1366244,36
64	502891,78	1366359,32
65	502855,85	1366394,09
66	502744,57	1366279,13
63	502780,50	1366244,36

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ4		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
67	502854,64	1366234,68
68	502855,79	1366255,47
69	502859,92	1366278,12
70	502866,90	1366299,89
71	502857,23	1366309,25
72	502787,68	1366237,40
73	502823,61	1366202,63
67	502854,64	1366234,68

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ5		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
74	502869,74	1366164,02
75	502869,15	1366165,35
76	502861,40	1366187,03
77	502856,54	1366209,54
78	502855,23	1366220,92
79	502830,79	1366195,67

1	2	3
80	502866,72	1366160,89
74	502869,74	1366164,02

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ6		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
81	503074,83	1366080,53
82	503097,87	1366089,05
83	503119,33	1366100,98
84	503140,98	1366118,10
85	503100,67	1366157,11
86	503088,48	1366147,71
87	503074,48	1366139,93
88	503059,46	1366134,37
89	503041,49	1366130,90
90	503023,19	1366130,61
91	503005,11	1366133,49
92	502989,92	1366138,56
93	502975,67	1366145,88
94	502962,04	1366155,85
95	502957,61	1366159,90
96	502953,42	1366164,19
97	502943,01	1366177,50
98	502935,23	1366191,50
99	502929,67	1366206,52
100	502926,20	1366224,49
101	502925,90	1366242,79
102	502928,79	1366260,86
103	502933,85	1366276,06
104	502941,17	1366290,31
105	502950,17	1366302,79
106	502909,87	1366341,81
107	502893,46	1366319,62
108	502882,24	1366297,78
109	502874,47	1366274,48
110	502870,69	1366253,76
111	502869,66	1366232,72
112	502871,38	1366211,73
113	502875,82	1366191,15
114	502884,34	1366168,12
115	502896,27	1366146,65
116	502910,01	1366128,71
117	502919,00	1366120,01
118	502927,98	1366111,31
119	502946,36	1366098,16
120	502968,20	1366086,94
121	502991,50	1366079,17
122	503012,22	1366075,40
123	503033,26	1366074,36
124	503054,25	1366076,08
81	503074,83	1366080,53

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ7		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
125	502944,31	1365868,67
126	502933,18	1365857,17
127	502928,15	1365862,04
128	502872,51	1365804,56
129	502908,44	1365769,78
130	503075,36	1365942,23
131	503039,44	1365977,00
132	502983,79	1365919,52
133	502988,82	1365914,65
134	502977,70	1365903,16
135	502960,45	1365919,85
136	502971,58	1365931,35
137	502976,61	1365926,48
138	503032,25	1365983,96
139	502996,32	1366018,73
140	502940,68	1365961,25
141	502945,71	1365956,38
142	502934,58	1365944,89
143	502917,34	1365961,58
144	502928,47	1365973,08
145	502933,50	1365968,21
146	502989,14	1366025,69
147	502953,21	1366060,46
148	502897,57	1366002,98
149	502902,60	1365998,11
150	502891,47	1365986,62
151	502874,23	1366003,31
152	502885,36	1366014,81
153	502890,39	1366009,94
154	502946,03	1366067,42
155	502910,10	1366102,20
156	502743,18	1365929,75
157	502779,11	1365894,98
158	502834,75	1365952,46
159	502829,72	1365957,33
160	502840,85	1365968,82
161	502858,09	1365952,13
162	502846,96	1365940,63
163	502841,93	1365945,50
164	502786,29	1365888,02
165	502822,22	1365853,25
166	502877,86	1365910,73
167	502872,83	1365915,60
168	502883,96	1365927,09
169	502901,20	1365910,40
170	502890,07	1365898,90
171	502885,04	1365903,77
172	502829,40	1365846,29
173	502865,33	1365811,52
174	502920,97	1365869,00

1	2	3
175	502915,94	1365873,86
176	502927,07	1365885,36
125	502944,31	1365868,67

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ8		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
177	502997,49	1366034,31
178	503021,92	1366059,56
179	503010,51	1366060,50
180	502987,86	1366064,62
181	502965,94	1366071,66
182	502964,58	1366072,21
183	502961,56	1366069,09
177	502997,49	1366034,31

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ9		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
184	503040,60	1365992,58
185	503110,15	1366064,43
186	503100,48	1366073,79
187	503078,95	1366066,10
188	503056,45	1366061,24
189	503035,70	1366059,41
190	503004,67	1366027,36
184	503040,60	1365992,58

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ10		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
191	503083,71	1365950,85
192	503194,99	1366065,81
193	503159,06	1366100,59
194	503047,78	1365985,62
191	503083,71	1365950,85

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ11		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
195	503186,81	1366196,20
196	503190,58	1366216,92
197	503191,62	1366237,96
198	503189,90	1366258,95
199	503185,45	1366279,53
200	503176,93	1366302,57
201	503165,00	1366324,04
202	503151,26	1366341,97
203	503142,28	1366350,67

1	2	3
204	503133,29	1366359,37
205	503114,92	1366372,52
206	503093,07	1366383,74
207	503069,77	1366391,51
208	503049,05	1366395,28
209	503028,02	1366396,32
210	503007,03	1366394,60
211	502986,44	1366390,16
212	502963,41	1366381,63
213	502941,94	1366369,71
214	502920,30	1366352,59
215	502960,60	1366313,57
216	502972,79	1366322,97
217	502986,79	1366330,75
218	503001,82	1366336,31
219	503019,79	1366339,78
220	503038,09	1366340,08
221	503056,16	1366337,19
222	503071,36	1366332,12
223	503085,60	1366324,81
224	503099,24	1366314,83
225	503103,67	1366310,78
226	503107,86	1366306,49
227	503118,27	1366293,19
228	503126,05	1366279,18
229	503131,60	1366264,16
230	503135,08	1366246,19
231	503135,37	1366227,89
232	503132,49	1366209,82
233	503127,42	1366194,62
234	503120,10	1366180,38
235	503111,10	1366167,89
236	503151,41	1366128,87
237	503167,82	1366151,06
238	503179,04	1366172,91
195	503186,81	1366196,20

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ12		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
239	503268,04	1366313,81
240	503101,35	1366475,17
241	503039,35	1366411,13
242	503050,77	1366410,19
243	503073,42	1366406,06
244	503089,57	1366401,18
245	503107,40	1366393,72
246	503126,66	1366382,84
247	503144,75	1366369,33
248	503160,85	1366353,75
249	503174,94	1366336,10
250	503186,44	1366317,21
251	503194,47	1366299,64

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ16		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
273	503231,18	1366051,65
274	503405,80	1366231,95
275	503388,62	1366248,59
276	503214,04	1366068,24
273	503231,18	1366051,65

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ19		
№2	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
305	503266,18	1366383,81
306	503350,86	1366471,32
307	503347,73	1366485,46
308	503278,46	1366511,99
309	503275,73	1366504,46
310	503227,27	1366523,02
311	503230,14	1366530,50
312	503048,32	1366600,13
313	503045,57	1366597,28
314	503231,96	1366416,92

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ23		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
338	502914,69	1366529,66
339	502988,40	1366605,85
340	502985,79	1366617,65
341	502787,81	1366693,47
342	502773,02	1366681,80
343	502778,71	1366638,86

1	2	3
344	502781,93	1366614,67
345	502785,01	1366591,38
346	502788,38	1366566,78
347	502792,89	1366543,33
348	502799,36	1366519,08
349	502807,43	1366495,31
350	502816,77	1366472,88
351	502824,03	1366457,94
352	502829,95	1366446,93
353	502830,45	1366446,06
354	502831,00	1366445,56
355	502831,65	1366445,29
356	502832,20	1366445,24
357	502832,88	1366445,39
358	502833,60	1366445,87
359	502906,35	1366521,04
360	502877,60	1366548,86
361	502862,06	1366532,80
362	502858,77	1366543,50
363	502853,73	1366564,54
364	502851,04	1366580,41
365	502849,99	1366588,27
366	502897,96	1366569,90
367	502885,94	1366557,48
338	502914,69	1366529,66

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ24		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
368	502902,21	1366370,10
369	503051,05	1366523,86
370	503015,13	1366558,63
371	502866,29	1366404,87
368	502902,21	1366370,10

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ25		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
372	503025,57	1366411,27
373	503094,16	1366482,13
374	503058,24	1366516,90
375	502946,95	1366401,94
376	502954,93	1366394,22
377	502960,65	1366396,83
378	502982,33	1366404,58
379	503004,83	1366409,44
372	503025,57	1366411,27

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ26		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
380	502819,96	1366431,78
381	502818,10	1366437,36
382	502810,68	1366451,09
383	502803,03	1366466,86
384	502793,39	1366490,01
385	502785,00	1366514,73
386	502780,93	1366529,96
387	502780,80	1366514,57
388	502779,43	1366493,79
389	502776,91	1366473,12
390	502773,22	1366452,61
391	502768,39	1366432,35
392	502762,42	1366412,40
393	502755,34	1366392,82
394	502747,18	1366373,66
395	502737,94	1366354,99
396	502727,67	1366336,87
397	502726,83	1366335,58
380	502819,96	1366431,78

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ27		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
398	502619,26	1366225,78
399	502683,42	1366292,92
400	502696,23	1366308,62
401	502708,14	1366325,01
402	502719,11	1366342,05
403	502729,10	1366359,68
404	502738,09	1366377,84
405	502746,03	1366396,48
406	502752,92	1366415,54
407	502758,73	1366434,95
408	502763,43	1366454,66
409	502767,02	1366474,61
410	502769,47	1366494,72
411	502770,80	1366514,94
412	502770,98	1366535,21
413	502770,02	1366555,44
414	502767,93	1366575,60
415	502746,78	1366735,22
416	502709,89	1366730,34
417	502706,32	1366728,51
418	502651,53	1366671,90
419	502649,90	1366666,93
420	502662,26	1366573,60
421	502664,98	1366552,03
422	502666,06	1366531,66
423	502711,00	1366533,05

1	2	3
424	502710,98	1366534,06
425	502717,00	1366534,18
426	502716,83	1366516,95
427	502715,70	1366499,76
428	502713,61	1366482,67
429	502710,57	1366465,71
430	502706,57	1366448,95
431	502701,64	1366432,45
432	502695,78	1366416,26
433	502689,03	1366400,41
434	502684,71	1366391,34
435	502681,39	1366384,97
436	502672,91	1366369,98
437	502659,39	1366349,49
438	502653,45	1366341,57
439	502644,35	1366330,31
440	502630,94	1366315,52
441	502582,54	1366265,49
442	502582,61	1366261,25
398	502619,26	1366225,78

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ28		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
443	502573,99	1366269,59
444	502578,23	1366269,67
445	502591,16	1366283,03
446	502591,92	1366283,83
447	502602,98	1366295,25
448	502607,71	1366300,14
449	502614,80	1366307,47
450	502623,50	1366316,45
451	502626,63	1366319,69
452	502638,02	1366332,15
453	502639,72	1366334,13
454	502648,70	1366345,23
455	502654,52	1366353,00
456	502658,62	1366358,90
457	502667,77	1366373,09
458	502676,09	1366387,78
459	502679,34	1366394,02
460	502683,58	1366402,92
461	502689,18	1366415,90
462	502690,20	1366418,46
463	502695,94	1366434,33
464	502697,27	1366438,48
465	502700,76	1366450,51
466	502703,42	1366461,65
467	502704,69	1366466,94
468	502707,68	1366483,56
469	502707,92	1366485,21
470	502709,73	1366500,32
471	502710,11	1366505,12

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ31		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
503	502514,37	1366428,03
504	502508,62	1366433,59
505	502543,95	1366470,10
506	502549,70	1366464,54

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛЗЗ		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
533	502583,16	1366356,74
534	502576,33	1366363,35
535	502598,23	1366385,99
536	502594,64	1366389,46
537	502620,72	1366416,41
538	502624,70	1366412,57
539	502630,69	1366424,43
540	502635,90	1366436,19
541	502641,51	1366451,53
542	502642,53	1366454,91
543	502640,14	1366460,94
544	502631,66	1366460,80
545	502524,21	1366349,75
546	502488,64	1366384,18
547	502472,64	1366367,66
548	502535,17	1366307,15

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ37		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
565	502500,56	1366103,13
566	502513,32	1366116,30
567	502513,25	1366120,54
568	502300,79	1366326,14
569	502316,52	1366342,86
570	502315,49	1366349,84
571	502313,66	1366351,60
572	502311,91	1366352,71
573	502291,88	1366372,47
574	502256,41	1366331,57
565	502500,56	1366103,13

III	XC	II	XC	VI	II

Лист

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ39		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
581	502462,88	1366498,62
582	502429,76	1366531,53
583	502299,74	1366381,55
584	502324,40	1366357,84
581	502462,88	1366498,62

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ40		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
585	503055,34	1366148,80
586	503066,43	1366152,76
587	503076,90	1366158,14
588	503086,58	1366164,84
589	503089,86	1366167,57
590	503042,56	1366213,37
591	503041,57	1366212,86
592	503037,50	1366211,30
593	503033,22	1366210,47
594	503028,86	1366210,40
595	503024,56	1366211,09
596	503020,44	1366212,51
597	503016,63	1366214,63
598	503013,25	1366217,38
599	503010,39	1366220,67
600	503008,15	1366224,41
601	503006,60	1366228,48
602	503005,77	1366232,76
603	503005,70	1366237,11
604	503006,39	1366241,42
605	503007,81	1366245,54
606	503008,29	1366246,54
607	502960,98	1366292,33
608	502958,35	1366288,96
609	502951,97	1366279,07
610	502946,94	1366268,43
611	502943,34	1366257,22
612	502941,23	1366245,64
613	502940,65	1366233,88
614	502941,61	1366222,14
615	502944,09	1366210,64
616	502948,06	1366199,55
617	502953,44	1366189,08
618	502960,14	1366179,40
619	502968,04	1366170,68
620	502977,02	1366163,06
621	502986,91	1366156,68
622	502997,55	1366151,64
623	503008,76	1366148,04
624	503020,34	1366145,93

1	2	3
625	503032,10	1366145,35
626	503043,83	1366146,31
585	503055,34	1366148,80

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ41		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
627	503117,94	1366213,46
628	503120,05	1366225,05
629	503120,63	1366236,80
630	503119,67	1366248,54
631	503117,18	1366260,05
632	503113,22	1366271,13
633	503107,84	1366281,60
634	503101,14	1366291,28
635	503093,23	1366300,01
636	503084,26	1366307,62
637	503074,36	1366314,00
638	503063,72	1366319,04
639	503052,51	1366322,64
640	503040,93	1366324,75
641	503029,17	1366325,33
642	503017,44	1366324,37
643	503005,93	1366321,88
644	502994,85	1366317,92
645	502984,38	1366312,54
646	502974,70	1366305,84
647	502971,41	1366303,11
648	503018,72	1366257,32
649	503019,71	1366257,82
650	503023,78	1366259,38
651	503028,05	1366260,21
652	503032,41	1366260,28
653	503036,71	1366259,59
654	503040,83	1366258,17
655	503044,64	1366256,05
656	503048,03	1366253,30
657	503050,88	1366250,01
658	503053,12	1366246,27
659	503054,68	1366242,20
660	503055,50	1366237,92
661	503055,57	1366233,57
662	503054,89	1366229,26
663	503053,46	1366225,15
664	503052,99	1366224,14
665	503100,30	1366178,35
666	503102,92	1366181,72
667	503109,30	1366191,61
668	503114,34	1366202,26
627	503117,94	1366213,46

Условный номер утверждаемой красной линии: КЛ42		
№	Координаты, м	
	X	Y
1	2	3
669	502775,90	1366734,49
670	502776,24	1366736,20
671	502776,56	1366737,88
672	502776,79	1366740,09
673	502776,86	1366742,24
674	502776,76	1366744,66
675	502776,48	1366746,99
676	502776,08	1366749,06
677	502775,43	1366751,48
678	502774,60	1366753,79
679	502773,70	1366755,79
680	502772,49	1366758,04
681	502771,25	1366759,95
682	502769,98	1366761,64
683	502768,40	1366763,44
684	502760,91	1366756,81
685	502762,06	1366755,53
686	502763,23	1366753,97
687	502764,40	1366752,02
688	502765,23	1366750,27
689	502765,91	1366748,41
690	502765,29	1366748,03
691	502764,75	1366747,54
692	502764,20	1366746,77
693	502763,88	1366746,03
694	502763,73	1366745,29
695	502763,74	1366744,25
696	502763,97	1366743,39
697	502764,36	1366742,64
698	502764,85	1366742,03
699	502765,46	1366741,52
700	502766,05	1366741,19
701	502766,83	1366740,94
702	502766,73	1366739,82
703	502766,43	1366737,89
704	502766,01	1366736,25
705	502765,33	1366734,29
706	502764,51	1366732,51
707	502763,44	1366730,67
708	502762,18	1366728,94
709	502760,92	1366727,51
710	502761,31	1366724,56
711	502761,66	1366721,94
712	502761,85	1366720,90
713	502762,29	1366719,51
714	502762,96	1366718,18
715	502763,84	1366716,91
716	502764,88	1366717,68
717	502766,17	1366718,73
718	502767,61	1366720,07

1	2	3
719	502768,61	1366721,10
720	502769,61	1366722,23
721	502770,71	1366723,62
722	502771,62	1366724,91
723	502772,77	1366726,77
724	502773,61	1366728,34
725	502774,51	1366730,33
726	502775,20	1366732,14
669	502775,90	1366734,49

Итого	Итого	Итого	Итого	Итого	Итого



Генеральному директору
ООО СЗ «Загород»

Айвазяну Г.К.

ул. им. Мачуги В.Н., д. 167,
г. Краснодар, Краснодарский край,
350911

corp@zagorod23.ru

О предоставлении информации

Уважаемый Гурген Киракосович!

Управление имущественных отношений администрации муниципального образования Динской район (далее - Управление), рассмотрев Ваше письмо от 28.02.2025 № 15 (вх. от 28.02.2025 № 10.01-05/1952) о согласовании проекта планировки территории № 2/02-2024-ППТ «КК «Мелодия», расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, Динской муниципальный район, Нововеличковское сельское поселение, станция Нововеличковская, в границах кадастрового квартала 23:07:0104000, сообщает следующее.

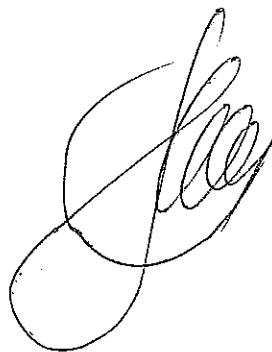
Постановлением Правительства Российской Федерации от 02.02.2024 г. № 112 «Об утверждении Правил подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении территорий исторических поселений федерального и регионального значения» утверждены Правила подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, исполнительных органов субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, внесения изменений в такую документацию, отмены такой документации или ее отдельных частей, признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, а также подготовки и утверждения проекта планировки территории в отношении

территорий исторических поселений федерального и регионального значения (далее - Правила).

В соответствии с подпунктом б пункта 13 части 3 Правил, в случае если согласование документации по планировке территории является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, указанная документация после завершения ее подготовки направляется уполномоченным органом (в случае принятия уполномоченным органом решения о подготовке документации по планировке территории по собственной инициативе), инициатором или лицом, указанным в части 1¹ статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на согласование в форме электронного документа с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе посредством портала, с соблюдением требований законодательства Российской Федерации о защите государственной тайны, в орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, если для размещения объекта капитального строительства допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд (в указанном случае на согласование направляется только проект планировки территории)

На основании изложенного в соответствии с подпунктом «б» пункта 13 части 3 Правил Управление согласовывает документацию по планировке территории (проект планировки и проект межевания) Коттеджного Комплекса «Мелодия», расположенного в станице Нововеличковской Нововеличковского сельского поселения Динского муниципального района Краснодарского края, в границах кадастрового квартала 23:07:0104000.

Начальник управления
имущественных отношений
администрации муниципального
образования Динской район



О.Ю. Головач



**АДМИНИСТРАЦИЯ
НОВОВЕЛИЧКОВСКОГО
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
ДИНСКОГО РАЙОНА
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

Красная ул. д. 53, ст. Нововеличковская,
Динской район, Краснодарский край, 353212,
тел. (886162) 76-7-50, факс 76-7-62

30.01 2025 г. № 255
на № _____ от _____

Генеральному директору
ООО СЗ «Загород»
Г.К.Айвазян
им. Мачуги В.Н. ул., 167 д.
Краснодар г.
Краснодарский край
350911

О согласовании документации

Уважаемый Гурген Киракосович!

Администрация Нововеличковского сельского поселения Динского района Краснодарского края, рассмотрев Ваше заявление от 20.01.2024 № 2 с приложением документов, сообщает что, ознакомлена с документацией по планировке территории (проект планировки и проект межевания) территории (коттеджный комплекс «Мелодия»), расположенной в границах кадастрового квартала 23:07:0104000.

Земельный массив, указанный выше, в программы комплексного развития не включен.

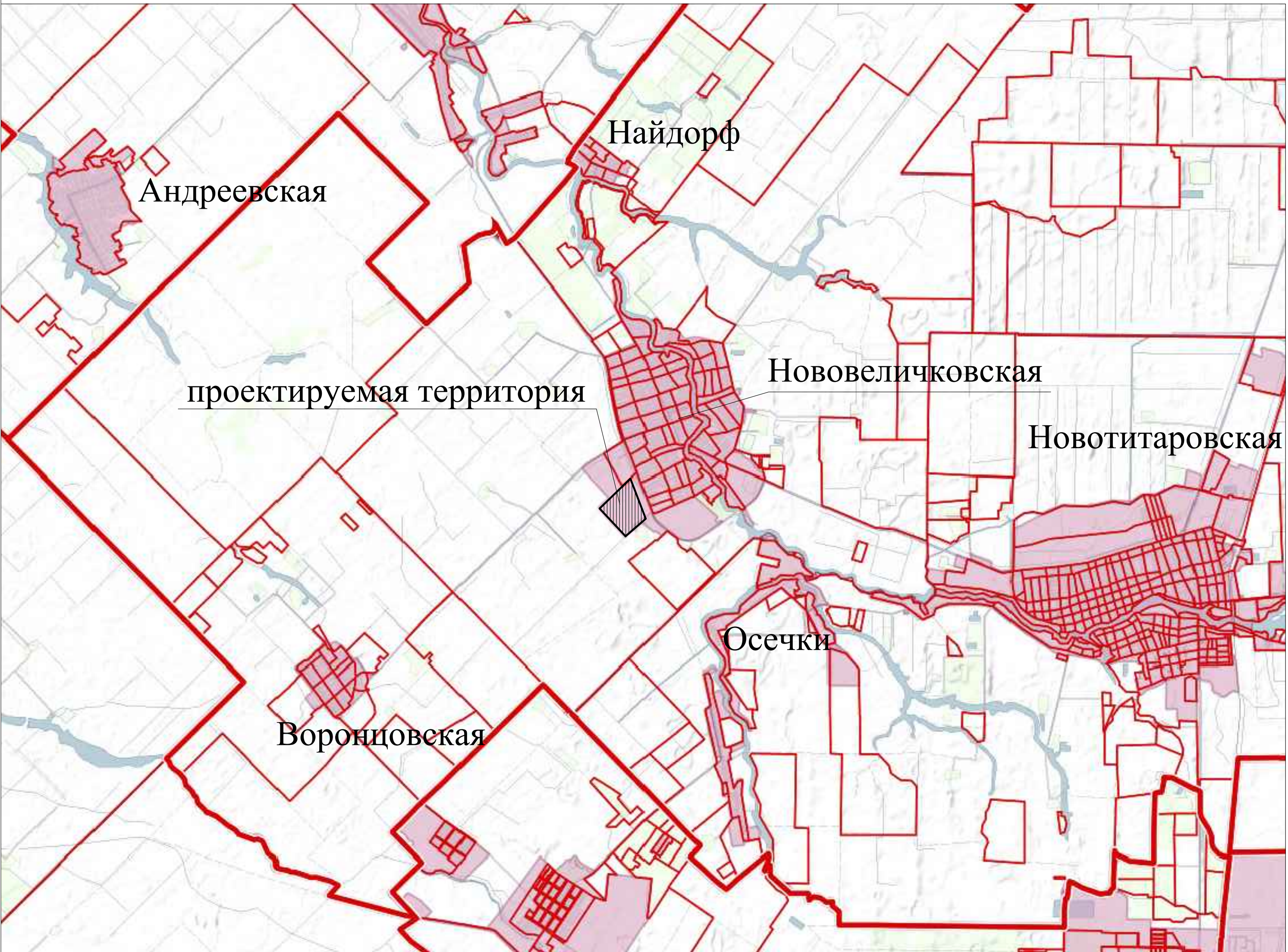
Глава Нововеличковского
сельского поселения

Г.М.Кова

Королева Ольга Петровна
(8861-62)73-4-14

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Основной чертеж. Градостроительное
зонирование территории



Условные обозначения

- границы проекта планировки

							02/02-2024-ППТ			
							Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) Коттеджного Комплекса "Мелодия", расположенного в станице Нововеличковской Нововеличковского сельского поселения Динского муниципального района Краснодарского края, в границах кадастрового квартала 23:07:0104000			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			стадия	лист	листов
ГИП		Усынкин			01.25			ППТ	1	2
Разраб.		Трещев			01.25					
							Основной чертеж. Градостроительное зонирование территории М 1:5000	ИП Щербинин Ю. Д. г. Краснодар		

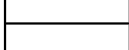
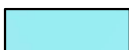
Инф. N подл. Дата и подпись Взам.инф. N

Эскиз застройки



1. Детский сад
2. Спортивная площадка
3. Детская игровая площадка
4. Магазин продовольственных товаров
5. Магазин продовольственных товаров
6. Магазин не продовольственных товаров
7. Магазин не продовольственных товаров
8. Магазин не продовольственных товаров
9. Магазин не продовольственных товаров
10. Магазин продовольственных товаров
11. Магазин продовольственных товаров
12. Магазин продовольственных товаров
13. Магазин продовольственных товаров
14. Площадка для ТБО
15. Сквер
16. Магазин продовольственных товаров
17. Коммунальное хозяйство
18. Трансформаторная подстанция

Условные обозначения

- | | |
|---|--|
|  | - границы проекта планировки |
|  | - границы земельных участков |
|  | - красные линии кварталов |
|  | - линия отступа 5 м от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений |
|  | - дороги, улицы, проезды, газон (УДС) |
|  | - участки для индивидуального жилищного строительства 1 очереди строительства |
|  | - участки для индивидуального жилищного строительства 2 очереди строительства |
|  | - участки для индивидуального жилищного строительства 3 очереди строительства |
|  | - территория под строительство детского сада |
|  | - общественно-деловая зона |
|  | - зона коммунального хозяйства |
|  | - спортивные площадки |
|  | - сквер |
|  | - места для МГН |

МАСШТАБ 1:2000



20 м 0 20 40 60 80 160 м

						02/02-2024-ПШТ
						Документация по планировке территории (проект планировки и проект межевания) Коттеджного Комплекса "Медведи", расположенного в границах Новониколаевской Новоименинского сельского поселения (Динского муниципального района Красноярского края, в границах кадастрового квартала 23:07:01:04000)
Изм.	Колучуц	Лист	N док	Подп.	Дата	
ГИП		Усынкин		[подпись]	01.25	
Разраб.		Трещев		[подпись]	01.25	
						Схема планировочной структуры участка. Эскиз застройки (М 1:2000)
						ИН Щербинин Ю. Д. г. Красноярдар