

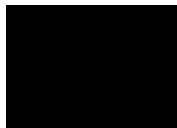
Общество с ограниченной ответственностью
«Группа Пятый Сезон»

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Комплексное развитие территории площадью 145га,
расположенной по адресу: Воронежская область,
новоусманский район, в 4 км по направлению на
юг от центра с. Новая Усмань

Том 1. Основная часть проекта планировки
территории
Положение о размещении объектов капитального
строительства и характеристиках планируемого
развития территории

5SG-P254-ППТ.1



Общество с ограниченной ответственностью
«Группа Пятый Сезон»
Свидетельство СРО (N 0241.3-2015-3666153502-II-139 от
25.05.2015)

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Комплексное развитие территории площадью 145га,
расположенной по адресу: Воронежская область,
новоусманский район, в 4 км по направлению на
юг от центра с. Новая Усмань

Том 1. Основная часть проекта планировки
территории
Положение о размещении объектов капитального
строительства и характеристиках планируемого
развития территории

5SG-P254-ППТ.1

Директор:

Осицкий С. С.

ГИП:

Мачула В.В.

Гл. специалист:

Кандаурова Н. А.

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
1	5SG-P254-ППТ.1	Том 1. Основная часть проекта планировки территории - Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории - Чертеж планировки территории (Основной чертеж)	
2	5SG-P254-ППТ.2	Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории - Пояснительная записка - Материалы в графической форме	
3	5SG-P254-ППТ.3	Том 3. Утверждаемая часть проекта межевания территории - Основные положения проекта межевания территории - Чертеж межевания территории (Утверждаемая часть)	
4	5SG-P254-ППТ.4	Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории - Пояснительная записка - Чертеж межевания территории (Обосновывающая часть)	

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

						5SG-P254-ППТ-СП					
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	Состав документации проекта планировки и проекта межевания территории			Стадия	Лист	Листов
Разработал	Котлярова								П	1	1
ГИП	Мачула								ООО «Группа Пятый Сезон»		
Н.контр.	Кандаурова										

Обозначение	Наименование	Примечание
5SG-P254-ППТ-СП	Состав документации проекта планировки и проекта межевания территории	1
5SG-P254-ППТ.1-С	Содержание тома	1
5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Положение о размещении объектов капитального строительства и характеристиках планируемого развития территории	36
5SG-P254-ППТ.1	Материалы в графической форме	
Лист 1	Чертеж планировки территории (Основной чертеж) М 1:5000	
Лист 2	Схема планируемого расположения красных линий М 1:5000	
Лист 2.1	Ведомость координат поворотных точек красных линий	

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата
Разработал	Котлярова				
ГИП	Мачула				
Н.контр.	Кандаурова				

						5SG-P254-ППТ.1-С					
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	Содержание тома			Стадия	Лист	Листов
Разработал		Котлярова							П	1	1
									ООО «Группа Пятый Сезон»		
ГИП		Мачула									
Н.контр.		Кандаурова									

Содержание пояснительной записки

№ п/п	Наименование раздела, листа	Лист
1	Общие положения	2
1.1	Исходные данные для проектирования	3
2	Положение о характеристиках планируемого размещения объектов капитального строительства, о характеристиках планируемого развития территории	4
2.1	Характеристика существующего состояния и использования территории, предпосылки ее развития	5
2.2	Архитектурно - планировочная организации территории (проектное решение)	12
2.2.1	Характеристика планируемого развития территории	14
2.2.2	Параметры планируемого развития территории	15
2.2.3	Планировочные ограничения развития территории	19
3	Характеристика параметров и предпосылки развития транспортного обслуживания территории	22
4	Характеристика развития инженерной инфраструктуры	24
4.1	Теплоснабжение и газоснабжение	24
4.2	Электроснабжение	25
4.3	Водоснабжение	26
4.4	Водоотведение	27
4.5	Информационно-телекоммуникационные сети и сети связи	27
5	Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения	28
6	Положения об очередности планируемого развития территории	29
7	Основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории	31
8	Расчет парковочных мест	33
9	Расчет коммунальных и бытовых отходов (ТКО и ТБО)	34

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

						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ				
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата					
Разработал		Котлярова				Положения о размещении объекта		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Мачула						П	1	36
								ООО «Группа Пятый Сезон»		
Н.контр.		Кандаурова								

1. Общие положения

Настоящий проект планировки территории Объекта «Комплексное развитие территории площадью 145 га, расположенной по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, в 4 км по направлению на юг от центра с. Новая Усмань» разработан на основании следующих документов:

- Федеральный закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 (ред. от 19.12.2022) «Градостроительный Кодекс Российской Федерации»;
- Федеральный закон № 123-ФЗ от 22.07.2008 (изм. на 14.07.2022) «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный закон № 384-ФЗ от 30.12.2009 (изм. на 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
- Федеральный закон № 261-ФЗ от 23.11.2009 (изм. на 14.07.2022) «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Техническое задание Заказчика на выполнение работ по разработке проекта планировки и проекта межевания территории;
- Генеральный план Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области;
- Правила землепользования и застройки Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области;
- Региональные нормативы градостроительного проектирования Воронежской области.
- Местные нормативы градостроительного проектирования Воронежской области.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№	5SG-P254-ППТ.1-ПЗ						Лист	
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата					2

1.1 Исходные данные для проектирования

Проект планировки территории выполнен на основании следующих исходных данных:

- Утвержденная архитектурная концепция Объекта;
- СП 118.13330.2022 «Общественные здания и сооружения»;
- СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные»;
- СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»;
- СП 140.13330.2012 (ред. 20.10.2016) «Городская среда. Правила проектирования для маломобильных групп населения»;
- СП 44.13330.2011 (ред. 01.01.2021) «Административные и бытовые здания»;
- СП 42.13330.2016 (ред. 09.06.2022) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;
- СП 32.13330.2018 (изм. № 1) «Канализация. Наружные сети и сооружения»;
- СП 62.13330.2011* (ред. 27.12.2021) «Газораспределительные системы»;
- СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги»;
- СП 113.13330.2016 (ред. 01.01.2021) «Стоянки автомобилей»;
- СП 82.13330.2016 (ред. 01.01.2021) «Благоустройство территорий»;
- СП 51.13330.2011 (ред. 16.12.2021) «Защита от шума»;
- СП 131.13330.2020 «Строительная климатология»;
- СП 20.13330.2016 (изм. №1-3)«Нагрузки и воздействия»;
- СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания».
- РДС 30-201-98 «Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации».

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№	5SG-P254-ППТ.1-ПЗ						Лист
									3
			Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	

2. Положения о характеристиках планируемого размещения объектов капитального строительства, о характеристиках планируемого развития территории

Целью разработки проекта планировки территории является:

- выделение элементов планировочной структуры, установления границ общего пользования;
- установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- установление красных линий;
- установление линий регулирования застройки;
- установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры;
- выделении территорий общего пользования;
- установление, при необходимости, границы зон действия публичных сервитутов, видов обременений и ограничений использования земельных участков;
- определение характеристик и очередности планируемого развития территории;
- выявление объектов, расположенных на прилегающих территориях, охранные зоны которых влияют на охранную зону проектируемого объекта, а также иные существующие объекты, для функционирования которых устанавливаются ограничения на использование земельных участков в границах охранной зоны проектируемого объекта;
- выявление различных ограничений функционального назначения в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки;
- обеспечение комфортабельным жильем и эффективной инфраструктурой жильцов проектируемого района.

Материалы утвержденного проекта планировки являются основой для выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, а также учитываются при разработке проекта межевания территории и последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов.

Взаим.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№ подп.	

						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		4

Проект планировки территории является основой для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов капитального строительства и линейных объектов.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с требованиями технических регламентов и региональных нормативов градостроительного проектирования

Картографический материал выполнен в местной системе координат МСК-36, система высот – Балтийская.

2.1 Характеристика современного (существующего) состояния и использования территории, предпосылки ее развития

Территория проектирования района «Комплексное развитие территории площадью 145 га» расположена в Воронежской области, Новоусманском районе, в 4 км по направлению на юг от центра с. Новая Усмань, (территория планируемого размещения объектов капитального строительства на площади 145га).

Новоусманский район расположен в северной части Воронежской области. Его территория 124,6 тыс. га. С востока границы района примыкают к городской черте Воронежа и далее граничат с Верхнехавским, Каширским, Панинским, Рамонским и Хохольским районами области.

К северной части района примыкают южные отроги Усманского заповедного бора общей площадью в 5740 га. Лес преимущественно смешанный. В пределах района протекают речки — Усмань, Хава, Тамлык.

На территории Новоусманского муниципального района располагаются 12 памятников природы: «Мачтовый бор «Степь конного завода № 11», «Болото клюквенное», река Усмань, «Дубовая аллея», «Лиственная аллея», Дуб «Святогор», «Болото «Самара», «Озеро Маклокское», «Родник Маклокский», «Болото клюквенное-2», общей площадью 186,1 га.

Район обладает очень выгодным расположением. По его территории проходят: автомагистраль М-4 «Дон», федеральные дороги А-144 «Курск - Воронеж - Борисоглебск» до магистрали «Каспий» и 1Р-193 «Воронеж - Тамбов», Юго-Восточная железная дорога.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№	На территории Новоусманского муниципального района располагаются 12 памятников природы: «Мачтовый бор «Степь конного завода № 11», «Болото клюквенное», река Усмань, «Дубовая аллея», «Лиственная аллея», Дуб «Святогор», «Болото «Самара», «Озеро Маклокское», «Родник Маклокский», «Болото клюквенное-2», общей площадью 186,1 га.							
			Район обладает очень выгодным расположением. По его территории проходят: автомагистраль М-4 «Дон», федеральные дороги А-144 «Курск - Воронеж - Борисоглебск» до магистрали «Каспий» и 1Р-193 «Воронеж - Тамбов», Юго-Восточная железная дорога.							
							5SG-P254-ППТ.1-ПЗ			Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата					

Распределение техногенной нагрузки имеет локально-точечный характер для населенных пунктов и локально-линейный вдоль транспортных магистралей. Техногенные комплексы и объекты представлены предприятиями: пищевой промышленности, сельского хозяйства, коммунально-бытовой сферы.

Проектируемая территория площадью 145 га расположена в Усманском сельском поселении Новоусманского муниципального района Воронежской области и ограничена:

- с севера – среднеэтажной многоквартирной жилой застройкой и индивидуальной жилой застройкой;
- с юга и востока – землями сельскохозяйственного назначения;
- с запада – многоэтажная, среднеэтажная, малоэтажная, блокированная жилая застройка и земли сельскохозяйственного назначения.

Территория характеризуется рельефом от 114,15 до 133,00 м.

На момент разработки проекта планировки, запланировано к освоению территория следующих земельных участков:

Земельный участок (площадь 12 728м²), кадастровый номер 36:16:5500003:1437.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – улично-дорожная сеть.

Земельный участок (площадь 42 373м²), кадастровый номер 36:16:5500003:692.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – для размещения объектов дошкольного и школьного образовательного учреждения.

Земельный участок (площадь 12 373м²), кадастровый номер 36:16:5500003:1903.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – для сельскохозяйственного производства.

Часть участка 1 (площадь 67 099,4 м²), кадастровый номер

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№					5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
								6
			Изм.	Кол.уч	Лист	№		Подп.

36:16:5500003:741.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – для сельскохозяйственного производства.

Часть участка 2 (площадь 42 900,2 м²), кадастровый номер 36:16:5500003:741.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – для сельскохозяйственного производства.

Земельный участок (площадь 19 091м²), кадастровый номер 36:16:5500003:697.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – дошкольные и школьные образовательные учреждения.

Земельный участок (площадь 50 251м²), кадастровый номер 36:16:5500003:969.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – для сельскохозяйственного производства.

Земельный участок (площадь 1 180 410м²), кадастровый номер 36:16:5500003:1901.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – для сельскохозяйственного производства.

Земельный участок (площадь 10 001м²), кадастровый номер 36:16:5500003:92.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – для сельскохозяйственного производства.

Земельный участок (площадь 6 865м²), кадастровый номер 36:16:5500003:1902.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – для

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№							5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
										7
			Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		

сельскохозяйственного производства.

Земельный участок (площадь 1 194м²), кадастровый номер 36:16:5500003:1904.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных.

Земельный участок (площадь 1 658м²), кадастровый номер 36:16:5500003:1905.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных.

Земельный участок (площадь 1 511м²), кадастровый номер 36:16:5500003:1906.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных.

Земельный участок (площадь 1 169м²), кадастровый номер 36:16:5500003:1907.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных.

Земельный участок (площадь 1 427м²), кадастровый номер 36:16:5500003:1908.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных.

Земельный участок (площадь 162м²), кадастровый номер 36:16:5500003:1910.

Взаим.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№ подп.	

						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
							8
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных.

Земельный участок (площадь 1 696м²), кадастровый номер 36:16:5500003:1911.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных.

Земельный участок (площадь 1 183м²), кадастровый номер 36:16:5500003:1909.

Категория земель – земли населенных пунктов.

Разрешенное использование в настоящее время – многоэтажные многоквартирные жилые дома блокированного секционного типа, многоэтажные жилые дома для малосемейных.

Для комплексного освоения частей 1 и 2 земельного участка кадастровый номер 36:16:5500003:741, общей площадью 109 923 м² в целях жилищного строительства **необходимо включение территории данного земельного участка в границы сельского поселения с учетом:**

- отсутствия на участке санитарно-защитной зоны предприятий с классом санитарной опасности I – V;
- ценности участка (бонитет) участка с/х назначения;
- обеспеченности участка подъездом для транспорта;
- реалий в обеспечении участка элементами инфраструктуры и инженерных сетей в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.12.2004 № 172-ФЗ (ред. 30.12.2021) «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Проектом планировки предлагается формирование многоэтажной многоквартирной жилой застройки (группы жилых домов 5 –9, 10, 12, 15, 17 этажей со встроенно – пристроенными нежилыми помещениями для

Взаим.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№ подп.	

						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		9

размещения учреждений обслуживания населения – магазины, парикмахерские, отделение связи, почта и т.п.), размещение спортивного зала с универсальным игровым залом (1шт.), физкультурно-оздоровительного комплекса (1 шт.), детских садов на 330 мест (5 шт.), школы на 1200 чел. (1 шт.), школы на 900 чел. (2 шт.), поликлиники на 500 посещений в смену, концертного зала на 800 мест, торгового центра.

В соответствии с Правилами Землепользования и Застройки Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области земельный участок для разработки ППТ расположен в зоне Ж6/1 – зона многофункциональной многоэтажной жилой застройки села Новая Усмань.

Градостроительный регламент, действующий в настоящее время:

Зона многофункциональной многоэтажной жилой застройки – Ж6/1

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (мин. и (или) макс.) размеры зем. участков, в том числе их площадь, м²		Макс. процент застройки в границах земельного участка	Предельное кол-во этажей или пред. высота зданий, строений, сооружений	Мин. отступы от границ зем. уч-ков в целях определения мест допустимого азмещения зданий, строений, сооруж
			min	max			
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
1.	2.6	Многоэтажная жилая застройка	1000	не подлежит установле нию	30%	не подлежит установлению	6 метров
2	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	800	не подлежит установле нию	40%	8 этажей	6 метров
3	2.7.1	Хранение автотранспорта	не подлежат установлению				
4	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не подлежит установле нию	5000	не подлежит установлению	не подлежит установлению	1 метр
5	3.3	Бытовое обслуживание	200	500	60%	не подлежит установлению	6 метров
6	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежат установлению		60%	не подлежит установлению	6 метров
7	3.2.2	Оказание социальной помощи населению	не подлежат установлению		60%	не подлежит установлению	6 метров
8	3.2.3	Оказание услуг связи	не подлежат установлению		60%	не подлежит установлению	6 метров
9	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежат установлению			не подлежит установлению	6 метров
10	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежат установлению			не подлежит установлению	6 метров

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

5SG-P254-ППТ.1-ПЗ

Лист

10

Изм. Кол.уч Лист № Подп. Дата

11	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежат установлению		60%	не подлежит установлению	3 метра
12	3.6.2	Парки культуры и отдыха	не подлежат установлению				
13	4.4	Магазины	200	5000	50%	не подлежит установлению	6 метров
14	4.5	Банковская и страховая деятельность	Не подлежат установлению		60%	не подлежит установлению	6 метров
15	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	6 метров
16	5.1.3	Площадки для занятий спортом	не подлежат установлению				
17	8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	не подлежат установлению				6 метров
18	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
19	12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
20	12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
21	2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	не подлежит установле нию	45%	4 этажа	6 метров
22	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	Не подлежит установлению				
23	3.101	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	400	не подлежит установле нию	60%	3 этажа	6 метров
24	4.1	Деловое управление	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	6 метров
25	4.6	Общественное питание	400	5000	50%	не подлежит установлению	6 метров

В границах планируемой территории предусмотрено размещение проектируемой внутриквартальной дороги, что отображено в проекте. Размещение иных объектов федерального, регионального и местного значения, объектов необходимых для развития, а также включенных в программы комплексного развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры на территории не предусмотрено.

На земельных участках отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Ограничения использования земельных участков, подлежащих хозяйственному освоению, установленные в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия отсутствуют.

Особо охраняемые природные территории областного, федерального

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

						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		11

и местного значения и утвержденные запасы полезных ископаемых на земельных участках отсутствуют.

В непосредственной близости от земельных участков зоны отдыха, курорты и другие территории, к которым предъявляются повышенные санитарно-гигиенические требования, отсутствуют.

На территории земельных участков не проводится деятельность, изменяющая гидрогеологический режим земель.

Территория участков имеет устойчивое состояние; проявления опасных физико-геологических процессов (оползневых явлений, проседание грунта, карстовых воронок и т.п.) в районе участка изысканий не выявлено.

Наличие других отрицательных физико-геологических факторов на участке изысканий не установлено.

Инженерно-геологические условия в районе расположения проектируемого объекта в целом благоприятные, отрицательные физико-геологические явления на территории участка отсутствуют.

Территория Объекта строительства находится вне водоохранных зон и прибрежных защитных полос. На территории Объекта отсутствуют источники поверхностных вод.

На территории отсутствуют существующие объекты капитального строительства.

2.2 Архитектурно - планировочная организация территории (проектное решение)

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящего проекта планировки территории в соответствии с требованиями технических регламентов, Регионального и Местного нормативов градостроительного проектирования.

Проектом планировки предлагается формирование многоэтажной многоквартирной жилой застройки (группы жилых домов 5 –9, 10, 12, 15, 17 этажей со встроенно – пристроенными нежилыми помещениями для размещения учреждений обслуживания населения – магазины, парикмахерские, отделение связи, почта и т.п.), размещение

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№					5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
								12
			Изм.	Кол.уч	Лист	№		Подп.

физкультурно-оздоровительного комплекса, детских садов на 330 мест (5 шт.), школы на 1200 чел. (1 шт.), школы на 900 чел. (2 шт.), поликлиники на 500 посещений в смену, концертного зала на 800 мест, торгового центра.

Предполагается полное инженерное обеспечение территории жилого района.

Проектом предусматривается озеленение и благоустройство территории с учетом соблюдения современных требований и стандартов, предъявляемых к организации комфортной городской среды, к малым архитектурным формам.

Целью архитектурно – планировочного решения проекта планировки жилого района, расположенного в Новоусманском районе Воронежской области, является создание современного, комфортного жилого массива с переменной этажностью.

Проектное решение основано на предпроектной проработке вариантов устройства жилого района, выполненного в виде Архитектурной фор-эскизной Концепции, утвержденной Заказчиком.

Проектом планировки предлагается формирование многоэтажной жилой застройки переменной этажности с необходимой социальной и коммерческой инфраструктурой и организацией общественной зоны.

Реализация проекта позволит:

- максимально эффективно использовать земельный участок для застройки с учетом современных требований обеспечения комфорта для жителей жилого района;
- минимизировать досуговую миграцию жителей - для этого формируется физкультурно-оздоровительный комплекс в центре района;
- обеспечить эффективной инфраструктурой жителей района (размещение новых объектов повседневного и эпизодического обслуживания населения во встроенно-пристроенных нежилых помещениях на первых этажах жилых домов);
- единое пространственное решение придомовых территорий, площадки для отдыха взрослого населения, для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для занятий физической культурой, для хозяйственных

Взаим.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№ подп.	

						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		13

целей;

- размещение наземных паркингов вдоль дорог и проездов;
- создание новых рабочих мест.

Особое внимание проектом уделено развитию взаимосвязанных зеленых зон, которые образуют некий зеленый каркас. Озеленение представлено озелененными территориями дворов, защитным озеленением вдоль проездов, а также общественной парковой зоной, которая станет точкой притяжения жителей.

Основная планировочная идея проекта планировки – создание комфортного жилья, габаритов дружелюбных человеку, с высококачественным благоустройством, и наличием полного перечня необходимых для проведения досуга Объектов на территории.

Размещение жилых и общественных зданий выполнены с соблюдением противопожарных расстояний от других зданий.

2.2.1 Характеристика планируемого развития территории

В соответствии с Правилами Землепользования и Застройки Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области земельные участки с кадастровыми номерами 36:16:5500003:92, 36:16:5500003:1901, 36:16:5500003:1902, 36:16:5500003:1903, 36:16:5500003:969 (с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства), расположены в зоне Ж6/1 – зона многофункциональной многоэтажной жилой застройки села Новая Усмань.

Основные виды разрешенного использования зоны Ж6/1:

- многоэтажная жилая застройка (минимальные размеры земельных участков – 1000 м², максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению);
- среднеэтажная жилая застройка (минимальные размеры земельных участков – 800 м², максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 8 метров).

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№							5SG-P254-ППТ.1-ПЗ		Лист
											14
			Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата			

- многоэтажная жилая застройка (минимальные размеры земельных участков – 1000 м², максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30%, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению); - среднеэтажная жилая застройка (минимальные размеры земельных участков – 800 м², максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 8 метров).		
---	--	--

Проектом предлагается внесение изменений в отношении изменения вида разрешенного использования выше перечисленных участков (для сельскохозяйственного производства) в вид разрешенного использования - многоэтажная и среднеэтажная жилая застройка.

Для частей 1 и 2 земельного участка с кадастровым номером 36:16:5500003:741, **после включения в границы сельского поселения Проектом предлагается установление** зоны Ж6/1 и изменение вида разрешенного использования участка (земли сельскохозяйственного назначения) в вид разрешенного использования участка - многоэтажная жилая застройка.

Проектом предусматривается развитая улично-дорожная сеть для обеспечения въезда на территорию жилой застройки.

Основные требования к видам разрешенного использования и параметры для проектирования используются с учетом требований Градостроительного регламента.

Территория предназначена для освоения с целью формирования комфортной городской среды:

- Удобный подъезд к многоквартирному дому;
- Дворовые территории без машин;
- Близко расположенная парковка;
- Общая транспортная доступность;
- Развитая система детских и спортивных площадок.

2.2.2 Параметры планируемого развития территории

Территория дифференцирована на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. В составе всех зон, кроме объектов транспортной и дорожной сети, могут размещаться объекты инженерно-технического обеспечения застройки.

Зоны планируемого размещения жилых секций в количестве (276):

- Жилые дома 5-ти этажная секция – 43;
- Жилые дома 6-ти этажная секция – 1;
- Жилые дома 7-ти этажная секция – 18;

Взаим.инв.№		Территория дифференцирована на зоны планируемого размещения объектов капитального строительства. В составе всех зон, кроме объектов транспортной и дорожной сети, могут размещаться объекты инженерно-технического обеспечения застройки. Зоны планируемого размещения жилых секций в количестве (276): -Жилые дома 5-ти этажная секция – 43; -Жилые дома 6-ти этажная секция – 1; -Жилые дома 7-ти этажная секция – 18;					
Подп. и дата							
Инв.№ подп.							
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
							15

- Жилые дома 8-ти этажная секция – 17;
- Жилые дома 10-ти этажная секция – 81
- Жилые дома 12-ти этажная секция – 94;
- Жилые дома 15-ти этажная секция – 10;
- Жилые дома 17-ти этажная секция – 1;
- Жилой дом 9-ти этажный – количество секций 11;

Плоскостные объекты:

- Площадки для сбора мусора;
- Площадки для тихого отдыха;
- Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста;
- Спортивные площадки;

Зоны планируемого размещения общественных зданий и сооружений в количестве:

- Спортивный зал с универсальным игровым залом – 1;
- Физкультурно-оздоровительный комплекс – 1;
- Детский сад 330 мест – 5;
- Школа на 1200 мест – 1;
- Школа на 900 мест – 2;
- Поликлиника на 500 посещений в смену – 1;
- Концертный зал на 800 мест – 1;
- Торговый центр – 1;

Зоны планируемого размещения объектов транспортной инфраструктуры:

- Внутриплощадочная дорожная сеть (проезды, площадки, тротуары);
- Наземные открытые автостоянки.

Зоны планируемого размещения объектов инженерной инфраструктуры расположены на всей территории в границах проектирования и включают в себя:

- Технические зоны инженерных коммуникаций;
- Участки для размещения инженерных сооружений:
- Трансформаторная подстанция (ТП) - 7;
- Газорегуляторный пункт (ГРП) - 2;
- Шкафной газорегуляторный пункт (ШРП) -1;

Инв.№ подп.	Подп. и дата	Взаим.инв.№	5SG-P254-ППТ.1-ПЗ						Лист
									16
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата				

- Канализационная насосная станция (КНС) – 2;
- Локальные очистные сооружения (ЛОС) - при необходимости.

Зоны планируемого размещения зеленых насаждений представлены:

- Зелеными насаждениями ограниченного пользования – озеленение территории объектов в объеме благоустройства;
- Зелеными насаждениями, выполняющими специальные функции – озеленение зон инженерной инфраструктуры и санитарно-защитной зоны (при необходимости).

Параметры застройки территории, на которую разрабатывается Проект планировки

Ранее ООО «ПТМ» разработал «Проект планировки участков с кадастровыми номерами 36:16:5500003:757, 36:16:5500003:92 и части земельного участка 36:16:5500003:970, площадью освоения 4,38 га, расположен на территории Новоусманского района, Воронежской области в 4 км по направлению на юг от центра с. Новая Усмань».

В настоящее время данная территория, согласно Генерального плана и Проекта планировки и застройки 1-го Усманского поселения, вошла в зону «Комплексного развития территории площадью 145га, расположенной по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, в 4 км по направлению на юг от центра с. Новая Усмань» и учтена при разработке данного ППТ.

Расчет баланса территории произведен согласно нормативных показателей - расчетных критериев Региональных и Местных нормативов градостроительного проектирования и СП42.13330.2016.

Технико-экономические нормативные показатели комплексного развития территории

Наименование показателя	ед. изм.	Проектная величина	Нормативн. показатель ед. изм.	Нормативный показатель-расчетный критерий
Площадь участка	кв.м.	1 454 091.6		
Общая площадь квартир	кв.м.	970 253.0		
Площадь застройки зданий	кв.м.	186 043.2		

Взаим.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№ подп.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
							17

Общая площадь жилых зданий по внешнему контуру	кв.м.	1 494 331.8		
Площадь коммерческих помещений на 1 этажах		7 037.7		
Количество жителей	чел.	32 982	кв.м./чел.	30
Плотность населения	ч/га	227	чел./га	450
Коэффициент застройки		0,13		0,4
Коэффициент плотности застройки		1,03		1,2
Транспорт				
Уровень автомобилизации	м/м	11 543	м-м/1 тыс. жит.	350
Гостевые стоянки	м/м	1 212	м/м/1 тыс. жит.	40
Места хранения автотранспорта для жителей района	м/м	12 128	1 м-м/м2 общей площади квартир	80
Места хранения автотранспорта приобъектных автостоянок	м/м	571		
Всего парковочных мест (с учетом приобъектных стоянок), в том числе:	м/м	13 911		
м/м для маломобильных групп населения	м/м	1 392		10%, но не менее одного
из них количество специализированных м/м МГН	м/м	23	при числе мест 501 и более- 14 мест и дополнительно 1 % числа мест свыше 500	
Озеленение	В границах земельных участков			
Площадь озелененных территорий в кварталах многоквартирной жилой застройки	кв.м.	225 459.1	кв.м./чел.	6
Озелененные придомовые территории, пешеходные коммуникации для обеспечения подходов к входным группам жилого здания, а также площадки - детские, спортивные, для отдыха жителей, хозяйственных целей	кв.м	276 958.2		7,5 м2 на 30 м2 общей площади квартир
Детские площадки (норм. значение min/max)	кв.м.	13 151.8/26 303.6	кв.м./чел	Уменьшение на 50% при застройке многоэтажными жилыми домами 0.7

Инва.№ подп.	Подп. и дата	Взаим.инв.№

						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ			Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата				18

Для отдыха взрослого населения (нормативное значение min/max)	кв.м.	1 878.8/ 3 757.7		Уменьшение на 50% при застройке многоэтажными жилыми домами 0.1
Для занятий физкультурой (нормативное значение min/max)	кв.м.	37 576.5/ 75 153.0	кв.м./чел.	Уменьшение на 50% при застройке многоэтажными жилыми домами 2.0
Площадки для хозяйственных целей	кв.м	11 273.0	кв.м./чел.	0,3

2.2.3 Планировочные ограничения развития территории

К планировочным ограничениям данной территории отнесены:

- санитарно-защитные зоны от инженерно-технических объектов;
- охранные зоны и санитарные разрывы транспортных и инженерных коммуникаций;
- зоны шумового воздействия магистралей;
- зона воздушных подходов аэродромов (техногенного характера).

Территория строительства объекта «Комплексное развитие территории площадью 145га» не будет являться искусственным препятствием для полетов воздушных судов, специальной маркировке и светоограждению не подлежит.

Согласно решения об установлении приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации «Воронеж (Придача)», утвержденного Департаментом авиационной промышленности Минпромторга России 29.06.2018г. для аэродрома установлено 6 подзон.

Земельные участки расположенные в Усманском 1-м сельском поселении Новоусманского района Воронежской области области входят в следующие подзоны:

- подзона № 3, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает установленные ограничения - 259.56м.

Отм. высоты 17-ти этажного принята не более – 190.00м.

- подзона № 5, в которой запрещается размещать опасные

Взаим.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№ подп.	

						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		19

производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.

Жилые многоэтажные дома и общественные здания не являются опасными производственными объектами.

-подзона № 6, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

Жилые многоэтажные дома и общественные здания не являются объектами, способствующим привлечению и массовому скоплению птиц.

Ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности решением об установлении приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Придача) не установлено.

В соответствии с установленной приаэродромной территорией аэропорта гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое) –Приказ ФВАТ № 113-П от 26.02.2021, территория для проектирования и строительства объекта «Комплексное развитие территории площадью 145 га» не входит в границы приаэродромной территории и в подзоны №1 - №7 аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое).

Расстояние от жилых и общественных зданий до открытых наземных временных стоянок автомобилей принимается согласно Региональному градостроительному нормативу.

В соответствии с Земельным кодексом РФ для обеспечения безопасного и безаварийного функционирования, безопасной эксплуатации проектируемых объектов устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования земельных участков независимо от категорий земель, в состав которых входят эти земельные участки.

Охранные зоны инженерных коммуникаций - территории, предназначенные для эксплуатации подземных и надземных инженерных коммуникаций, определяются в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (минимальный отступ от коммуникаций до фундаментов зданий и сооружений).

Зонами с особыми условиями использования территорий, в границах которых устанавливаются ограничения на осуществление градостроительной

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№							Лист
			5SG-P254-ППТ.1-ПЗ						
			20						
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата				

деятельности для развития строительства и использования земель на проектируемой территории являются охранные зоны проектируемых объектов коммунальной инфраструктуры.

Ширина охранных зон сетей принята:

- для линий электропередачи (кабельные) – 1 м от оси в каждую сторону (Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 (изм. 24.02.2018);

- для водопровода – 10 м от оси в каждую сторону (СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»)

- для подземной хозяйственно-бытовой канализации (K1) – 5 м от оси в каждую сторону (СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»);

- для газопроводов среднего давления – 4 м от оси в каждую сторону (Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 20.10.2000 г. N 878 (изм. и доп.);

- для линий связи – 2 м от оси в каждую сторону (Правила охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 9.06.1995 г. N 578 (ред. 31.12.2020).

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования.

В городах и других населенных пунктах прохождение трасс подземных кабельных линий связи определяется по технической документации. Границы охранных зон на трассах подземных кабельных линий связи определяются владельцами или предприятиями, эксплуатирующими эти линии.

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) предприятий устанавливаются в зависимости от вида деятельности и класса вредности предприятий в соответствии с СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 (ред.28.02.2022) "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Взаим.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№ подп.	

						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		21

3. Характеристика параметров и предпосылки развития транспортного обслуживания территории

Проектом планировки территории предусмотрена транспортная инфраструктура в увязке с планировочной структурой проектируемого комплексного развития и прилегающей к нему территории, а также обеспечением удобных транспортных связей с районными, городскими и областными магистралями.

Доступ на территорию комплексного развития предполагается осуществлять по:

- Автомобильной дороге общего пользования федерального значения М-4 «Дон» Москва-Воронеж_Ростов-на-Дону-Краснодар-Новороссийск;
- Автомобильной дороге местного значения;
- Магистральным улицам районного значения и местным уличным дорогам и проездам.

При разработке генерального плана учитывалось размещение объектов таким образом, чтобы не ухудшать видимость на автомобильных дорогах и другие условия безопасности дорожного движения и эксплуатации этих дорог и расположенных на них сооружений, а также не создавать угрозу безопасности населения.

Улично-дорожная сеть запроектирована как единая система сообщения с учетом внутренних и внешних транспортных связей.

В границах проектируемой территории предлагается разделение транспортных и пешеходных потоков, путем устройства пешеходных тротуаров.

Планируемая ширина проезжей части:

- улиц в жилой застройке – 6-7 м, количество полос движения - 2, покрытие проезжей части - асфальтобетон. Радиус закругления края проезжей части - 12,0 м.
- основных и второстепенных проездов улиц местного значения -6 м, количество полос движения - 2, покрытие проезжей части - асфальтобетон.

Ширина проезжей части всех дорог обеспечивает возможность проезда спецтехники (мусоросборочный и пожарный автотранспорт).

Количество парковочных мест соответствует требованиям

Инв.№ подп.	Подп. и дата	Взаим.инв.№	- улиц в жилой застройке – 6-7 м, количество полос движения - 2, покрытие проезжей части - асфальтобетон. Радиус закругления края проезжей части - 12,0 м. - основных и второстепенных проездов улиц местного значения -6 м, количество полос движения - 2, покрытие проезжей части - асфальтобетон. Ширина проезжей части всех дорог обеспечивает возможность проезда спецтехники (мусоросборочный и пожарный автотранспорт). Количество парковочных мест соответствует требованиям					
			5SG-P254-ППТ.1-ПЗ					
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата			Лист
								22

нормативных документов, а также Региональным и Местным нормативам градостроительного проектирования.

Хранение личных автомобилей жителей предусматривается на территории наземных автостоянок.

При выборе варианта дорожного движения определены следующие критерии оценки:

- размещение, проектирование и строительство объектов производится с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог;
- объекты не должны ухудшать видимость на автомобильной дороге и другие условия безопасности дорожного движения и эксплуатации этой автомобильной дороги и расположенных на ней сооружений, а также создавать угрозу безопасности населения;
- выбор места размещения объектов производится с учетом возможной реконструкции автомобильных дорог;
- при выборе местоположения объектов учитывается наибольшая эффективность использования территории и сооружений участниками движения, а также роль, которую сооружение будет играть в общем архитектурном ансамбле дорог и окружающем ландшафте.
- расстояние видимости на автомобильной дороге в месте размещения объектов в прямом и обратном направлениях должно быть не менее 450 м.

Подъезды, проезды, площадки для парковки автотранспорта, запроектированы капитального типа с асфальтобетонным покрытием, велодорожки – резиновое покрытие с полиуретановыми добавками, тротуары и пешеходные дорожки — с покрытием из тротуарной плитки (вибропрессованная).

Покрытие пешеходных дорожек в парковой зоне – тротуарная плитка, деревянное покрытие, гранитный отсев, мульча.

Основные пешеходные связи обеспечивают удобную пешеходную доступность объектов.

Проектом предусматривается организация велосипедного кольцевого маршрута по периметру жилых кварталов.

Взаим.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№ подп.	

						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		23

С целью обустройства транспортной сети и создания безопасных условий для движения автомобильного транспорта в соответствии с ГОСТ Р 52766-2007 в проекте будет использован комплекс технических средств организации дорожного движения (знаки, разметка, ограждения, направляющие устройства).

4. Характеристика развития инженерной инфраструктуры

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проектируемой территории принимаются с учетом схемы расположения основных магистральных сетей поселения и транспортной сети.

Проектом предусматривается полное инженерно-техническое обеспечение жилого района с размещением объектов инженерной инфраструктуры (линейные объекты и сооружения):

- сети водоснабжения;
- сети хозяйственно-бытовой канализации;
- сети ливневой канализации;
- сети электроснабжения;
- сети связи;
- сети газоснабжения.

4.1 Теплоснабжение и газоснабжение

Источником теплоснабжения жилых и общественных зданий являются индивидуальные газовые котельные.

Имеется техническая возможность технологического подключения к существующему газопроводу высокого давления. Газоснабжение объекта обеспечивается путем проектирования и строительства новой газораспределительной сети, состоящей из системы наружных подземных газопроводов, а также сооружений и технических устройств на них (газорегуляторные пункты, пункты редуцирования).

Газоснабжение зданий и сооружений осуществляется посредством устройства внутреннего газопровода, прокладываемого от наружной конструкции здания до места подключения расположенного внутри зданий газоиспользующего оборудования.

Схема газораспределительной сети, ее мощностные характеристики,

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№	5SG-P254-ППТ.1-ПЗ						Лист
									24
			Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	

количество ГРП, ШРП и т. д. уточняются на этапе проектирования исходя из очередности этапов строительства, специфики развития комплекса, экономической целесообразности и требований ТУ эксплуатирующей организации.

Газификация отдельных объектов поэтапной зоны застройки будет осуществляться согласно соответствующим техническим условиям, реализуемым в рамках договоров на технологическое подключение (присоединение).

Участки под газопроводы имеют спокойный рельеф местности с естественным уклоном. Возможность устройства охранной зоны для проектируемых газопроводов имеется.

4.2 Электроснабжение

Для обеспечения жилого района электроэнергией, имеется в наличии возможность технологического присоединения проектируемого объекта к проектируемым, строящимся и существующим сетям электроснабжения, II категории надежности и определены в границах проектирования места размещения объектов электросетевого хозяйства.

Основными потребителями для технологического присоединения электроэнергии на проектируемой территории являются объекты зоны жилой и общественной застройки. Перечисленные объекты по обеспечению надежности электроснабжения относятся ко II и III категориям. К I категории относятся противопожарные устройства, аварийное освещение.

Для электроснабжения в пределах проектируемой застройки предусматривается необходимое количество трансформаторных подстанций 10/0,4 кВ.

В отношении качества электроэнергии для электрооборудования, систем автоматики и сигнализации предъявляются повышенные требования, поэтому должно быть предусмотрено применение индивидуальных средств резервирования и стабилизации у потребителя.

Электрификация отдельных объектов поэтапной зоны застройки будет осуществляться согласно техническим условиям на технологическое подключение (присоединение) в рамках реализации инвестиционных

Взаим.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№ подп.	

						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		25

договоров.

Наружное освещение автодорог и тротуаров проектируется на основании СН 541-82 «Инструкция по проектированию наружного освещения городов, поселков и сельских населенных пунктов».

4.3 Водоснабжение

Водоснабжение территории планируется осуществлять от централизованной системы хозяйственно-питьевого водоснабжения.

Имеется в наличии техническая возможность технологического присоединения проектируемого жилого района к существующим сетям водоснабжения.

Проектом предусматривается новое строительство сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода. Система - централизованная, объединенная, обеспечивает подачу воды для питьевых, хозяйственно-бытовых и противопожарных целей.

Диаметры и трассировка водопроводных сетей уточняются на последующих стадиях проектирования после выполнения гидравлических расчетов. Наружное пожаротушение принимается в соответствии с СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Для обеспечения наружного пожаротушения на всех вновь намечаемых линиях водопровода должны быть установлены пожарные гидранты с обеспечением подъездов к ним.

При необходимости предусматриваются резервуары запаса воды.

В резервуарах запаса воды хранится запас воды на период пожаротушения и регулирующий объем воды, расчеты объемов запаса производятся по нормам РФ.

Безопасность питьевой воды по химическому составу и в эпидемиологическом отношении определяется по соответствующим нормативам и должен обеспечиваться производственный контроль качества в соответствии с рабочей программой.

Водоснабжение отдельных объектов поэтапной зоны застройки будет осуществляться согласно соответствующим техническим условиям, реализуемым в рамках договоров на технологическое подключение

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

						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
							26
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		

(присоединение).

4.4 Водоотведение

Имеется в наличии возможность технологического присоединения проектируемого жилого района к проектируемым, строящимся и существующим сетям водоотведения.

Внутриплощадочные сети хозяйственно-бытовой канализации от проектируемых зданий и сооружений до КНС бытовых сточных (при необходимости) вод проектируются самотечными.

Дождевая канализация поверхностного стока предусматривается в соответствии с вертикальной планировкой проездов и паркинга рассматриваемой территории через закрытую систему дождевой канализации. Необходимость строительства локальных очистных сооружений, а также дополнительные мощности системы водоотведения, определить проектной документацией.

Водоотведение отдельных объектов поэтапной зоны застройки будет осуществляться согласно соответствующим техническим условиям, реализуемым в рамках договоров на технологическое подключение (присоединение).

4.5 Информационно-телекоммуникационные сети и сети связи

На территории жилого района предусматривается построить сеть широкополосного доступа (ШПД) для обеспечения функций передачи данных, в том числе голоса (IP-телефония) и систем видеонаблюдения, а также управления инженерным оборудованием и коммуникациями объектов. Сеть широкополосного доступа строится по технологии FTTB ("оптоволокно до здания"). Количество необходимых каналов кабельной канализации уточняется на этапах дальнейшего проектирования. Для линейных коммуникаций в границах проектирования следует предусмотреть единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации.

Взаим. инв. №	Подп. и дата	также управления инженерным оборудованием и коммуникациями объектов. Сеть широкополосного доступа строится по технологии FTTB ("оптоволокно до здания"). Количество необходимых каналов кабельной канализации уточняется на этапах дальнейшего проектирования. Для линейных коммуникаций в границах проектирования следует предусмотреть единый инженерный коридор для многоканальной слаботочной канализации.						
Инв. № подл.							5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
								27
	Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		

5. Мероприятия по созданию доступной среды для маломобильных групп населения

Проектом предусмотрены условия для беспрепятственного и удобного передвижения инвалидов и маломобильных групп населения по проектируемой территории с учетом требований действующих нормативов.

Места для инвалидов на парковке обозначаются знаками, принятыми в международной практике (знак 8.17 по ГОСТ Р 52289-2019). Ширина обозначенной на автостоянке зоны для парковки автомобилей для инвалидов группы М4 составляет не менее 3,6м, для остальных маломобильных групп (М1, М2, М3) ширина не менее 2,5 м.

На участках пересечения путей движения МГН с проездами для транспорта, на дорогах предусматривается устройство ограничительной разметки пешеходных путей движения. Транспортные проезды и пешеходные дороги на пути к объектам, посещаемых инвалидами, совмещаются с учетом требований к параметрам путей движения.

Ширина пути движения по тротуару должна обеспечиваться не менее 1,5м при одностороннем движении, в том числе и на креслах-колясках с учетом габаритных размеров кресел-колясок по ГОСТ Р 50602-93.

Ширина пути движения на участке при встречном движении инвалидов на креслах-колясках должна составлять – 1,8 м. Пути движения для проезда инвалидов на креслах - колясках запроектированы по следующим параметрам:

- продольный уклон путей движения - 5 %,
- поперечный уклон - 1- 2 %.

В местах пересечения тротуаров с проезжей частью должны предусматриваться пандусы.

Съезд с тротуара предусматривается с увеличением продольного уклона до 10 % на протяжении не более 10 м.

Полоса движения инвалидов на креслах-колясках и механических колясках должна быть предусмотрена с левой стороны на полосе пешеходного движения. Высота бортового камня в местах пересечения тротуаров с проезжей частью, а также перепад высот бордюров, бортовых камней вдоль эксплуатируемых газонов и озелененных площадок,

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№							Лист	
			5SG-P254-ППТ.1-ПЗ							
			28							
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата					

примыкающих к путям пешеходного движения, не превышать 0,05 м.

Проектом должна предусматриваться укладка тактильных плит перед пешеходными переходами, тактильных указателей поворотов, направляющих дорожек и т.д. на расстоянии не менее 0,8м до объекта информации, начала опасных участков, изменения направления движения, входа.

Для покрытий пешеходных дорожек, тротуаров и пандусов не предусматривается применение насыпных или крупноструктурных материалов, препятствующих передвижению МГН, в том числе на креслах-колясках или с костылями.

6. Положения об очередности планируемого развития территории

Положения об очередности планируемого развития территории представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные многоуровневые и многофункциональные действия, направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;
- общественно-деловая сфера;
- коммунально-транспортная сфера.

Подключение объектов проектируемой застройки к существующим инженерным сетям осуществляется в соответствии с техническими условиями (ТУ).

Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства разработанных на дальнейших стадиях проектирования. Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственников или арендаторов земельных участков.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования,

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№	условиями (ТУ).																							
			Очередность, этапы и технологическая последовательность производства основных видов строительно-монтажных работ отражается в проекте организации строительства разработанных на дальнейших стадиях проектирования. Проектирование и строительство предусматривается за счет средств собственников или арендаторов земельных участков.																							
			С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования,																							
<table><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Изм.</td><td>Кол.уч</td><td>Лист</td><td>№</td><td>Подп.</td><td>Дата</td></tr></table>																		Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	5SG-P254-ППТ.1-ПЗ		Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата																					
								29																		

строительства объектов капитального строительства, отраженные в табличной форме.

Очередность планируемого развития территории

Этапы проектир., строительства ОКС	Описание развития территории	Этапы проектирования и строительства, годы
1-я очередь		
1	Проведение кадастровых работ	Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет
2	Включение территории земельного участка кадастровый номер 36:16:5500003:741, площ. 10.99 га в границы сельского поселения	Порядок включения ЗУ в границы НП в соответствии с федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» № 191-ФЗ (статья 4.1)
3	Изменение вида разрешенного для сельскохозяйственного производства в вид разрешенного использования - многоэтажная жилая застройка	В соответствии с правилами землепользования и застройки Усманского 1-го сельского поселения
4	Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку	
5	Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения	
2-я очередь		
0 цикл	Строительство магистральных сетей и сооружений инженерного обеспечения	На нулевом цикле освоения территории предусмотрено: - Строительство магистральных сетей и сооружений инженерного обеспечения: -сети - Э, В, К1, К2, Г, СС; -сооружения – ТП, КНС, ГРП и др.
1 цикл	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	На первом цикле освоения территории предусмотрено: -строительство многоэтажных жилых домов в соответствии с принятыми этапами, -устройство капитального, асфальтобетонного покрытия дорожного полотна и открытых стоянок автотранспорта; -строительство объектов инженерной инфраструктуры

Взаим.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№ подп.	

						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		30

2 цикл	Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций	На втором цикле освоения территории предусмотрено: -строительство общественных зданий в соответствии с принятыми этапами, -устройство капитального, асфальтобетонного покрытия дорожного полотна и открытых стоянок автотранспорта; -строительство объектов инженерной инфраструктуры
--------	--	--

Для введения многоквартирных жилых домов в эксплуатацию в соответствии с этапами строительства, предполагается организация временных парковочных мест на территории земельных участков 1 и 2 кадастровый номер 36:16:5500003:741 с количеством не менее 170 машино-мест на каждый этап.

7. Основные технико-экономические показатели градостроительного развития территории

Проект планировки территории является комплексной градостроительной документацией, подготовленной на основе оценки условий размещения отдельных объектов, произведенных расчетов, показателей территории.

На основании выше изложенного строительство и обслуживание многоквартирных жилых домов, благоприятное проживание всех жителей проектируемого района возможно и не противоречит требованиям экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, а также обеспечивает безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объектов.

Основные технико-экономические показатели

№п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м²	1 454 091.6
2	Площадь застройки зданий	м²	186 043.2
3	Общая площадь коммерческих помещений на 1 этажах	м²	13 101.4
4	Общая площадь квартир (с лоджиями)	м²	970 253.0
5	Количество жителей	чел.	32 982
6	Плотность населения	чел/га	227
7	Коэффициент застройки		0.13
8	Коэффициент плотности застройки		1.03

Взаим. инв. №	Подп. и дата	№п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
		1	Площадь земельного участка	м²	1 454 091.6
		2	Площадь застройки зданий	м²	186 043.2
		3	Общая площадь коммерческих помещений на 1 этажах	м²	13 101.4
		4	Общая площадь квартир (с лоджиями)	м²	970 253.0
		5	Количество жителей	чел.	32 982
		6	Плотность населения	чел/га	227
		7	Коэффициент застройки		0.13
		8	Коэффициент плотности застройки		1.03

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
							31

9	Площадь твердых покрытий, в том числе:	м ²	769 212.7
	Площадь асфальтовых дорог и площадок	м ²	615 721.4
	Площадь мощения под открытые автостоянки	м ²	15 053.3
	Площадь мощения тротуаров и площадок	м ²	72 286.0
	Площадь покрытия велодорожек	м ²	3 501,1
	Площадь площадок (детские, спортивные, отдых взросл. населения)	м ²	51 789.4
	Площадь площадок для выгула собак	м ²	967,0
	Площадь площадок для хозяйственных целей	м ²	9 894.6
10	Площади участков общественных зданий, в том числе:	м ²	171 957.5
	благоустройство участка фок	м ²	8 868.2
	благоустройство участков детских садов	м ²	61 071.5
	благоустройство участков школ	м ²	84 964.6
	благоустройство участка поликлиники	м ²	4 126.8
	благоустройство участка концертного зала	м ²	8 995.7
	благоустройство участка торгового центра	м ²	3 930.6
11	Площадь озеленения	м ²	326 878.1
11	Места хранения автотранспорта всего, в том числе:	м/м	13 911
	Машино-места для маломобильных групп населения:	м/м	1 392
	Из них количество специализированных м/м МГН	м/м	23

Основные технико-экономические показатели объектов капитального строительства

№поз. по ГП	Наименование	Кол-во объектов	Общая пло- щадь квартир кв.м
Жилые секции (общая площадь квартир с лоджиями)			
1.1	Жилая 5-этажная секция	43	
1.2	Жилая 6-этажная секция	1	
1.3	Жилая 7-этажная секция	18	
1.4	Жилая 8-этажная секция	17	
1.5	Жилая 12-этажная секция	6	
1.6	Жилая 17-этажная секция	1	
1.7	Жилая 10-этажная секция	40	
1.8	Жилая 10-этажная секция	41	
1.86	Жилая 12-этажная секция	45	
1.9	Жилая 12-этажная секция	43	
1.96	Жилая 15-этажная секция	10	

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
							32

1.10	Жилой 9-ти этажный дом (количество секций -11)	11	
Итого:		276	970 253.0
Социальное и культурно-бытовое обеспечение			
№поз. по ГП	Наименование	Кол-во объек- тов	торговая площадь, общая площадь
1	Спортивный зал с универсальным игровым залом	1	3850,0м ²
2	Физкультурно-оздоровительный комплекс	1	3228,21м ²
3	Детский сад 330 мест	5	Типовой проект
4	Школа на 1200 мест	1	Типовой проект
	Школа на 900 мест	2	Типовой проект
5	Поликлиника на 500 посещений в смену	1	Типовой проект
6	Концертный зал на 800 мест	1	Типовой проект
7	Торговый центр	1	3934.3 м ²
8	Коммерческие помещения встроенно-пристроенные: -Магазины продовольственных товаров, -Магазины непродовольственных товаров, -Предприятия общественного питания - (полуфабрикаты, тип «фастфуд»), -Предприятия бытового обслуживания, Отделение банка, Почта		13 101.4 м ²
Инженерно-технические сооружения			
	Трансформаторная подстанция (ТП)	7	
	Газорегуляторный пункт (ГРП)	2	
	Шкафной газорегуляторный пункт (ШРП)	1	
	Канализационная насосная станция (КНС)	2	При необходимости
	Локальные очистные сооружения (ЛОС)	-	При необходимости

8. Расчет парковочных мест

Расчет парковочных мест выполнен в соответствии с СП42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также с учетом требований Регионального градостроительного норматива.

Количество парковочных мест для жителей района -**12 128 м/м.**
(1м/м на 80кв м квартир).

Взаим.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№ подп.	

Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
							33

Количество гостевых парковочных мест – **1 212 м/м** (1м/м на 1 тыс. жит.)

Количество парковочных мест для:

-Физкультурно-оздоровительного комплекса (1м/м на 55м² общей площади):
= **112 м/м.**

-Спортивного зала с универсальным игровым залом: 3850:55 = **70 м/м.**

Количество парковочных мест поликлиники (2м/м на 100 посещений):
500:100х2=**10м/м.**

Количество парковочных мест концертного зала (1м/м на 20 зрит. мест):
800:20=**40м/м.**

Количество парковочных мест торгового центра (1м/м на 50м² торг. площ.):
9000:50=**180м².**

Количество парковочных мест детских садов (не менее 2м/м на объект):
5х2=**10м/м.**

Количество парковочных мест школ (1м/м на 100 обучающихся):
3 000:100=**30м/м.**

Количество парковочных мест встроенно-пристроенных коммерческих помещений на 1 этажах жилых зданий: **68м/м.**

Количество парковочных мест встроенных магазинов непродовольственной группы (1м/м на 70м² общей площади): 1260:70=**18м/м.**

Количество парковочных мест встроенных магазинов продовольственной группы (1м/м на 50м² общей площади): 1650:50=**33м/м.**

Всего: 33+18+68+30+10+180+40+10+70+112+1212+12128=**13911 м/м,**
в том числе:

Машино-места для маломобильных групп населения(10%, но не менее 1):
1392м/м, в том числе специализированных мест для МГН (при числе мест 501 и более – 14 мест и дополнительно 1% числа мест свыше 500):
23м/м.

9. Расчет коммунальных и бытовых отходов (ТКО, ТБО)

Расчет бытовых отходов выполнен в соответствии с нормативами накопления ТКО в Воронежской области.

Нормы накопления крупногабаритных бытовых отходов следует принимать в размере 5% в составе приведенных значений твердых бытовых отходов.

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№	мест 501 и более – 14 мест и дополнительно 1% числа мест свыше 500): 23м/м.						
			9. Расчет коммунальных и бытовых отходов (ТКО, ТБО)						
			Расчет бытовых отходов выполнен в соответствии с нормативами накопления ТКО в Воронежской области. Нормы накопления крупногабаритных бытовых отходов следует принимать в размере 5% в составе приведенных значений твердых бытовых отходов.						
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата	5SG-P254-ППТ.1-ПЗ			Лист
									34

Бытовые отходы	Чел., посет сотр., м ²	Нормативн. кол-во отходов на 1чел/год		Всего: расчетное кол- во отходов в год	
		м ³	кг	м ³	т
ТКО: от жилых зданий, оборудованных водопроводом, канализацией, центральным отоплением, газом - на 1 жителя	32982	1.1	200.0	36 280.2	6 596.4
ТКО: предприятие общественного питания на 1 посад. место	1319	1.032	160.4	1361.2	211.6
ТКО: Физкультурно-оздоровительный центр - на 1 посещение	150	0.22	30.0	33.0	4.5
ТКО: Спортивный зал с универсальным игровым залом	100	0.22	30.0	22.0	3.0
ТКО: Детский сад	1650	0.341	95	562.7	156.7
ТКО: Школа	3000	0.1	19	300.0	57.0
ТКО: Концертный зал	800	0.2	30	160.0	24.0
ТКО: Поликлиника	500	0.45	255.2	225.0	127.6
ТКО: Торговый центр	3934.3	0.06	79.7	236.1	313.6
ТКО: Предприятие бытового обслуживания -на 1м ² общей площади	504	0.25	59.76	126.0	30.1
ТКО: Магазин непродовольственных товаров -на 1 м ² общей площади	4600	0.15	30	690.0	138.0
ТКО: Продовольственный магазин на - 1м ² общей площади	3423.4	0.6	160.0	2054.0	547.4
ТКО: Банк, почта, социальные службы	1936	0.22	40	425.9	77.4
ТКО: автостоянки, парковки на 1 м/м	13 911	0.013	2.3	180.8	32.0
Всего:				42656.9	8319.3
				Всего: расчетное кол-во отходов в день	
Всего:				116.9	23.1
ТБО: 5% от общего количества				5.8	1.16

Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого

Взаим.инв.№	
Подп. и дата	
Инв.№ подп.	

						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.	Дата		35

числа контейнеров, но не более 5. К площадкам для мусоросборников должны быть обеспечены подходы и подъезды, обеспечивающие маневрирование мусоровывозящих машин.

Обеспеченность контейнерами для отходов определяется на основании расчета объемов отходов:

Суточное накопление отходов при принятом объеме резервуара:

$$N = (C \times T \times K_p) / (V \times K_3) \text{ шт.}$$

C – накопление ТКО,

T – максимальное время накопления отходов. При температуре воздуха выше +5°C вывоз ТКО допускается осуществлять не менее 1 раза в день, принимаем T=1,

$K_p = 1.05$ – коэффициент, учитывающий повторное накопление бака мусором, оставшимся после выгрузки,

V – объем выбранного контейнера,

$K_3 = 0.85$ – коэффициент заполнения бака

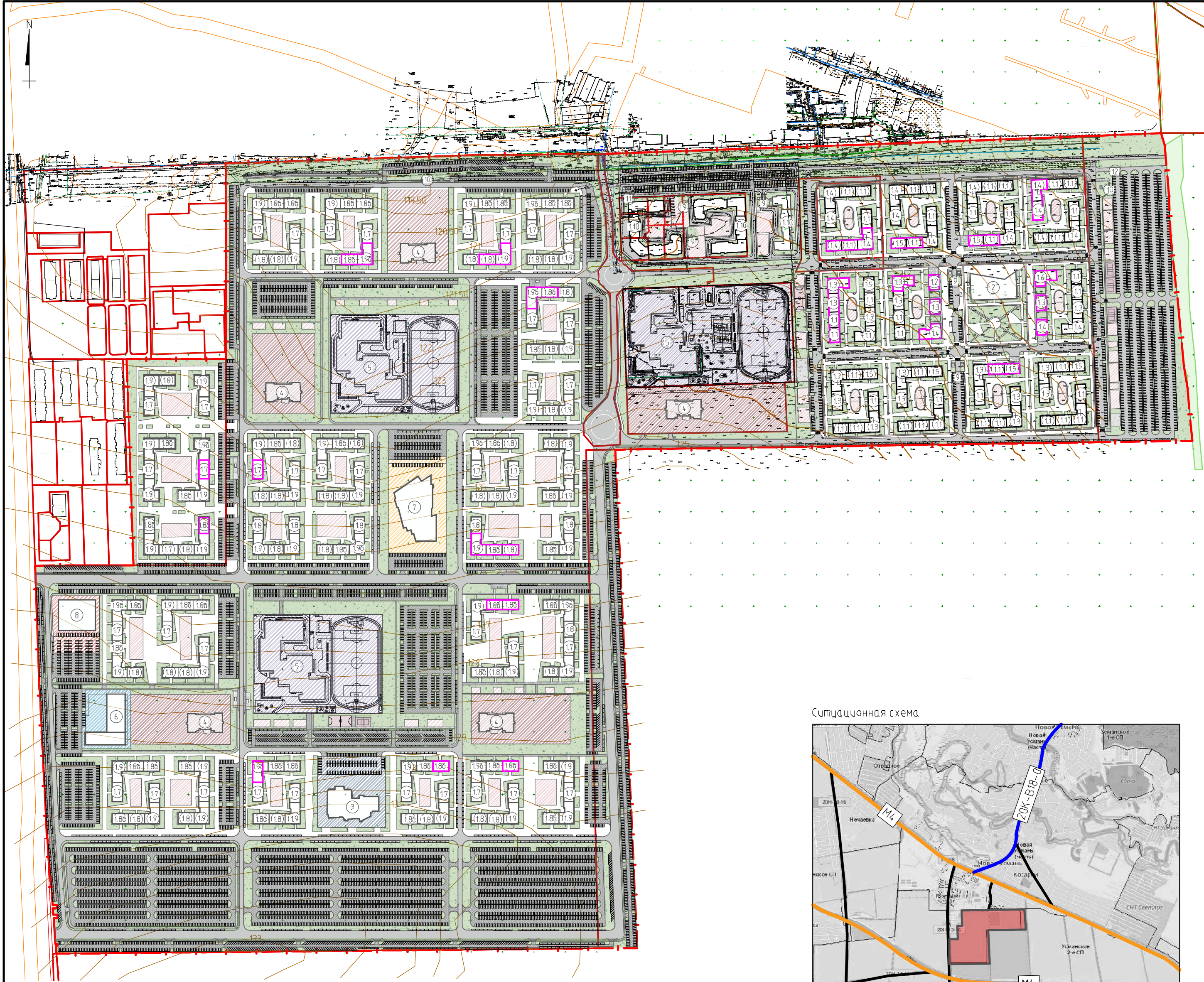
Рассчитаем **необходимое количество баков емкостью 8 м³:**

$$N = (116.9 \times 1 \times 1.05) / (8 \times 0.85) = \mathbf{18}.$$

Рассчитаем **необходимое количество баков емкостью 1.1 м³:**

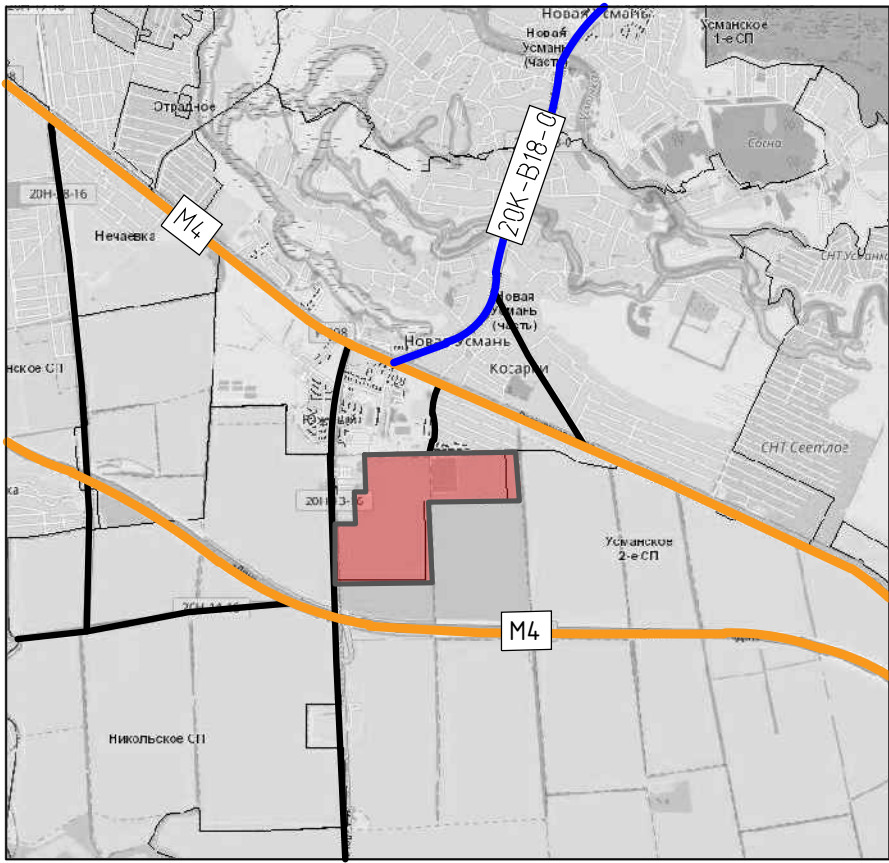
$$N = (116.9 \times 1 \times 1.05) / (1.1 \times 0.85) = \mathbf{131}.$$

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взаим.инв.№						5SG-P254-ППТ.1-ПЗ	Лист	
										36
			Изм.	Кол.уч	Лист	№	Подп.		Дата	



- Условные обозначения
- граница земельного участка ППТ
 - кадастровые границы существующих земельных участков
 - на земельные здания и сооружения
 - секции, в которых на первых этажах предусмотрены помещения общественного и коммерческого назначения
 - проектируемые асфальтобетонные проезды
 - проектируемые велодорожки
 - благоустройство площадок (детские, спортивные, для отдыха взрослого населения)
 - благоустройство участка фок
 - благоустройство участков детских садов
 - благоустройство участков школ
 - благоустройство участка поликлиники
 - благоустройство участка концертного зала
 - благоустройство участка торгового центра
 - озелененная территория
 - парковочные места

Ситуационная схема

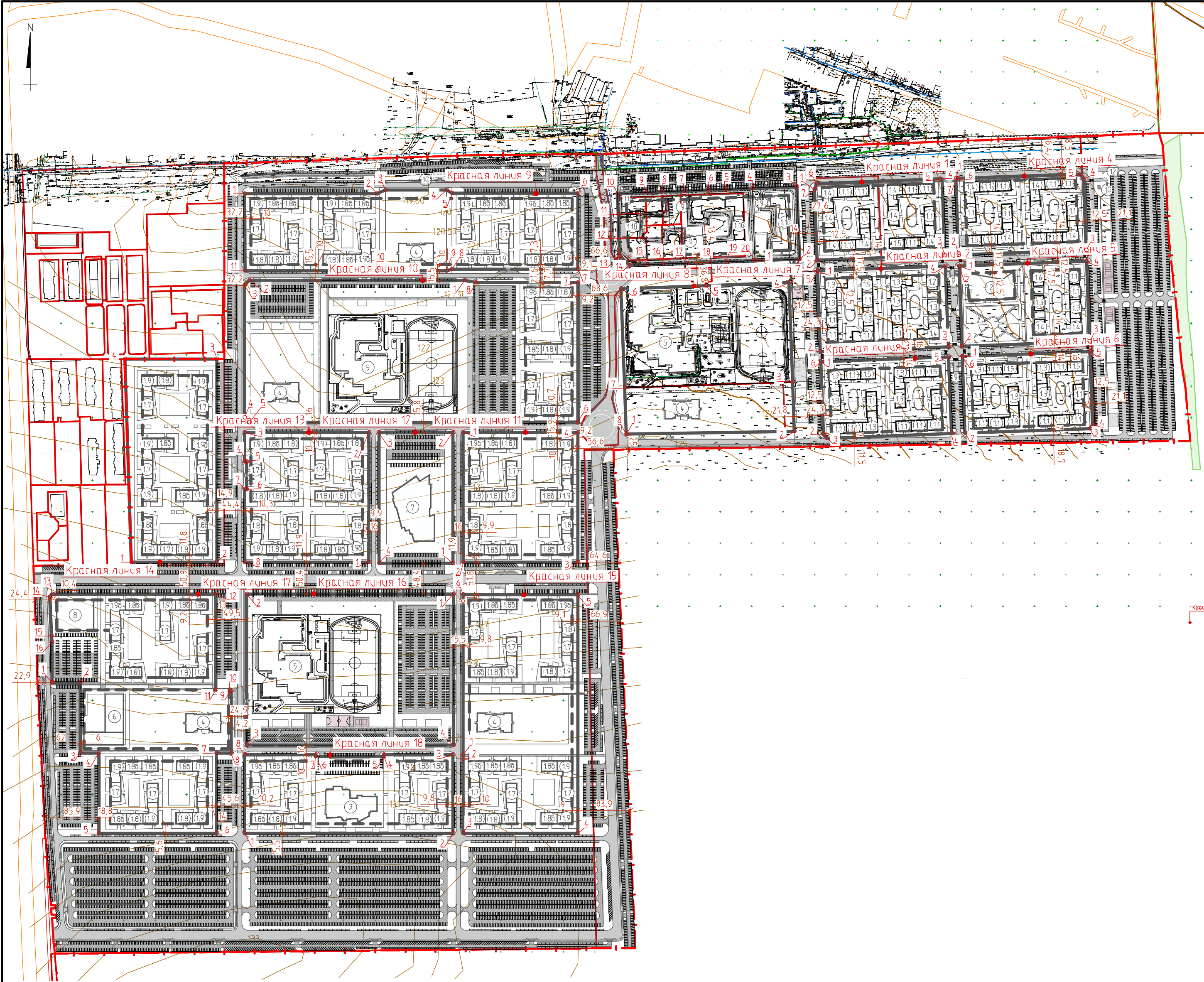


- Условные обозначения:
- Граница земельного участка ППТ
 - Автомобильная дорога федерального значения М4 "ДОН"
 - Автомобильная дорога регионального значения 20К-В18-0
 - Улицы и дороги местного значения

Экспликация зданий и сооружений		
№ п/п	Наименование	Примечание
1	Жилые секции домов, в том числе:	Кол-во:276
1.1	Жилая 5-этажная секция	Кол-во:43
1.2	Жилая 6-этажная секция	Кол-во:1
1.3	Жилая 7-этажная секция	Кол-во:18
1.4	Жилая 8-этажная секция	Кол-во:17
1.5	Жилая 12-этажная секция	Кол-во:6
1.6	Жилая 17-этажная секция	Кол-во:1
1.7	Жилая 10-этажная секция	Кол-во:40
1.8	Жилая 10-этажная секция	Кол-во:41
1.8.8	Жилая 12-этажная секция	Кол-во:45
1.9	Жилая 12-этажная секция	Кол-во:43
1.9.6	Жилая 15-этажная секция	Кол-во:10
1.10	Жилой 9-этажный дом	Кол-во:(секций):11
2	Спортивный зал с универсальным игровым залом	Кол-во:1
3	Физкультурно-оздоровительный комплекс	Кол-во:1
4	Детский сад на 330 мест	Кол-во:5
5	Школы (одна на 1200 мест, две по 900 мест)	Кол-во:3
6	Поликлиника на 500 посещений в смену	Кол-во:1
7	Концертный зал на 800 мест	Кол-во:1
8	Торговый центр	Кол-во:1
9	Трансформаторная подстанция (ТП)	Кол-во:7
10	Газорегуляторный пункт (ГРП)	Кол-во:2
11	Шкафной газорегуляторный пункт (ШРП)	Кол-во:1
12	Канализационная насосная станция	Кол-во:2

Технико-экономические показатели		
№пп	Наименование	Количество
1	Площадь земельного участка	1454 091,6 м2
2	Площадь застройки зданий и сооружений	186 043,2 м2
3	Площадь всех этажей зданий и сооружений по внешнему контуру	1494 331,8 м2
4	Общая площадь квартир	970 253,0 м2
5	Площадь коммерческих помещений на 1 этажах	13 101,4 м2
6	Количество жителей	32982
7	Плотность населения	227 чел./га
8	Коэффициент застройки	0,13
9	Коэффициент плотности застройки	1,03
10	Площадь твердых покрытий, в том числе:	769 212,7 м2
	Площадь асфальтовых дорог и площадок	615 721,4 м2
	Площадь мощения под открытые автостоянки	15 053,3 м2
	Площадь мощения тротуаров и площадок	72 286,0 м2
	Площадь покрытия велодорожки	3 501,1 м2
	Площадь площадок для выгула собак	967,0 м2
	Площадь площадок для хозяйственных целей	9894,6 м2
	Площадь площадок (детских, спортивных, для отдыха взрослого населения)	51 789,4 м2
	Площади участков общественных зданий, в том числе:	171 957,5 м2
	благоустройство участка фок	8 868,2 м2
	благоустройство участков детских садов	61 071,5 м2
	благоустройство участков школ	84 964,6 м2
	благоустройство участка поликлиники	4 126,8 м2
	благоустройство участка концертного зала	8 995,7 м2
	благоустройство участка торгового центра	3 930,6 м2
11	Площадь озеленения	326 878,1 м2
12	Открытые автостоянки, в том числе:	13 911 м-м
	машина-места для маломобильных групп населения	1 392 м-м
	из них количество специализированных м-м МГН	23 м-м

						5SG-P254-ППТ.1			
						Комплексное развитие территории площадью 145 га расположенной по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, в 4 км по направлению на юг от центра с. Новая Усмань			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Котлярова					ППТ	1	3
Проверил		Мачула				Чертеж планировки территории (Основной чертеж) М 1:5000	ООО "Группа Пятый Сезон"		
Н.контр.		Кандаурова							



Экспликация зданий и сооружений		
№ п/п	Наименование	Примечание
1	Жилые секции домов, в том числе:	Кол-во:276
1.1	Жилая 5-этажная секция	Кол-во:43
1.2	Жилая 6-этажная секция	Кол-во:1
1.3	Жилая 7-этажная секция	Кол-во:18
1.4	Жилая 8-этажная секция	Кол-во:17
1.5	Жилая 12-этажная секция	Кол-во:6
1.6	Жилая 17-этажная секция	Кол-во:1
1.7	Жилая 10-этажная секция	Кол-во:40
1.8	Жилая 10-этажная секция	Кол-во:41
1.8.8	Жилая 12-этажная секция	Кол-во:45
1.9	Жилая 12-этажная секция	Кол-во:43
1.9.6	Жилая 15-этажная секция	Кол-во:10
1.10	Жилой 9-этажный дом	Кол-во:(секций):11
2	Спортивный зал с универсальным игровым залом	Кол-во:1
3	Физкультурно-оздоровительный комплекс	Кол-во:1
4	Детский сад на 330 мест	Кол-во:5
5	Школы (одна на 1200 мест, две по 900 мест)	Кол-во:3
6	Полуклиника на 500 посещений в смену	Кол-во:1
7	Концертный зал на 800 мест	Кол-во:1
8	Торговый центр	Кол-во:1
9	Трансформаторная подстанция (ТП)	Кол-во:7
10	Газорегуляторный пункт (ГРП)	Кол-во:2
11	Шкафной газорегуляторный пункт (ШРП)	Кол-во:1
12	Канализационная насосная станция	Кол-во:2

- Условные обозначения
- граница земельного участка ППТ
 - кадастровые границы существующих земельных участков
 - проектируемые красные линии
 - номер красной линии
 - номер поворотной точки
 - линии регулирования застройки

Примечания:
1. Ведомости координат поворотных точек красных линий приведены в системе координат МСК-36 на листе 2.1

						5SG-P254-ППТ.1			
						Комплексное развитие территории площадью 145 га расположенной по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, в 4 км по направлению на юг от центра с. Новая Усмань			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Котлярова					ППТ	2	
Проверил		Мачула				Схема планируемого расположения красных линий М 1:5000	ООО "Группа Пятый Сезон"		
Н.контр.		Кандаурова							

Красная линия 1

№ п/п	X	Y
1	506913.31	1313049.86
2	506800.89	1313053.99
3	506808.36	1313257.35
4	506929.77	1313252.89
5	506929.63	1313249.04
6	506922.47	1313054.03
7	506913.31	1313049.86

Красная линия 2

№ п/п	X	Y
1	506783.4	1313054.63
2	506654.99	1313059.35
3	506662.45	1313262.71
4	506790.87	1313257.99
5	506783.4	1313054.63

Красная линия 3

№ п/п	X	Y
1	506639	1313059.93
2	506523.08	1313064.19
3	506517.25	1313068.91
4	506524.55	1313267.77
5	506646.47	1313263.3
6	506639	1313059.93

Красная линия 4

№ п/п	X	Y
1	506930.57	1313274.48
2	506809.15	1313278.94
3	506816.62	1313482.3
4	506929.04	1313478.17
5	506937.87	1313473.34
6	506930.71	1313278.32
7	506930.57	1313274.48

Красная линия 5

№ п/п	X	Y
1	506791.65	1313279.58
2	506663.25	1313284.29
3	506670.72	1313487.66
4	506799.13	1313482.94
5	506791.65	1313279.58

Красная линия 6

№ п/п	X	Y
1	506647.26	1313284.88
2	506525.34	1313289.36
3	506532.64	1313488.17
4	506538.8	1313492.5
5	506654.73	1313488.24
6	506647.26	1313284.88

красная линия 7

№ п/п	X	Y
1	506799.86	1312954.78
2	506802.57	1313026.32
3	506917.48	1313021.97
4	506914.77	1312950.43

красная линия 7

№ п/п	X	Y
5	506913.11	1312906.49
6	506912.13	1312880.63
7	506910.72	1312843.21
8	506909.32	1312806.18

красная линия 7

№ п/п	X	Y
9	506908.36	1312780.53
10	506906.65	1312735.76
11	506873.08	1312737.02
12	506834.94	1312738.47

красная линия 7

№ п/п	X	Y
13	506807.26	1312739.52
14	506792.33	1312755.63
15	506793.37	1312782.99
16	506794.35	1312808.99

красная линия 7

№ п/п	X	Y
17	506795.81	1312847.57
18	506797.17	1312883.53
19	506798.14	1312909.14
20	506799.86	1312954.78

красная линия 8

№ п/п	X	Y
1	506524.18	1312750
2	506528.34	1313017.86
3	506606.73	1313014.96
4	506764.84	1313009.18

красная линия 8

№ п/п	X	Y
5	506760.04	1312876.31
6	506755.18	1312741.5
7	506597.05	1312747.31
8	506524.18	1312750

красная линия 9

№ п/п	X	Y
1	506906.75	1312142.46
2	506906.75	1312353.08
3	506912.31	1312366.31
4	506912.31	1312463.89

красная линия 9

№ п/п	X	Y
5	506906.77	1312472.69
6	506906.77	1312672.9
7	506786.59	1312672.88
8	506786.59	1312472.69

красная линия 9

№ п/п	X	Y
9	506783.79	1312463.89
10	506783.79	1312353.08
11	506783.79	1312142.66

красная линия 10

№ п/п	X	Y
1	506768.29	1312492.58
2	506768.29	1312150
3	506760.79	1312142.5
4	506550.05	1312142.5

красная линия 10

№ п/п	X	Y
5	506542.55	1312150
6	506542.55	1312672.84
7	506764.99	1312672.88
8	506765	1312510.67

красная линия 11

№ п/п	X	Y
1	506526.55	1312490.38
2	506319.96	1312490.38
3	506319.95	1312672.8
4	506526.55	1312672.84

красная линия 12

№ п/п	X	Y
1	506317.95	1312474.38
2	506526.71	1312474.38
3	506526.71	1312355.99
4	506317.96	1312355.99

красная линия 13

№ п/п	X	Y
1	506319.96	1312339.99
2	506526.55	1312339.99
3	506526.55	1312142.5
4	506480.09	1312142.5

красная линия 13

№ п/п	X	Y
5	506480.09	1312145.3
6	506435.98	1312145.3
7	506435.98	1312142.5
8	506319.96	1312142.5

красная линия 14

№ п/п	X	Y
1	506319.97	1311962.25
2	506319.96	1312098.07
3	506643.06	1312097.99
4	506643.03	1311951.51

красная линия 15

№ п/п	X	Y
1	506013.94	1312490.4
2	506006.41	1312490.38
3	505887.95	1312490.38
4	505887.95	1312672.72
5	506268.16	1312672.79
6	506268.16	1312490.4

красная линия 16

№ п/п	X	Y
1	506269.55	1312474.88
2	506269.55	1312145.6
3	506029.22	1312145.6
4	506029.22	1312474.88

красная линия 17

№ п/п	X	Y
1	506128.67	1311835.6
2	506128.67	1311880.19
3	506015.74	1311880.19
4	506015.74	1311910.38
5	505887.96	1311910.38

красная линия 17

№ п/п	X	Y
6	505887.96	1312096.94
7	506015.74	1312096.94
8	506015.74	1312120.73
9	506114.75	1312120.73
10	506116.42	1312118.29
11	506116.42	1312096.1

красная линия 17

№ п/п	X	Y
12	506269.06	1312096.1
13	506269.04	1311835.49
14	506264.5	1311832.44
15	506201.9	1311834.59
16	506192.17	1311835.6

красная линия 18

№ п/п	X	Y
1	505887.95	1312142.54
2	505887.95	1312474.38
3	506013.22	1312474.38
4	506013.22	1312363.72
5	506010.42	1312363.69

красная линия 18

№ п/п	X	Y
6	506010.52	1312255.38
7	506013.22	1312255.38
8	506013.22	1312142.54

Примечания:
1. Введомости координат поворотных точек красных линий приведены в системе координат МСК-36.

						5SG-P254-ППТ.1			
						Комплексное развитие территории площадью 145 га расположенной по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, в 4 км по направлению на юг от центра с. Новая Усмань			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разраб.	Котлярова					Проект планировки территории Основная часть	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Мачула						ППТ	2.1	3
						Ведомость координат поворотных точек красных линий	ООО "Группа Пятый Сезон"		
Н.контр.	Кандаурова								