

**Муниципальное бюджетное учреждение
«Архитектурно-градостроительный центр Брюховецкого района»**

**СРО Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков»
СРО № 2328.01-2016-2327010579-П-133 от 29 июля 2016г.**

(Выписка из единого реестра сведений о членах о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах от 23 октября 2024 г.)

**подготовка документации по планировке территории расположенной в
границах Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района
Краснодарского края**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

**жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов
23:04:0401004, 23:04:0402032, 23:04:0402016, в станице
Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения
Брюховецкого района Краснодарского края**

**ЧАСТЬ I. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Раздел 1. «Проект планировки территории. Графическая часть»
Раздел 2. «Положение о характеристиках планируемого
развития территории. Положение об очередности
планируемого развития территории»**

**ст. Брюховецкая
2025 г.**

**Муниципальное бюджетное учреждение
«Архитектурно-градостроительный центр Брюховецкого района»**

**СРО Союз «Комплексное Объединение Проектировщиков»
СРО № 2328.01-2016-2327010579-П-133 от 29 июля 2016г.**

(Выписка из единого реестра сведений о членах о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах от 23 октября 2024 г.)

подготовка документации по планировке территории расположенной в границах Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТ МЕЖЕВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ**

**жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов
23:04:0401004, 23:04:0402032, 23:04:0402016, в станице
Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения
Брюховецкого района Краснодарского края**

**ЧАСТЬ I. ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Раздел 1. «Проект планировки территории. Графическая часть»

**Раздел 2. «Положение о характеристиках планируемого
развития территории. Положение об очередности
планируемого развития территории»**

Исполняющий обязанности директора
МБУ «АГЦ БР»

В.В. Кочубей

ГИП МБУ «АГЦ БР»

В.В. Кочубей

ст. Брюховецкая
2025 г.

Состав авторского коллектива

Участники разработки проекта планировки территории и проекта межевания территории жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032, 23:04:0402016, в станице Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края

Постановка градостроительных задач и реализация:
Администрация муниципального образования Брюховецкий район

Авторский коллектив
МБУ «Архитектурно-градостроительный центр Брюховецкого района»

| | |
|---|---------------|
| Исполняющий обязанности директора МБУ «АГЦ БР» | В.В. Кочубей |
| Главный инженер проекта | В.В. Кочубей |
| Подготовка текстовой части: Главный специалист МУБ «АГЦ БР» | Г.А. Коломиец |
| Подготовка графической части: Главный специалист МБУ «АГЦ БР» | А.Н. Касимов |

СОСТАВ ПРОЕКТА

Часть I. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории.

Раздел 1

«Проект планировки территории. Графическая часть»:

| № п/п | Наименование чертежа | Масштаб |
|-------|------------------------------|----------|
| 1. | Чертеж планировки территории | М 1:2000 |

Раздел 2.

«Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории»

Часть II. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.

Раздел 3.

«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»:

| № п/п | Наименование чертежа | Масштаб |
|-------|---|-----------|
| 1. | Фрагмент карты функционального зонирования территории поселения, ст. Новоджерелиевская | М 1:10000 |
| 2. | Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети | М 1:2000 |
| 3. | Проектируемый поперечный профиль улиц. Тип 1,2,3,4 | М 1:200 |
| 4. | Схема границ зон с особыми условиями использования территории . Схема границ территорий объектов культурного наследия | М 1:2000 |
| 5. | Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства | М 1:2000 |
| 6. | Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории | М 1:2000 |
| 7. | Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории | М 1:2000 |

Раздел 4.

«Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»

Часть III. Проект межевания территории.

Раздел 5. Основная (утверждаемая) часть проекта межевания территории

Пояснительная записка

Графические материалы:

| № п/п | Наименование чертежа | Масштаб |
|-------|--|-----------|
| 1. | Фрагмент карты зон с особыми условиями (ограничениями) использования территории поселения, ст. Новоджерелиевская | М 1:10000 |
| 2. | Чертеж красных линий образуемых земельных участков | М 1:2000 |
| 3. | Перечень и сведения об образуемых земельных участках | |

Раздел 6. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

Графические материалы

| | | |
|----|---|----------|
| 1. | Чертеж материалов по обоснованию проекта межевания территории | М 1:2000 |
|----|---|----------|

СОДЕРЖАНИЕ

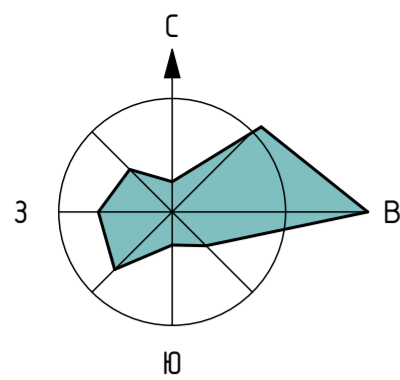
Раздел 1. Графическая часть

| № п/п | Наименование | Стр. |
|-------|------------------------------|------|
| 1. | Чертеж планировки территории | 8 |

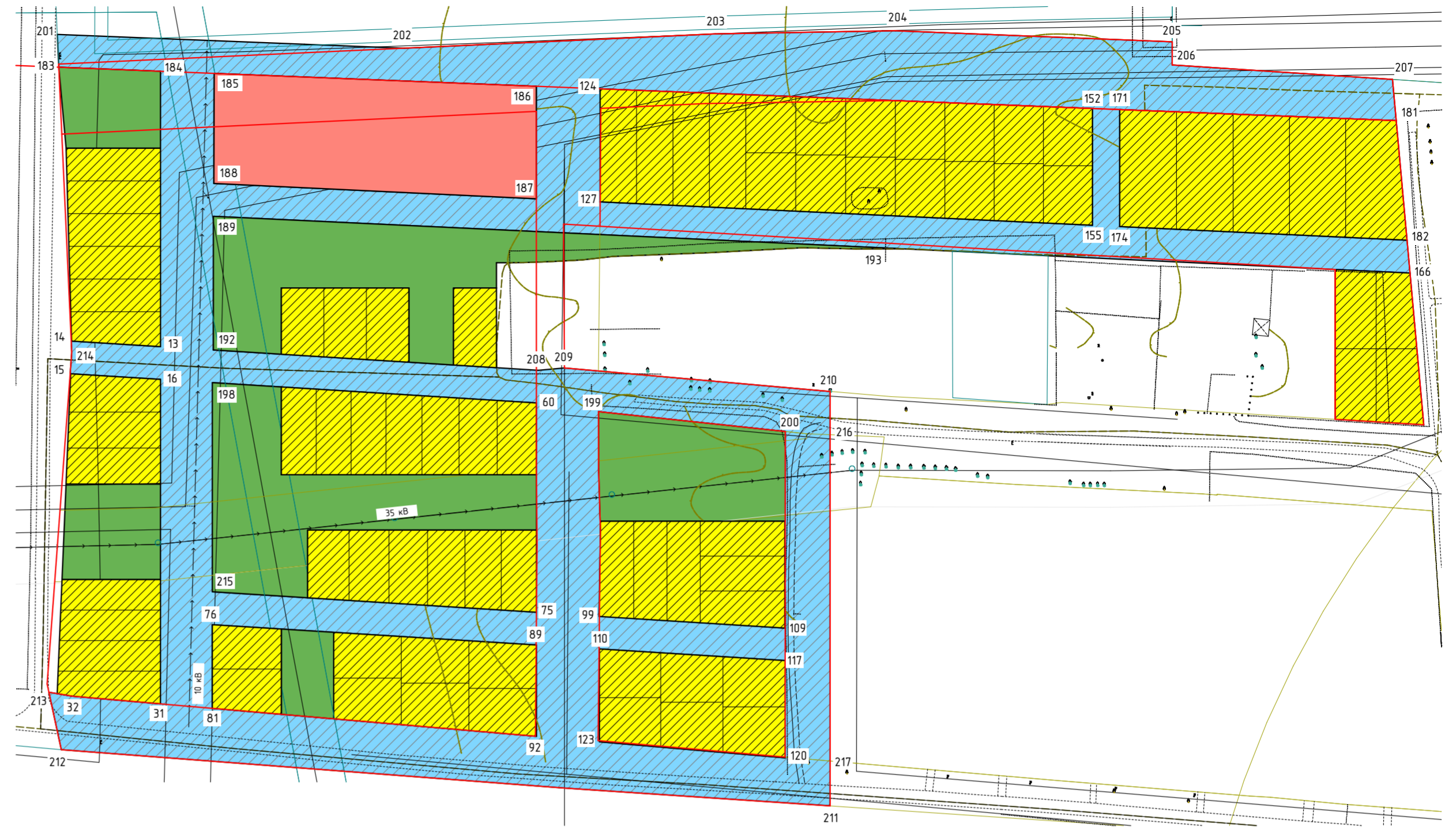
Раздел 2. «Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории»

| | | |
|------|--|----|
| 1. | Введение | 9 |
| 2. | Положение о характеристиках планируемого развития территории | 12 |
| 2.1. | Характеристика района строительства | 12 |
| 2.2. | Размещение земельного участка в планировочной структуре населенного пункта - станицы Новоджерелиевской | 12 |
| 2.3. | Климатические условия | 13 |
| 2.4. | Плотность и параметры застраиваемой территории в соответствии с установленными градостроительными регламентами | 14 |
| 3. | Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения | 17 |
| 3.1 | Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения | 17 |
| 3.2. | Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения | 22 |
| 3.3. | Характеристика объектов капитального строительства объектов общественно-делового назначения | 22 |
| 3.4. | Характеристика объектов капитального строительства объектов иного назначения | 23 |
| 4. | Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан | 23 |
| 4.1 | Характеристика объектов водоснабжения и водоотведения | 24 |
| 4.2 | Характеристика объектов газоснабжения | 25 |
| 4.3. | Характеристика объектов теплоснабжения | 26 |
| 4.4. | Характеристика объектов электроснабжения | 26 |

| | | |
|-------|--|----|
| 5. | Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан | 27 |
| 6. | Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан | 29 |
| 6.1. | Объекты социальной инфраструктуры | 29 |
| 7. | Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения | 30 |
| 8. | Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения | 30 |
| 9. | Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения | 31 |
| 10. | Положение об очередности планируемого развития территории | 32 |
| 10.1. | Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 32 |



Чертеж планировки территории. М 1:2000



Перечень координат характерных точек устанавливаемых красных линий в системе координат МСК-23

| № | X | Y |
|-----|-----------|------------|
| 201 | 561341.08 | 1351421.07 |
| 202 | 561334.73 | 1351580.22 |
| 203 | 561341.39 | 1351726.85 |
| 204 | 561342.77 | 1351805.37 |
| 205 | 561337.69 | 1351932.44 |
| 206 | 561327.08 | 1351932.42 |
| 207 | 561320.44 | 1352033.46 |
| 181 | 561301.56 | 1352035.18 |
| 171 | 561306.62 | 1351908.36 |
| 152 | 561307.12 | 1351895.86 |
| 124 | 561316.13 | 1351670.06 |
| 186 | 561317.30 | 1351640.79 |
| 185 | 561323.20 | 1351493.05 |
| 184 | 561324.18 | 1351468.43 |
| 183 | 561326.05 | 1351421.76 |
| 201 | 561341.08 | 1351421.07 |
| 188 | 561272.73 | 1351492.90 |
| 187 | 561265.69 | 1351640.80 |
| 127 | 561264.30 | 1351670.06 |
| 155 | 561253.57 | 1351895.86 |
| 174 | 561252.97 | 1351908.35 |
| 182 | 561246.71 | 1352040.15 |
| 166 | 561231.79 | 1352041.50 |
| 189 | 561257.66 | 1351492.67 |
| 188 | 561272.73 | 1351492.90 |
| 14 | 561200.45 | 1351427.55 |
| 13 | 561197.89 | 1351468.43 |
| 192 | 561196.37 | 1351492.67 |
| 208 | 561187.09 | 1351640.82 |
| 209 | 561188.11 | 1351653.68 |
| 210 | 561177.31 | 1351775.55 |
| 216 | 561156.79 | 1351775.55 |
| 200 | 561158.98 | 1351754.96 |
| 199 | 561168.08 | 1351669.32 |
| 60 | 561172.06 | 1351640.85 |
| 198 | 561181.38 | 1351492.19 |
| 16 | 561182.87 | 1351468.43 |
| 15 | 561185.44 | 1351427.24 |
| 214 | 561195.19 | 1351427.71 |
| 14 | 561200.45 | 1351427.55 |
| 215 | 561085.47 | 1351492.19 |
| 75 | 561076.08 | 1351640.85 |
| 99 | 561074.16 | 1351669.57 |
| 109 | 561068.82 | 1351754.75 |
| 117 | 561053.91 | 1351754.92 |

| | | |
|-----|-----------|------------|
| 110 | 561059.25 | 1351669.74 |
| 89 | 561061.06 | 1351640.73 |
| 76 | 561070.37 | 1351492.19 |
| 215 | 561085.47 | 1351492.19 |
| 213 | 561039.39 | 1351417.24 |
| 32 | 561037.59 | 1351427.89 |
| 31 | 561034.07 | 1351468.43 |
| 81 | 561032.01 | 1351492.19 |
| 92 | 561019.17 | 1351640.85 |
| 123 | 561016.68 | 1351669.74 |
| 120 | 561009.32 | 1351754.92 |
| 217 | 561007.83 | 1351775.55 |
| 211 | 560987.27 | 1351775.55 |
| 212 | 561013.04 | 1351422.93 |
| 213 | 561039.39 | 1351417.24 |
| 184 | 561324.18 | 1351468.43 |
| 185 | 561323.20 | 1351493.05 |
| 188 | 561272.73 | 1351492.90 |
| 189 | 561257.66 | 1351492.67 |
| 192 | 561196.37 | 1351492.67 |
| 198 | 561181.38 | 1351492.19 |
| 215 | 561085.47 | 1351492.19 |
| 76 | 561070.37 | 1351492.19 |
| 81 | 561032.01 | 1351492.19 |
| 31 | 561034.07 | 1351468.43 |
| 16 | 561182.87 | 1351468.43 |
| 13 | 561197.89 | 1351468.43 |

| | | |
|-----|-----------|------------|
| 184 | 561324.18 | 1351468.43 |
| 186 | 561317.30 | 1351640.79 |
| 124 | 561316.13 | 1351670.06 |
| 127 | 561264.30 | 1351670.06 |
| 187 | 561265.69 | 1351640.80 |
| 186 | 561317.30 | 1351640.79 |
| 152 | 561307.12 | 1351895.86 |
| 171 | 561306.62 | 1351908.36 |
| 174 | 561252.97 | 1351908.36 |
| 155 | 561253.57 | 1351895.86 |
| 152 | 561307.12 | 1351895.86 |
| 60 | 561172.06 | 1351640.85 |
| 199 | 561168.08 | 1351669.32 |
| 99 | 561074.16 | 1351669.57 |
| 110 | 561059.25 | 1351669.74 |
| 123 | 561016.68 | 1351669.74 |
| 92 | 561019.17 | 1351640.85 |
| 89 | 561061.06 | 1351640.73 |
| 75 | 561076.08 | 1351640.85 |
| 60 | 561172.06 | 1351640.85 |
| 200 | 561158.98 | 1351754.96 |
| 216 | 561156.79 | 1351775.55 |
| 217 | 561007.83 | 1351775.55 |
| 120 | 561009.32 | 1351754.92 |
| 117 | 561053.91 | 1351754.92 |
| 109 | 561068.82 | 1351754.75 |
| 200 | 561158.98 | 1351754.96 |

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы образуемых земельных участков
- границы проектирования
- зона застройки индивидуальными жилыми домами
- зона транспортной инфраструктуры
- ЛЭП
- 1. - номера характерных точек устанавливаемых красных линий

| Раздел 1 "Проект планировки территории. Графическая часть" | | | | | |
|--|--------|------|-------|--------------|------|
| Проект планировки территории и проект межевания территории жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23-04-0401004, 23-04-0402032, 23-04-0402016, в станице Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края | | | | | |
| Изм. | Колуч. | Лист | №Док. | Подп. | Дата |
| И.о. директора | | | | В.В. Качубей | |
| ГИП | | | | В.В. Качубей | |
| Разработал | | | | А.Н. Касимов | |
| Н. контр. | | | | В.В. Качубей | |
| ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ | | | | Стадия | Лист |
| | | | | ППТ | 1 |
| Чертеж планировки территории. М 1:2000 | | | | МБУ "АГЦ БР" | |

1. ВВЕДЕНИЕ.

Данный проект разработан на основании задания на проектирование проекта планировки и проекта межевания территории жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032, 23:04:0402016, в станице Новоджерелиевской, Новоджерелиевского сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края; постановления администрации муниципального образования Брюховецкий район от 20 мая 2025 года № 561 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032 и 23:04:0402016, станицы Новоджерелиевской, Новоджерелиевского сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края, руководствуясь ст. 42 и ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», с СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования»; СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов»; с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края» (в редакции от 31 августа 2023 года), с генеральным планом Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края, утвержденным решением Совета Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района от 26 ноября 2013 года № 256 «Об утверждении генерального плана Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района» (в редакции решения Совета муниципального образования Брюховецкий район от 9 ноября 2023 года № 285), с Правилами землепользования и застройки Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края, утвержденными решением Совета Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района от 28 декабря 2015 года № 103 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района» (в редакции решения Совета муниципального образования Брюховецкий район от 9 ноября 2023 года № 286); с Правилами благоустройства территории Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района, утвержденные решением Совета Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района от 20 декабря 2018 года № 273 «Об утверждении Правил благоустройства территории Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района» (в редакции Решения Совета Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района от 12 марта 2020 года № 40); местными нормативами градостроительного проектирования Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района, утвержденными решением Совета муниципального образования Брюховецкий район от 25 августа 2022 года № 176 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района».

Графические материалы проекта разработаны в М 1:200; М 1:2000; М 1:20000

с учетом данных земельного кадастра МСК-23.

Подготовка документации по планировке территории (проекта планировки и проекта межевания территории) жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032 и 23:04:0402016 станицы Новоджерелиевской, Новоджерелиевского сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края осуществлялась с учетом результатов инженерно-геодезических изысканий, выполненных МБУ «Архитектурно-градостроительный центр Брюховецкого района» в мае 2025 года согласно задания на выполнение инженерных изысканий (приложение № 2 к постановлению муниципального образования Брюховецкий район от 20 мая 2025 года № 561 «О подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032 и 23:04:0402016»).

Цель проектирования.

В соответствии с частью 1 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на жилой микрорайон, занимающий часть территории кварталов с кадастровыми номерами 23:04:0401004, 23:04:0402032 и 23:04:0402016.

Площадь территории в границах проекта планировки составляет 13,7 га.

Квартал - элемент планировочной структуры функциональных зон (жилых, общественно-деловых, производственных зон и др.) в границах красных линий, естественных границах природных объектов и иных границах (пункт 3.16а СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», в редакции от 9 июня 2022 года №473/пр).

Микрорайон: Элемент планировочной структуры жилых зон, состоящий из одного или нескольких кварталов не расчлененных магистральными городскими дорогами, магистральными улицами общегородского и районного значения, магистральными дорогами районного значения в крупнейших, крупных и больших городских населенных пунктах, городскими дорогами, улицами общегородского и районного значения в средних и малых городских населенных пунктах, в границах которого обеспечивается обслуживание населения объектами повседневного и периодического спроса, включая территории общего пользования: общественные пространства и озеленение территории, состав, вместимость и размещение которых рассчитаны на жителей микрорайона (пункт 3.20 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», в редакции от 09.06. 2022 года № 473/пр).

Выполнение работ по разработке проекта планировки территории жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032 и 23:04:0402016, в станице Новоджерелиевской, Новоджерелиевского сельского

поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края осуществляется для:

- формирования земельных участков под строительство в их границах жилых домов блокированной застройки в рамках реализации государственной программы Краснодарского края «Дети Кубани», утвержденной постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 12 октября 2015 года № 964 «Об утверждении государственной программы Краснодарского края «Дети Кубани» и региональной программы Краснодарского края «Ликвидация до 2025 года накопившейся задолженности по обеспечению жильем детей-сирот старше 18 лет, включенных в списки нуждающихся в обеспечении жилыми помещениями на 1 января 2020 года», утвержденной постановлением главы администрации (губернатора) Краснодарского края «Об утверждении региональной программы Краснодарского края «Ликвидация до 2025 года накопившейся задолженности по обеспечению жильем детей-сирот старше 18 лет, включенных в списки нуждающихся в обеспечении жилыми помещениями на 1 января 2020 года»;

- формирования земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов во исполнение Закона Краснодарского края от 26 декабря 2014 г. № 3085-КЗ «О предоставлении гражданам, имеющих трех и более детей, в собственность бесплатно земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- формирования земельных участков под строительство индивидуальных жилых домов для предоставления мер социальной поддержки военнослужащих, лиц заключивших контракт о пребывании в добровольческом формировании, содействующем выполнению задач, возложенных на Вооруженные Силы Российской Федерации (войска национальной гвардии Российской Федерации), лиц, проходящих службу в войсках национальной гвардии Российской Федерации, и членов их семей.

Задача проектирования.

Установить границы территорий общего пользования, границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, установить параметры планируемого развития элемента планировочной структуры, определить характеристики и очередность планируемого развития территории, обосновать возможность размещения планируемых объектов в границах формируемых земельных участков.

Выполнить требования СП 42.13330.2016. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», а именно: при разработке документов по планировке территории, необходимо обеспечить совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой и требуемый уровень социального и культурно-бытового обслуживания населения для квартала или микрорайона в целом.

Планировочная организация жилых зон сельских населенных пунктов должна определяться в увязке с размещением производственных и сельскохозяйственных объектов при соблюдении требований их взаимной совместимости.

Жилые зоны не должны пересекаться дорогами категорий I-III, а также дорогами, предназначенными для движения сельскохозяйственных машин.

2. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

2.1. Характеристика района строительства

Территория проекта планировки ограничена:

- с севера - границами территориальной зоны ЗКР (Зона комплексного развития территории);
- с востока – красными линиями улицы Кочубея;
- с юга - красными линиями улиц: Октябрьской и Дзержинского;
- с запада границами населенного пункта ст. Новоджерелиевской.

Площадь территории в границах проекта планировки жилого микрорайона составляет 13,7 га.

Характеристика современного использования территории земельного участка зона естественного ландшафта. Территория земельного участка свободна от застройки.

В границах земельного участка расположены инженерные сети:

- электрические сети ВЛ- 35 кВт;
- электрические сети ВЛ-10 кВт;
- подземный кабель ВОЛС;
- подземный телефонный кабель;
- водопроводные сети.

2.2. Размещение земельного участка в планировочной структуре населенного пункта - станицы Новоджерелиевской

В административном отношении территория проектируемого строительства жилого микрорайона расположена в западной части станицы Новоджерелиевской, Новоджерелиевского сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края, в границах кадастровых кварталов с кадастровыми номерами 23:04:0401004, 23:04:0402032 и 23:04:0402016.

Рассматриваемая территория свободна от застройки, занимает часть территории жилых кварталов с существующей застройкой из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа.

Станица Новоджерелиевская входит в состав Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края и является его административным центром.

Новоджерелиевское сельское поселение в соответствии с Законом Краснодарского края от 05 мая 2004 года № 669-КЗ «Об установлении границ муниципального образования Брюховецкий район, наделении его статусом муниципального района, образовании в его составе муниципальных образований-сельских поселений и установлении их границ» является муниципальным образованием Брюховецкого района, наделенным статусом сельского поселения с установленными границами.

2.3. Климатические условия

В климатическом отношении территория Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района относится к Приазово-Предкавказской степной провинции. Согласно климатическому районированию для строительства по СНиП 23.01-99 Брюховецкий район относится к району Ш, и подрайону Ш-Б.

Климат района умеренно-континентальный. Преобладающие ветры в летнее время - западные и юго-западные, зимой восточные и северо-восточные.

Среднегодовая скорость ветра изменяется от 3,6 до 5,5 м/с.

Зима не устойчивая с частыми оттепелями и кратковременными заморозками с незначительными понижениями температуры.

Продолжительность периода со снежным покровом 40-60 дней. Наибольшая высота снежного покрова не превышает 20 см.

Весна прохладная наступает в начале марта и характеризуется наличием осадков, среднегодовая сумма осадков составляет 450-600 мм.

Лето жаркое, сухое, с максимальной температурой воздуха + 42° С.

Осень теплая, мягкая с незначительными осадками.

По данным многолетних наблюдений среднемесячная температура колеблется от -3,3° С - январь до + 23° С - июль. Глубина промерзания - 0,8 м.

Средняя скорость ветра - 4,1 м/с. Среднее число дней с сильным ветром (более 15 м/с) - 18. Наиболее устойчив восточный и особенно северо-восточный ветер, дующий порой по 6-12 дней.

Основное количество осадков выпадает в теплый период года (апрель - октябрь) 350 мм.

Почвенный покров развит повсеместно и представлен каштановыми почвами и черноземами. Мощность их достигает 0,8-1,3 м. почвообразующими породами служат четвертичные суглинки и глины. Основной почвенный фон района представляют черноземы карбонатные. На равнине получили распространение малогумусные сверхмощные их виды, на пологих и покатых склонах - слабогумусные и мощные слабосмытые, а на сильнопокатых склонах - слабогумусные мощные среднесмытые виды.

В приречных понижениях и в днищах степных западин, где грунтовые воды залегают не ниже 4-5 м от поверхности, почвы развиваются по лугово-степному типу почвообразования, представлены лугово-черноземными и лугово-черноземовидными почвами.

В прирусловой части долин формируются луговые засоленные почвы, которые на повышенных участках сменяются лугово-черноземовидными почвами, а наиболее пониженных-лугово-болотными.

В настоящее время естественная растительность сохранилась частично в днищах балок, западин, долин рек. Используются эти участки в сельском хозяйстве как пастбища. Видовой состав растительности на этих участках довольно бедный, представлен в основном влаголюбивым луговым и лугово-болотным разнотравьем. Преобладают здесь следующие виды: осока, камыш, рогоз.

Рельеф территории-пологий склон правого берега реки Кирпили с общим уклоном к реке, которая представляет собой широкие густо заросшие камышом плавни.

2.4. Плотность и параметры застраиваемой территории в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

В рамках действующего законодательства на территории Российской Федерации правовой режим земель определяется Земельным кодексом Российской Федерации исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Территориальные зоны- это зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Градостроительные регламенты регулируют режим использования земельного участка внутри территориальной зоны.

В рамках разрабатываемого проекта планировки территории жилого микрорайона устанавливаются зоны планируемого размещения объектов капитального строительства согласно Правил землепользования и застройки Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района, утвержденных решением Совета Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района от 28 декабря 2015 года № 103 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района» (в редакции решения Совета муниципального образования Брюховецкий район от 09 ноября 2023 года № 286).

Проектом планировки территории жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов с кадастровыми номерами 23:04:0401004, 23:04:0402032 и 23:04:0402016, в станице Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района, Краснодарского края, предусматривается формирование территориальных зон: Ж-1 (зона застройки индивидуальными жилыми домами, блокированная жилая застройка); Т1 (зона транспортной инфраструктуры); Р1 (зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады); ОД1 (общественно-деловая зона).

В границах жилой территориальной зоны Ж1 планируется формирование земельных участков с видом разрешенного использования:

- *для индивидуального жилищного строительства* - для размещения объектов индивидуального жилищного строительства;
- *блокированная жилая застройка* - для размещения жилых домов блокированной застройки.

В границах территориальной зоны транспортной инфраструктуры Т1 планируется формирование земельных участков с видом разрешенного использования:

- *улично-дорожная сеть* - для размещения объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, пешеходных тротуаров, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств.

В границах территориальной зоны зеленых насаждений общего пользования Р1 планируется формирование земельных участков с видом разрешенного использования:

- *парки культуры и отдыха* - для размещения парков культуры и отдыха;
- *площадки для занятий спортом* – размещения площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки,

поля для спортивной игры);

- *благоустройство территорий* – для размещения декоративных, технических, планировочных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей

В границах территориальной общественно - деловой зоны ОД1 планируется формирование земельных участков с видом разрешенного использования:

- *предпринимательство* для размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

В связи с тем, что проектом планировки и проектом межевания территории жилого микрорайона предусматривается формирование общественно-деловой зоны, необходимо внести изменения в генеральный план и правила землепользования и застройки Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края в части градостроительного зонирования на территории проектирования.

Внесение изменений в генеральный план Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края планируется в 2026 году.

В границах жилой территориальной зоны Ж1 для земельных участков с видом разрешенного использования – *для индивидуального жилищного строительства* устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

- минимальные размеры земельных участков (площадь) – 300 кв. м;
- максимальные размеры земельных участков (площадь) – 1500 кв. м;
- минимальные размеры земельных участков (ширина) – 12 м;
- Максимальные размеры земельных участков (ширина) – не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3м;
- минимальный отступ от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений – для объектов с уклоном наклона кровли до 15° - 10 м, с углом наклона кровли более 15° – 13 м;
- максимальная общая площадь объекта индивидуального жилищного строительства-300 кв. м;
- максимальное количество объектов индивидуального жилищного строительства в пределах земельного участка – 1;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Процент застройки подземной части не регламентируется.
- максимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50% от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства.

Для жилой территориальной зоны с видом разрешенного использования -

блокированная жилая застройка устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

- минимальные размеры земельных участков (площадь) - 100 кв. м;
- максимальные размеры земельных участков (площадь) - 5000 кв. м;
- минимальные размеры земельных участков (ширина) - 6 м;
- максимальные размеры земельных участков (ширина) - не подлежат установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3м, за исключением блокировки жилых домов, в таких случаях блокированные жилые дома располагаются по границе общей стеной (без проемов) с отступом-0м;
- минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3м;
- максимальное количество надземных этажей - 3 этажа;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений - для объектов с углом наклона кровли до 15 градусов - 10 м; с углом наклона кровли более 15 градусов - 13 м;
- максимальный процент застройки участка - 60%;
- минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 20%;
- минимальная общая площадь объектов вспомогательного назначения (за исключением навесов) – не более 50% от общей площади объекта индивидуального жилищного строительства.

В границах территориальной зоны транспортной инфраструктуры Т1 для земельных участков с видом разрешенного использования – *улично-дорожная сеть* устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению – не подлежит установлению.

В границах территориальной зоны зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) Р1 для земельных участков с видом разрешенного использования: *парки культуры и отдыха; площадки для занятий спортом; благоустройство территории* устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению – не подлежит установлению.

В границах территориальной общественно-деловой зоны ОД1 для земельных участков с видом разрешенного использования *предпринимательство* устанавливаются следующие градостроительные регламенты:

- минимальные размеры земельных участков (площадь) – не подлежат установлению;

- максимальные размеры земельных участков (площадь) – 15000 кв.м;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений-5м;
- максимальное количество надземных этажей – 3 этажа;
- минимальное количество надземных этажей – не подлежит установлению;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка-50%.

Процент застройки подземной части не регламентируется.

- минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 30%.

Границы территориальных зон устанавливаются по красным линиям.

Территориальная зона - жилая зона сформирована из земельных участков с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства.

Территориальная зона транспортной инфраструктуры сформирована из земельных участков улично-дорожной сети.

Территориальная зона зеленых насаждений специального назначения сформирована из земельных участков для размещения парков культуры и отдыха; для размещения площадок для занятий спортом; благоустройства территории.

Территориальная общественно-деловая зона сформирована из земельных участков для предпринимательства.

На земельные участки с видом разрешенного использования: улично-дорожная сеть; парки культуры и отдыха; площадки для занятий спортом; благоустройство территории в соответствии с Правилами землепользования и застройки Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района - регламенты не подлежат установлению, поэтому предельные параметры разрешенного строительства для этих участков разработаны в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района, в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», в соответствии с СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования».

3. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

3.1. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

Проектом планировки территории жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032 и 2360460402016, в станице Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края планируется размещение 72 индивидуальных жилых домов для многодетных семей и для участников СВО и 5 блокированных жилых

домов, состоящих из 4 (четырёх) жилых блоков для детей-сирот старше 18 лет.

Застройка индивидуальными жилыми домами предполагается по индивидуальным проектам из отдельно стоящих жилых зданий количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, максимальной общей площадью 300 кв.м, которые состоят из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд.

Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения приведена для индивидуальных жилых домов в соответствии заданием на разработку документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032 и 23:04:0402016 в станице Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края с учетом предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, установленных Правилами землепользования и застройки Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края.

Таблица № 1

Основные проектные показатели объектов индивидуального жилищного строительства

| № п/п | Показатели | ПЗЗ | Данные проекта |
|-------|---|-----|----------------|
| 1 | Максимальное количество этажей, эт. | 3 | - |
| 2 | Максимальная высота, м | 13 | - |
| 3 | Максимальная общая площадь индивидуального жилого дома, кв. м | 300 | - |

Таблица № 2

| № п/п | Наименование | Показатели на жилой дом | | | Количество домов | Показатели по всем домам | | |
|-------|--------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|
| | | Общая площадь, кв. м | Кол-во квартир, ед. | Кол-во жителей, чел. | | Общая площадь, кв. м | Кол-во квартир, ед. | Кол-во жителей, чел. |
| 1-72; | Индивидуальный жилой дом | 300 | 1 | 3 | 72 | 21600 | 72 | 216 |

Строительство жилых домов блокированной застройки предусматривается для предоставления их детям - сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона Краснодарского края от 3 июня 2009 г № 1748-КЗ «Об обеспечении дополнительных гарантий прав на имущество и жилое помещение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Краснодарском крае (с изменениями на 8 июня 2020 года) детям -сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые не являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, а также детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, которые являются нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или членами семьи и нанимателя жилого помещения по договору социального найма либо собственниками жилых помещений, в случае, если их проживание в ранее занимаемых жилых помещениях признается невозможным, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального образования Краснодарского края, осуществляющим отдельные государственные полномочия Краснодарского края в области обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в соответствующем муниципальном образовании Краснодарского края (далее-уполномоченный орган местного самоуправления), однократно предоставляются благоустроенные жилые помещения муниципального специализированного жилищного фонда (далее-жилое помещение) по договорам найма специализированных жилых помещений по месту их жительства в порядке, установленном уполномоченным органом местного самоуправления.

В соответствии с частью 4 статьи 5 Закона Краснодарского края от 3 июня 2009 г № 1748-КЗ «Об обеспечении дополнительных гарантий прав на имущество и жилое помещение детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в Краснодарском крае (с изменениями на 8 июня 2020 года) по договорам найма специализированных жилых помещений жилые помещения предоставляются лицам, указанным в части 1, в виде жилых домов, квартир, благоустроенных применительно к условиям соответствующего населенного пункта, по нормам предоставления площади жилого помещения по договору социального найма **на одиноко** проживающего гражданина, установленным органами местного самоуправления.

В случае, если норма предоставления площади жилого помещения по договору социального найма в соответствующем муниципальном образовании составляет менее 33 квадратных метров **на одиноко** проживающего гражданина, жилое помещение лицам, указанным в части 1, предоставляется по норме **не менее 33 квадратных метров.**

Застройка предполагается в капитальном исполнении в соответствии с разработанной проектной документацией.

Основные проектные показатели объектов блокированной застройки (жилой дом блокированной застройки, состоящий из 4 жилых блоков)

| № п/п | Показатели | ПЗЗ | Данные проекта |
|-------|-----------------------------------|-----|----------------|
| 1 | Максимальное количество этажей | - | 1 |
| 2 | Количество жилых блоков (квартир) | - | 4 |
| 3 | Общая площадь, кв. м | - | 136,2 |
| 4 | Жилая площадь, кв. м | - | 64,64 |
| 5 | Высота этажа, м | - | 2,75 |
| 6 | Площадь застройки, кв. м | - | 174,64 |

Таблица № 4

| № п/п | Наименование | Показатели на жилой дом | | | Количество домов | Показатели по всем домам | | |
|-------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|
| | | Общая площадь, кв.м | Кол-во квартир, ед. | Кол-во жителей, чел. | | Общая площадь, кв.м | Кол-во квартир, ед. | Кол-во жителей, чел. |
| 1-72 | Индивидуальный жилой дом | 300 | 1 | 3 | 72 | 21600 | 72 | 216 |
| 73-77 | Жилой дом блокированной застройки | 136,2 | 4 | 4 | 5 | 681 | 20 | 20 |

Таблица № 5

Основные параметры жилищного строительства

| № п/п | Показатель | Единица измерения | Значение |
|-------|------------------------------|-------------------|----------|
| 1 | Общее количество жилых домов | ед. | 77 |
| 2 | Коэффициент домовладения | чел. | 3 |
| 3 | Численность населения | чел. | 236 |

Согласно п. 7.5 СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* в микрорайонах (кварталах) жилых зон необходимо предусматривать размещение площадок общего пользования различного назначения с учетом типа застройки, природно-климатических и других местных условий. Для улучшения функционального, санитарного, экологического и эстетического состояния жилого микрорайона проектом предусматривается комплекс мероприятий по инженерной

подготовке к озеленению, устройству покрытий, освещению (благоустройство территории).

Согласно СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» озеленение территории общего пользования элементами благоустройства жилого микрорайона являются: площадки отдыха взрослого населения, детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста), площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки), площадки для выгула собак, площадки для занятий физической культурой взрослого населения (в том числе спортивные), элементы озеленения, малые архитектурные формы (МАФ), пешеходные дорожки, стоянки автомобилей, некапитальные объекты строительства, информационные стенды.

На проектируемой территории проектом предусмотрено создание площадок различного назначения (для игр, занятий физкультурой, отдыха взрослого населения).

Удельные площади элементов благоустройства жилого микрорайона согласно таблицы 19 Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края

Таблица №5

| Вид площадки | Расчетная единица | Площадь площадки на расчетную единицу | Минимальный размер площадки, м ² |
|--|-------------------|---------------------------------------|---|
| 1. Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста) | 1 житель | 0,55 | 20 |
| 2. Площадки для занятий физической культурой взрослого населения | 1 житель | 7,5 | 5 |
| 3. Площадки отдыха взрослого населения | 1 житель | 0,09 | 5 |

Согласно п. 8.16 СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» площадь детских игровых площадок, м², принимают:

100-300 - для детей младшего и среднего школьного возраста;

900-1600 - комплексных игровых площадок.

Расстояние от окон жилых домов и общественных зданий до границ детских игровых площадок, м, следует принимать:

20 - до детских игровых площадок для детей младшего и среднего школьного возраста;

40 - до комплексных игровых площадок.

Проектом предусматривается детская игровая площадка для детей младшего и среднего возраста площадью - 448 кв.м.

Проектом предусматривается площадка для занятия физкультурой - 1770 кв.м.

Проектом предусматривается площадка для тихого отдыха и настольных игр

взрослого населения площадью 448 кв.м.

Обязательный перечень элементов благоустройства территории микрорайона включает:

- твердые виды покрытия дорожек и площадок;
- элементы сопряжения поверхностей;
- элементы озеленения;
- скамьи;
- урны или малые контейнеры для мусора;
- осветительное оборудование;
- элементы ограждения
- информационные стенды

Площадь территории жилого микрорайона для размещения парка культуры и отдыха проектом предусматривается в границах земельного участка :ЗУ81 площадью 4211,57 кв.м.

Площадь территории жилого микрорайона для размещения площадок для занятий спортом проектом предусматривается в границах земельного участка :ЗУ82 площадью 2514,15 кв.м.

Площадь территории жилого микрорайона для его благоустройства (озеленения) предусматривается в границах земельных участков :ЗУ78, :ЗУ79, :ЗУ83, ЗУ84, :ЗУ85 общей площадью 14789,12 кв.м.

3.2. Характеристика объектов капитального строительства производственного назначения

Проектом планировки территории жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032 и 23:04:0402016, в станице Новоджерелиевской, Новоджерелиевского сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края не планируется размещение объектов производственного назначения.

3.3. Характеристика объектов капитального строительства объектов общественно-делового назначения

Проектом планировки территории жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032 и 23:04:0402016, в станице Новоджерелиевской, Новоджерелиевского сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края планируется размещение объектов общественно-делового назначения.

Таблица № 6

| Наименование | Единица измерения | Норматив | Минимально необходимое количество для территории проектирования |
|-------------------------------|-------------------|---------------------|---|
| Объекты общественного питания | мест | 8 на 1 тыс. человек | 2 |
| Объекты бытового обслуживания | 1 рабочее место | 2 на 1 тыс. человек | 1 |

| | | | |
|---------|------------------------------|----------------------|----|
| Аптека | объект | 1 на 5 тыс. человек | 1 |
| Магазин | кв. м торговой площади | 80 на 1 тыс. человек | 25 |

Расчет необходимого количества объектов общественно-делового назначения на территории проектирования произведен в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденными Приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2016 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края (в редакции от 26 февраля 2024 года № 23). Состав и площади коммерческих учреждений, организаций и предприятий обслуживания, аптек определяются согласно задания на проектирование.

Количество стоянок автомобилей (парковочных мест) предусматривается на расчетную единицу (м² общей площади).

Поэтому проектом планировки предусмотрено только необходимое количество объектов общественно-делового назначения.

3.4. Характеристика объектов капитального строительства объектов иного назначения

Проектом планировки территории жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032 и 23:04:0402016, в станице Новоджерелиевской, Новоджерелиевского сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края не планируется размещение объектов иного назначения.

4. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

В границах проекта планировки территории жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032, 23:04:0402016, в станице Новоджерелиевской, Новоджерелиевского сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края расположены действующие объекты коммунальной инфраструктуры:

- электрические сети ВЛ- 35 кВт;
- электрические сети ВЛ-10 кВт;
- подземный кабель ВОЛС;
- подземный телефонный кабель;
- водопроводные сети.

Для функционирования объектов капитального строительства, а также

обеспечения жизнедеятельности населения на проектируемой территории питьевой водой, газом, электроэнергией необходимо создать современную сеть инженерных коммуникаций возводимых в рамках планируемого строительства.

4.1 Характеристика объектов водоснабжения и водоотведения

Централизованное водоснабжение населенного пункта - станции Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района (в границах которого проектируется жилой микрорайон) осуществляется от существующей артезианской скважины, через водопроводные сети. Сети водопровода расположены подземно, материал труб: сталь, асбест, полиэтилен.

Водопроводная сеть в рамках планируемого строительства обусловлена необходимостью обеспечения бесперебойной подачи воды потребителям нормативного качества и в достаточном количестве, а также для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания людей.

Водопроводная сеть - это комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для транспортировки воды.

Протяженность водопроводной сети в рамках проектируемого строительства ориентировочно составит ориентировочно 1980 п.м.

Расчетные расходы воды при проектировании систем водоснабжения населенных пунктов необходимо руководствоваться требованиями СП 31.13330.2021 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения, Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*».

Для определения в целях градостроительного проектирования минимально допустимого уровня обеспеченности следует использовать норму минимальной обеспеченности населения (территории) соответствующим ресурсом.

Удельное среднесуточное (за год) водопотребление на хозяйственно-питьевые нужды населения районов жилой застройки зданиями, оборудованными внутренним водопроводом и канализацией, с ванными и местными водонагревателями на одного жителя составляет 140-180 л/сут.

Удельное водопотребление включает расходы воды на хозяйственно-питьевые и бытовые нужды в общественных зданиях (по классификации, принятой в СП 44.13330), за исключением расходов воды для домов отдыха, санитарно-туристских комплексов и детских оздоровительных лагерей, которые должны приниматься согласно СП 30.13330 и технологическим данным.

Среднесуточный объем потребляемой воды в Новоджерелиевском сельском поселении согласно местных нормативов градостроительного проектирования Новоджерелиевского сельского поселения на момент подготовки данного проекта составляет 210 л/сут. на человека для зданий оборудованных внутренним водопроводом, канализацией с ванными и местными водонагревателями.

Расчетный (средний за год) суточный расход воды определяется по формуле

$$Q_{\text{сут. max}} = K_{\text{сут. max}} \times Q_{\text{сут. m}}$$

где $K_{\text{сут. max}} = 1,2$ - коэффициент неравномерности водопотребления;

$Q_{\text{сут. m}}$ - расчетный суточный расход воды, м³/сут, определяемый по формуле:

$$Q_{\text{сут. m}} = q_{\text{ж}} N_{\text{ж}} / 1000$$

где $q_{\text{ж}}$ - удельное водопотребление, равное 210 л/сут на 1 жителя

$N_{ж}$ - расчетное число жителей в районах жилой застройки с различной степенью благоустройства, по проекту 236 чел.

$$Q_{сут.м} = 210 \times 236/1000 = 49,56 \text{ м}^3/\text{сут.}$$

$$Q_{сут.маx} = 1,2 \times 49,56 = 59,47 \text{ м}^3/\text{сут.}$$

Расчетное количество одновременных пожаров принято равным 1 с расходом воды на один пожар наружного пожаротушения 10 л/с.

Расход воды на внутреннее пожаротушение принят 1 струя - 2,5 л/с.

Продолжительность тушения пожара должна приниматься 3 часа.

Таблица № 6

Нормы расхода воды на пожаротушение и расчетное количество пожаров

| № п/п | Наименование показателя | Принятая величина |
|-------|--|-------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Количество одновременных наружных пожаров | 1 пожар |
| 2 | Расход воды на один наружный пожар в жилой застройке | 10 л/с |
| 3 | Количество одновременных внутренних пожаров | 1 |
| 4 | Расход воды на один внутренний пожар | 2,5 л/с |

Итого: $10 \times 3 + 2,5 = 32,5 \text{ м}^3$.

Расход воды на пожаротушение составляет 32,5 м³.

Технико-экономические показатели планируемого водопровода должны быть определены проектной документацией, выполняемой на рабочей стадии проектирования.

Устройство централизованной системы водоотведения (канализации) в рамках данного проекта не предусмотрено.

Система водоотведения нового строительства организуется путем возведения септиков в границах формируемых земельных участков.

При проектировании систем канализации для проектируемой застройки принимают, что водоотведение равно водопотреблению.

Водоотведение составит – 59,47 м³/сут.

4.2. Характеристика объектов газоснабжения

Газоснабжение населенного пункта станицы Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района осуществляется от ГРС ст. Роговская ООО «Газпромтрансгаз Краснодар», расположенной за чертой населенного пункта станицы Новоджерелиевской через газораспределительные сети. Существующие газопроводы выполнены из стальных труб в подземном и наземном исполнении.

Строительство газопровода в рамках рассматриваемого проекта необходимо

выполнить с целью обеспечения отоплением и горячим водоснабжением всех категорий потребителей с использованием природного газа, созданию необходимых условий для комфортного проживания.

Планируемый газопровод предназначен для транспортировки природного газа через трубопровод от точки подключения до газоиспользующего оборудования (планируемого к установке)

Протяженность газопровода в рамках проектируемого строительства ориентировочно составит 2450 п.м.

Утвержденные нормы потребления газа для жителей Краснодарского края составляют:

- на пищеприготовление при наличии централизованного горячего водоснабжения - 11,3 м³ на 1 человека;
- на пищеприготовление при отсутствии централизованного горячего водоснабжения - 16,6 м³ на 1 человека;
- на пищеприготовление и горячее водоснабжение при наличии водонагревателя - 27,9 м³ на 1 человека;
- на отопление помещения 72 м³ и на 1м² отапливаемой площади в год.

Согласно местных нормативов градостроительного проектирования Новоджерелиевского сельского поселения, показатели потребления природного газа при горячем водоснабжении от газовых водонагревателей составляет 300 м³/год на 1 человека. Таким образом, минимально допустимый уровень обеспеченности по газоснабжению для проектируемых индивидуальных жилых домов составит 70800 м³/год.

Годовые расходы газа на нужды предприятий торговли, предприятий бытового обслуживания непромышленного характера и т. п. Следует принимать в размере до 5% суммарного расхода теплоты на жилые здания.

В рамках разрабатываемого проекта не предусматривается строительство объектов торговли, предприятий бытового обслуживания непромышленного характера и т. п.

Технико-экономические показатели планируемого газопровода должны быть определены проектной документацией, выполняемой на рабочей стадии проектирования.

4.3. Объекты теплоснабжения

В станице Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района в жилых домах проектируемой застройки необходимо предусматривать системы индивидуального поквартирного отопления и горячего водоснабжения от газовых водонагревателей.

4.4. Характеристика объектов электроснабжения

Электроснабжение станицы Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района по ЛЭП от электросетевого комплекса ПС-110/10 кВ «Новоджерелиевская» с прилегающими ВЛ и от электросетевого комплекса – ПС-35/10 кВ «Гарбуз Балка» с прилегающей ВЛ, расположенных в границах Брюховецкого муниципального района, Краснодарского края.

Строительство электрических сетей в рамках данного проекта необходимо выполнить с целью освещения проектируемых объектов, а также для создания полноценного уюта и комфорта в доме.

Электрические сети предназначены для передачи и распределения электроэнергии от точки врезки (присоединения) до энергопринимающих устройств, планируемых к установке.

Протяженность электрических сетей в рамках данного проекта ориентировочно составит 2000 п.м.

Максимальная мощность подключаемого устройства жилого помещения в Брюховецком районе составляет 15 кВт по третьей категории надежности, то есть подача электроэнергии по одной линии.

Норматив потребления коммунальной услуги по электроснабжению в жилых домах не оборудованных электроплитами и электрическими водонагревателями составляет согласно местных нормативов градостроительного проектирования Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района 2640 кВт/год на 1 человека.

Суммарная электрическая нагрузка на проектируемые жилые дома индивидуальной застройки составит - 623040 кВт/год

Технико-экономические показатели планируемых электрических сетей должны быть определены проектной документацией, выполняемой на рабочей стадии проектирования.

5. Характеристика объектов транспортной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем транспортной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

Согласно п. 9.2 СП 4761325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» транспортная инфраструктура, сформированная на территориях, непосредственно прилегающая к жилому микрорайону, а также непосредственно на территории в пределах жилого микрорайона должна обеспечивать транспортное обслуживание населения жилого микрорайона с соблюдением требований СП 42.13330 2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских населенных пунктов» и настоящего свода правил.

Согласно п. 9.2.10 СП 4761325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов» в городских и сельских поселениях шаг сети улиц и дорог, определяющий размеры жилых микрорайонов и кварталов, следует принимать: для улиц местного значения - 150-250 м. Для внутриквартальных проездов допускается принимать шаг не более 110 м в зависимости от размещения застройки.

Ширину проездов на внутриквартальных территориях, м следует принимать не менее:

8-при плотности застройки квартала до 20 тыс. м²/га.

Въезд на проектируемую территорию жилого микрорайона осуществляется с улицы Кочубея, улицы Октябрьской и улицы Дзержинского станицы Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района.

Местными нормативами градостроительного проектирования Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района не установлены расчетные параметры улиц и дорог сельских поселений, поэтому параметры проектируемых проездов приняты в соответствии с таблицей 11.3 и таблицей 11.4 СП 4213330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.89*».

Улицы основные:

расчетная скорость движения - 60 км/ч;

ширина полосы движения - 7,0 м;

число полос движения - 2

ширина улицы - 29,0 метров.

Улицы основные:

расчетная скорость движения - 60 км/ч;

ширина полосы движения - 7,0 м;

число полос движения - 2

ширина улицы - 24,0 метра.

Улицы местные:

расчетная скорость движения - 40 км/ч;

ширина полосы движения - 6,0м

число полос - 2

ширина улицы - 15,0 метров.

Проезд:

расчетная скорость движения - 40 км/ч;

ширина полосы движения - 6,0м

число полос - 2

ширина проезда - 12,5 метров.

Планировочное решение системы проездов и тротуаров на проектируемой территории предполагает транспортное и пешеходное обслуживание всех проектируемых объектов (жилых домов блокированной застройки).

Места постоянного хранения автотранспорта для жителей индивидуальной жилой застройки в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района предусмотрены только непосредственно на приусадебных земельных участках.

Согласно пункта 11.24. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.89*» дальность пешеходных подходов до ближайшей остановки общественного пассажирского транспорта следует принимать не более 500 метров.

Протяженность улиц составляет 2624 п.м.

6. Характеристика объектов социальной инфраструктуры, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем социальной инфраструктуры, необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры, для функционирования объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и обеспечения жизнедеятельности граждан

6.1. Объекты социальной инфраструктуры

Так как отсутствуют данные о демографическом составе населения расчет потребности в объектах социальной инфраструктуры произведен в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.89*». Приложение Д.

Таблица № 7

| Наименование объекта | Единица измерения | Норматив | Минимально необходимое количество для территории проектирования |
|---------------------------------------|-------------------|-----------------------|---|
| Дошкольное образовательное учреждение | 1 место | 100 на 1 тыс. человек | 23 |
| Общеобразовательная школа | 1 место | 180 на 1 тыс. человек | 42 |

На территории проектирования данные объекты не предусмотрены.

Ближайшее дошкольное образовательное учреждение детский сад «Иванушка» расположен на расстоянии 1800 метров по улице Коммунаров, 51 в станице Новоджерелиевской Брюховецкого района и дошкольное образовательное учреждение детский сад «Ягодка» расположен на расстоянии 1800 метров по улице Красная, 62 в станице Новоджерелиевской Брюховецкого района.

Согласно генерального плана Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района, утвержденного решением Совета Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района от 26 ноября 2013 года № 256 «Об утверждении генерального плана Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района» (в редакции решения Совета муниципального образования Брюховецкий район от 09 ноября 2023 года № 285) планируется размещение детского дошкольного образовательного учреждения на 150 мест в станице Новоджерелиевской на пересечении улицы Чапаева и Орджоникидзе. До территории планируемого жилого микрорайона расстояние составляет **254 метра**.

Поэтому строительство детского дошкольного образовательного учреждения на 24 места в границах проекта планировки экономически не целесообразно.

Общеобразовательная средняя школа расположена на расстоянии 1700 метров

по улице Красной, 75 в ст. Новоджерелиевской Брюховецкого района.

Школа рассчитана на 742 места. Количество обучающихся учеников, на момент подготовки проекта планировки жилого микрорайона, составляет 600 человек.

Подвоз школьников осуществляется автобусом.

Проектом планировки предусмотрены остановки для школьного автобуса.

Поэтому строительство новой общеобразовательной школы в границах проекта планировки на 42 места экономически не целесообразно.

Ближайший сельский дом культуры расположен на расстоянии 2000 метров по улице Красной, 58 А в станице Новоджерелиевской Брюховецкого района.

Спортивный комплекс расположен на расстоянии 1800 метров по улице Коммунаров, 30 в станице Новоджерелиевской Брюховецкого района.

Проектом не предусматривается размещение объектов спортивного назначения, так как они будут размещены в границах комплексного развития территории (ЗКР), примыкающей к северной границе проектируемого жилого микрорайона.

7. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта федерального значения

В границах проекта планировки территории жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032, 23:04:0402016, в станице Новоджерелиевской, Новоджерелиевского сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края не предусматривается строительство объектов федерального значения.

8. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта регионального значения.

В границах проекта планировки территории жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032, 23:04:0402016, в станице Новоджерелиевской, Новоджерелиевского сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края не предусматривается строительство объектов регионального значения.

9. Характеристика планируемого развития территории, в том числе сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для планируемого размещения объекта местного значения.

Таблица № 8

Основные технико-экономические показатели проекта планировки территории

| № п/п | Наименование показателей | Единица измерения | Величина показателя |
|-------|--|-------------------|---------------------|
| 1 | Территория | | |
| 1.1. | Территория микрорайона в границах проектирования, в т.ч. | га | 13,7 |
| 1.2. | Зона планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения | га | 4,7 |
| 1.3. | Зона транспортной инфраструктуры (для размещения улично-дорожной сети) | га | 5,6 |
| 1.4. | Зона зеленых насаждений общего пользования (парки культуры и отдыха, площадки для занятий спортом, благоустройство территорий) | га | 2,6 |
| 1.5. | Общественно-деловая зона | га | 0,8 |
| 2 | Население | | |
| 2.1. | Проектная численность населения | Чел. | 236 |
| 3 | Жилищный фонд | | |
| 3.1. | Проектная общая площадь | кв.м. | 22281 |
| 4 | Транспортная инфраструктура | | |
| 4.1 | Протяженность дорог | м | 2624 |
| 5 | Инженерная инфраструктура | | |
| 5.1. | Водоснабжение | | |
| | Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды | м3/сут. | 59,48 |
| 5.2. | Водоотведение | | |
| | Объем хозяйственно-бытовых стоков | м3/сут. | 59,48 |
| 5.3. | Электроснабжение | | |
| | Электрическая нагрузка потребителей | кВт/год. | 623040 |
| 5.4. | Газоснабжение | | |
| | Расход газа | м3/год | 70800 |
| 6 | Благоустройство территории | | |
| 6.1. | Площадка для игр детей | кв.м | 448 |
| 6.2. | Площадка для отдыха и настольных | кв.м | 448 |

| | | | |
|------|---------------------------------------|-------|----------|
| | игр взрослого населения | | |
| 6.3. | Площадка для спорта | кв.м | 1770 |
| 6.4. | Парк (сквер) | кв.м | 44211,57 |
| 6.5. | Озеленение территории | кв.м. | 14789,12 |
| 7 | Проектные показатели застройки | | |
| 7.1 | Процент застройки | | 60% |
| 7.2 | Процент озеленения жилого микрорайона | | 40% |

10. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

10.1. Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

| Этапы проектирования, строительства, реконструкции ОКС | Описание развития территории |
|--|---|
| 1-я очередь | |
| 1 этап | Проведение кадастровых работ (формирование земельных участков с постановкой их на кадастровый учет) |
| 2 этап | Предоставление вновь сформированных земельных участков под предполагаемую проектом застройку |
| 3 этап | Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения |
| 2-я очередь | |
| 1 этап | Строительство планируемых объектов капитального строительства и подключение их к системам инженерных коммуникаций |
| 2 этап | Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию |

1. Проведение кадастровых работ – формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой I.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предполагаемую проектом застройку. Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения.

Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

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

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

Проект планировки подготовлен в объеме, предусмотренном заданием на проектирование документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории) жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032, 23:04:0402016, в станице Новоджерелиевской, Новоджерелиевского сельского поселения, Брюховецкого района, Краснодарского края, утвержденным администрацией муниципального образования Брюховецкий район. Мероприятия, направленные на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства, обеспечения развития такой территории и ее благоустройства детально не прорабатывались.