

**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 II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта планировки
территории. Графическая часть»**

**Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта планировки
территории. Пояснительная записка»**

**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 II. МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА
ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта планировки
территории. Графическая часть»**

**Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта планировки
территории. Пояснительная записка»**

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 МБУ «АГЦ БР»	Г.А. Коломиец
Подготовка графических материалов: 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 1,2,3,4,5	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

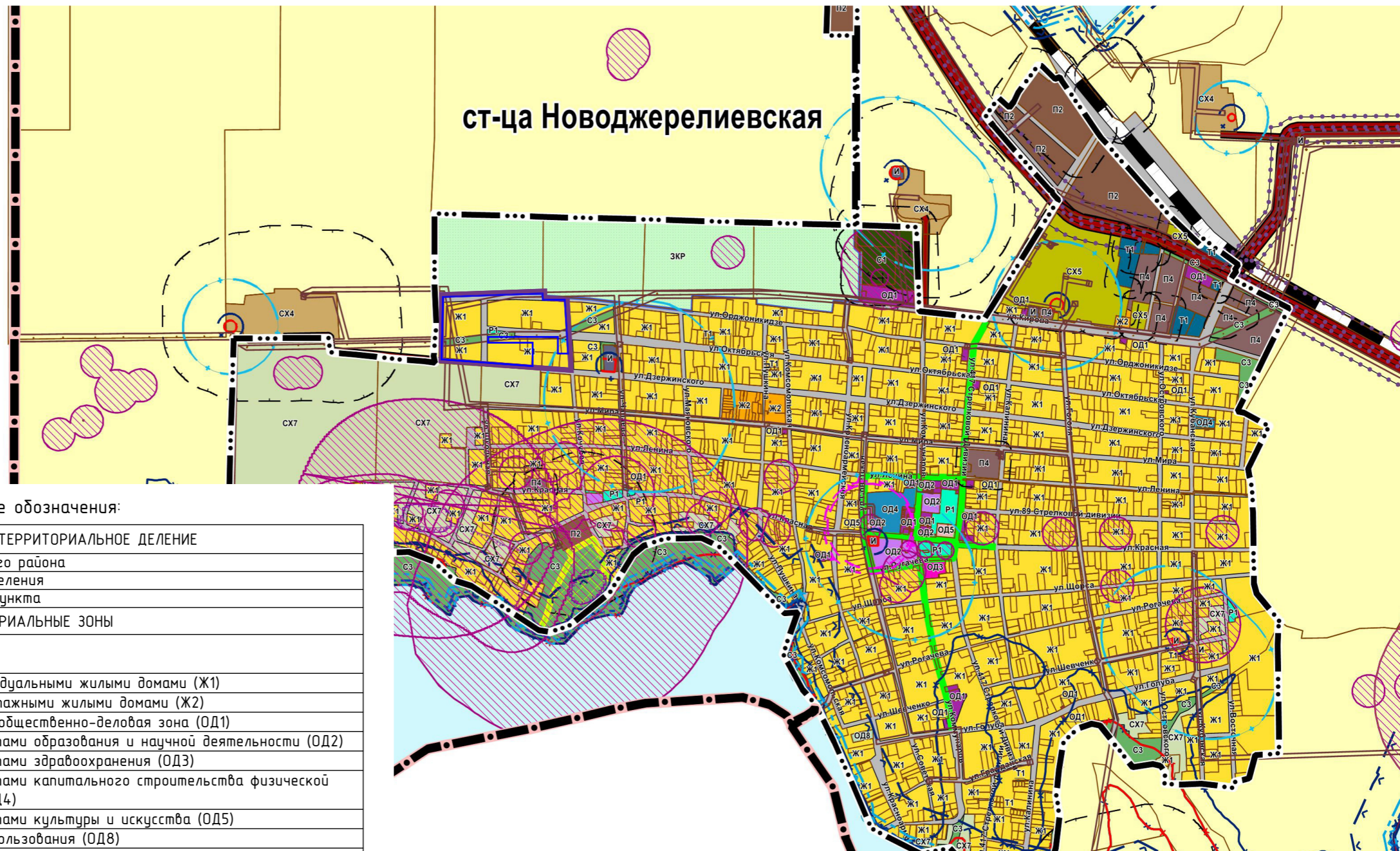
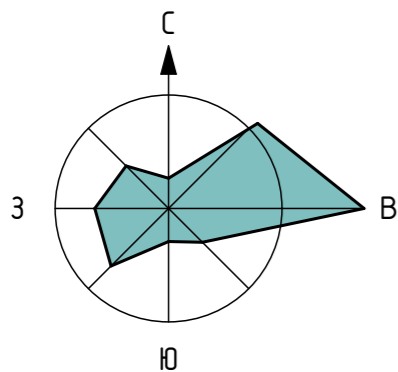
Раздел 3. Графическая часть

№ п/п	Наименование	Стр.
1.	Фрагмент карты функционального зонирования территории поселения ст. Новоджерелиевская	8
2.	Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	9
3.	Проектируемый поперечный профиль улиц	10
4.	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия	11
5.	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства,	12
6.	Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории	13
7.	Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	14

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

1.	Введение	15
2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства		
2.1.	Характеристика района строительства	18
2.2.	Размещение земельного участка в планировочной структуре населенного пункта-станции Новоджерелиевской	18
2.3.	Климатические условия	19
2.4.	Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства	20
3. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов		
3.1.	Объекты жилого назначения	23
3.2.	Объекты капитального строительства производственного назначения	28
3.3.	Объекты капитального строительства общественно-делового назначения	28
3.4.	Объекты капитального строительства иного назначения	29
3.5.	Объекты коммунальной инфраструктуры	29
3.6.	Объекты транспортной инфраструктуры	33

3.7.	Объекты социальной инфраструктуры	34
4. Планировочное решение застройки территории		
4.1.	Функциональное зонирование территории	36
4.2.	Зоны с особыми условиями использования территории	38
5. Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне		
5.1.	Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	40
5.2.	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне территорий	44
5.3.	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	47
6. Обоснование очередности планируемого развития территории		
6.1.	Поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории	47
6.2.	Этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства	48



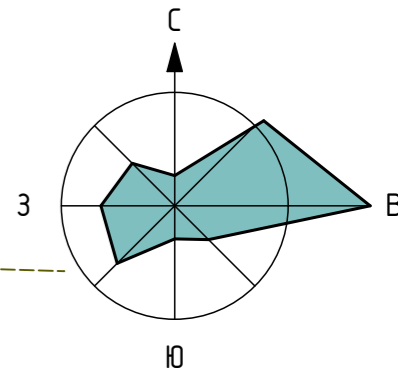
Условные обозначения:

АДМИНИСТРАТИВНО-ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ДЕЛЕНИЕ		
		Граница муниципального района
		Граница сельского поселения
		Граница населенного пункта
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ		
Индекс зоны	Условные обозначения	
Ж1		Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)
Ж2		Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2)
ОД1		Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД1)
ОД2		Зона застройки объектами образования и научной деятельности (ОД2)
ОД3		Зона застройки объектами здравоохранения (ОД3)
ОД4		Зона застройки объектами капитального строительства физической культуры и спорта (ОД4)
ОД5		Зона застройки объектами культуры и искусства (ОД5)
ОД8		Зона религиозного использования (ОД8)
П2		Зона размещения производственных объектов III-V класса опасности (П2)
П4		Зона размещения производственных объектов V класса опасности (П4)
И		Зона инженерной инфраструктуры (И)
Т1		Зона транспортной инфраструктуры (Т1)
СХ4		Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства III-V класса опасности (СХ4)
СХ5		Зона размещения объектов сельскохозяйственного производства IV-V класса опасности (СХ5)
СХ7		Зона сельскохозяйственных угодий в составе населенных пунктов (СХ7)
Р1		Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады) (Р1)
Р3		Зона отдыха с размещением объектов туристического обслуживания (Р3)
С1		Зона размещений кладбищ (С1)
С2		Зона размещений объектов обращения с отходами (С2)
С3		Зеленые насаждения специального назначения (С3)
ИНЫЕ ЗОНЫ		
ЗКР		Зона комплексного развития территории (ЗКР)

- граница рассматриваемого квартала жилой зоны
 - граница проектирования

Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта 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. Кочубей							
ГИП	В.В. Кочубей							
Разработал	А.Н. Касимов							
Н. контр.	В.В. Кочубей							
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ						Стадия	Лист	Листов
						ППТ	1	7
Фрагмент карты функционального зонирования территории поселения, ст. Новоджерелиевская.						МБУ "АГЦ БР"		
М 1:10000								

Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000



Примечание:

В границах проектирования проекта планировки территории отсутствуют границы публичных сервитутов.

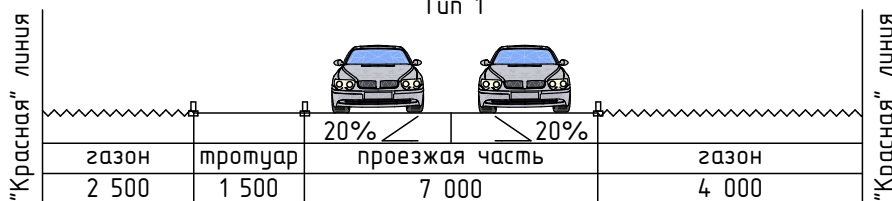
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы образуемых земельных участков
- границы проектирования
- зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады)
- предпринимательство
- проектируемая дорога
- существующая дорога
- проектируемые индивидуальные жилые дома, дома блокированного типа
- 1 - номер проектируемого здания на плане
- пешеходные дорожки (тротуар)
- ДП - площадка для игр детей мл. и ср. возраста
- ПДО - площадка для отдыха взрослого населения
- СП - площадка для занятий спортом
- элементы озеленения (кустарники, деревья, клумбы)

						Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта 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. Кочубей					МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Стадия	Лист	Листов
ГИП	В.В. Кочубей						ППТ	2	7
Разработал	А.Н. Касимов					Схема организации движения транспорта и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети. М 1:2000	МБУ "АГЦ БР"		
Н. контр.	В.В. Кочубей								

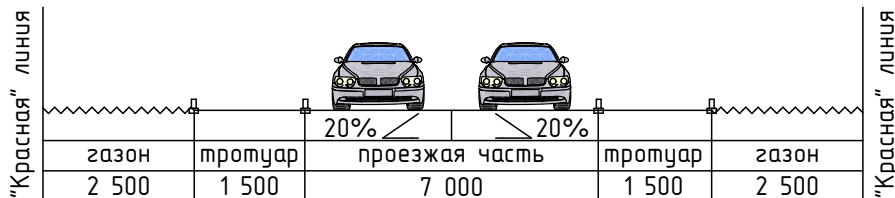
Проектируемый поперечный профиль основных улиц сельского населенного пункта.

Тип 1



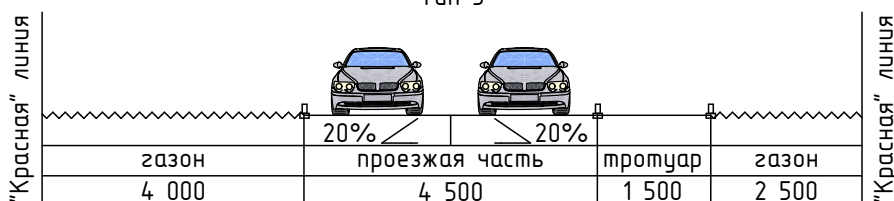
Проектируемый поперечный профиль основных улиц сельского населенного пункта.

Тип 2



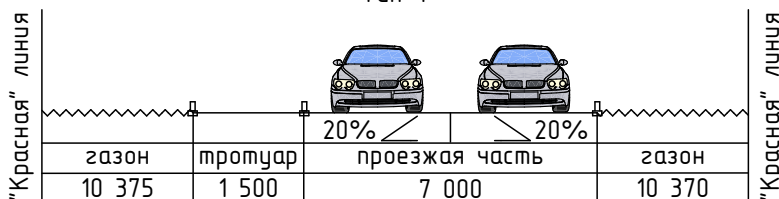
Проектируемый поперечный профиль проезда второстепенного.

Тип 3



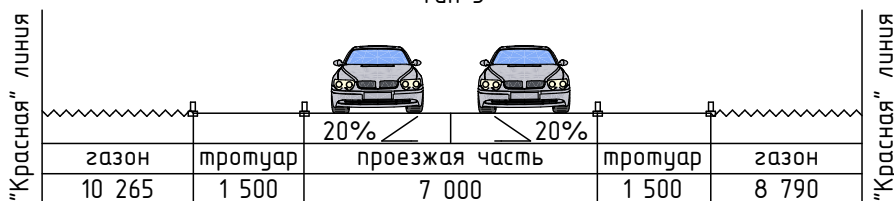
Проектируемый поперечный профиль основных улиц сельского населенного пункта.

Тип 4



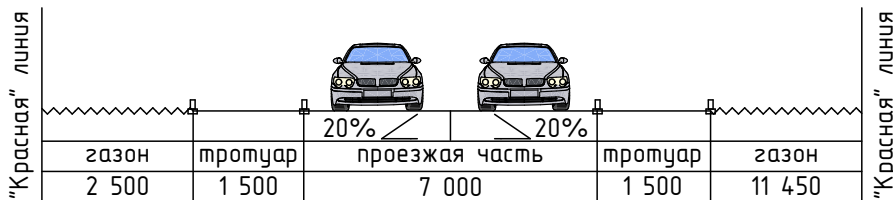
Проектируемый поперечный профиль основных улиц сельского населенного пункта.

Тип 5



Проектируемый поперечный профиль основных улиц сельского населенного пункта.

Тип 6



Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть"

Проект планировки территории и проект межевания территории жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов 23:04:04:01004, 23:04:04:02032, 23:04:04:02016, в станице Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края

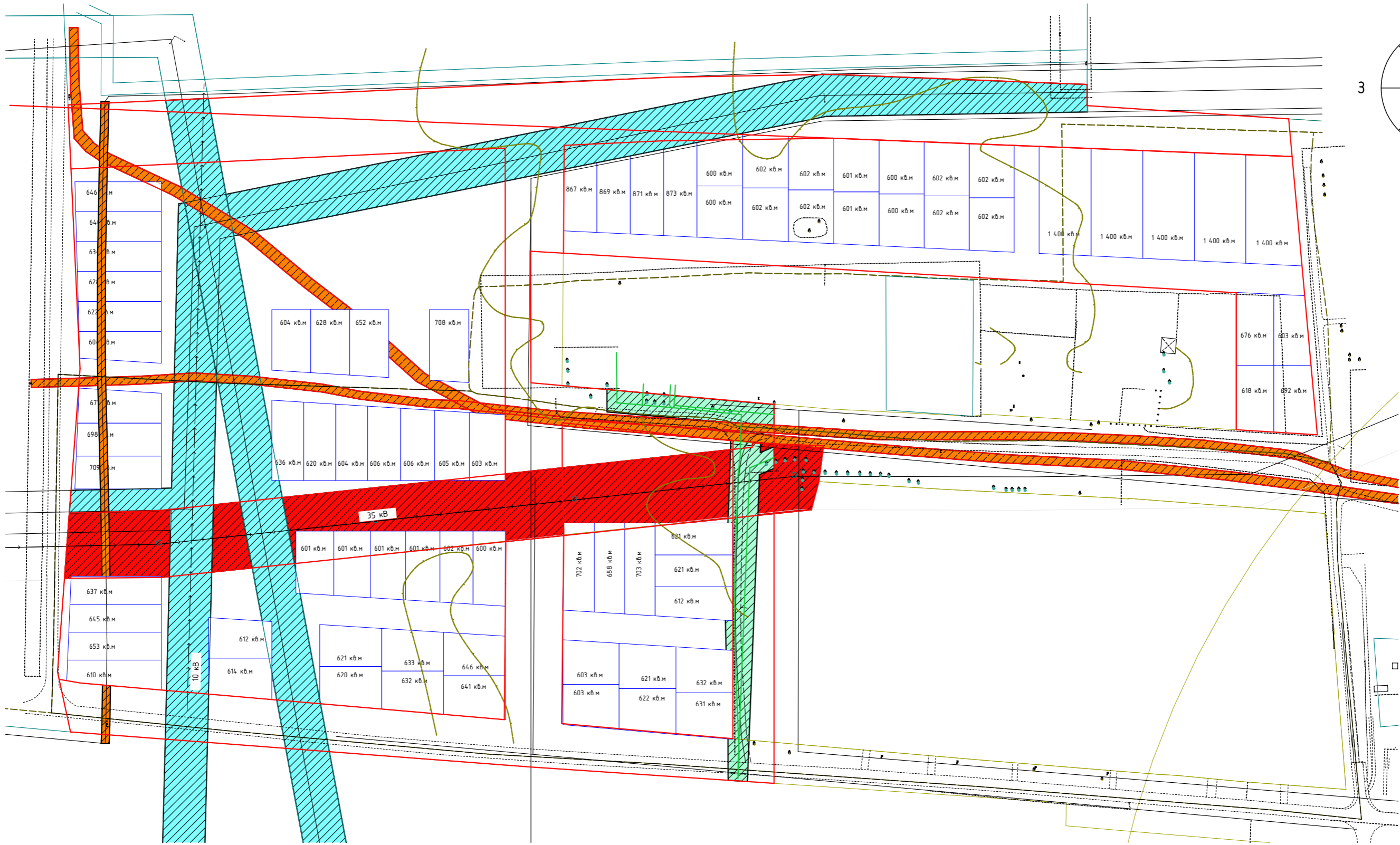
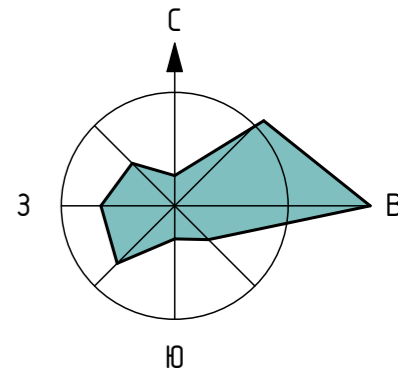
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Материалы по обоснованию
Проектируемый поперечный профиль улиц.
Тип 1, 2, 3, 4, 5

Стадия	Лист	Листов
ППТ	3	7

МБУ "АГЦ БР"

Схема границ зон с особыми условиями использования территорий. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

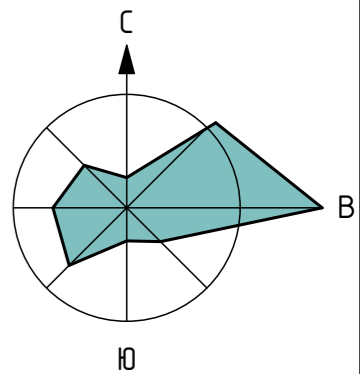
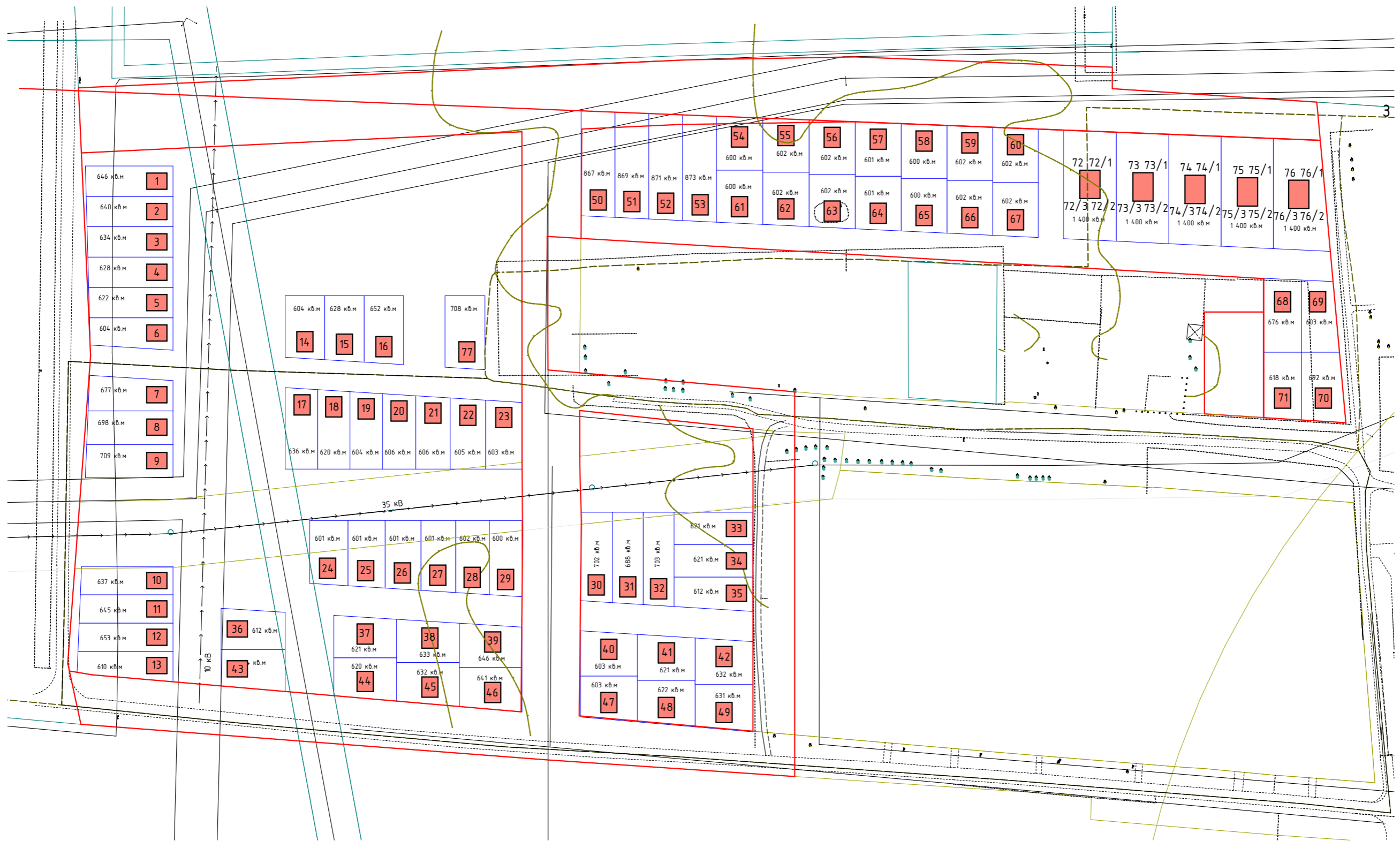
- границы образуемых земельных участков
- границы проектирования
- ЛЭП
- охранная зона электрических сетей ВЛ-35 кВ
- охранная зона электрических сетей ВЛ-10 кВ
- охранная зона волоконно-оптического кабеля (ВОЛС)
- охранная зона водопроводных сетей

Примечание:

В границах проектирования проекта планировки территории отсутствуют границы объектов культурного наследия.

						Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта 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	МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ		
						Стадия	Лист	Листов
И.о. директора	В.В. Кочудей					ППТ	4	7
ГИП	В.В. Кочудей					МБУ "АГЦ БР"		
Разработал	А.Н. Касимов							
Н. контр.	В.В. Кочудей							
						Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территории объектов культурного наследия. М 1:2000		

Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы образуемых земельных участков

- границы проектирования

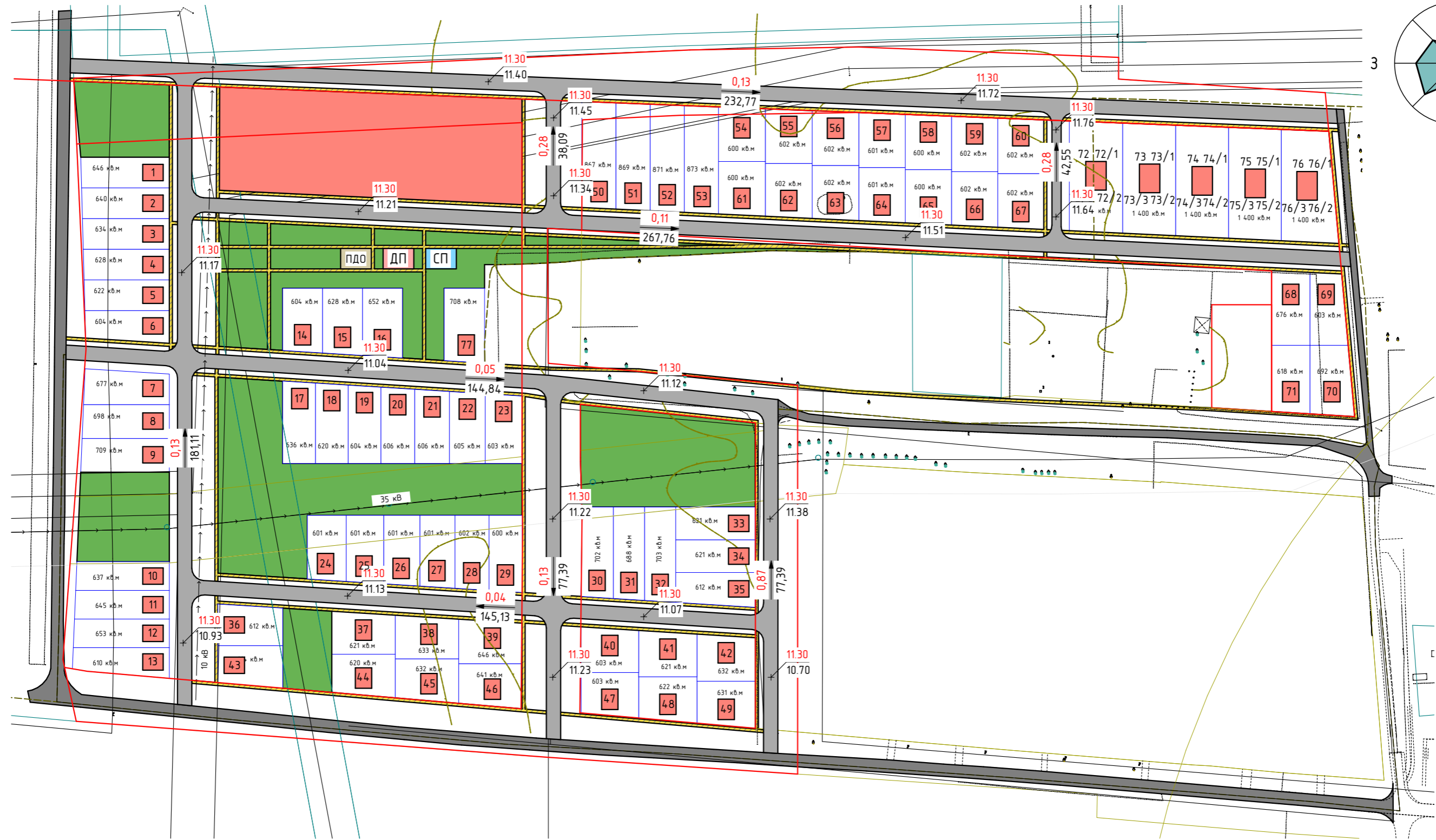
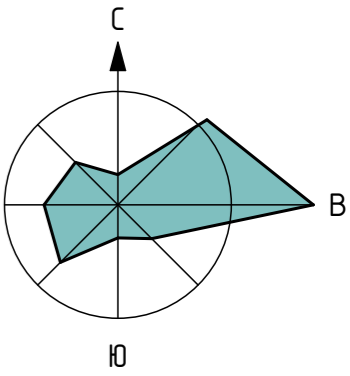
→ - ЛЭП

Примечание:

1. В границах проектирования проекта планировки территории отсутствуют объекты, подлежащие сносу.
2. В границах проектирования проекта планировки территории отсутствуют объекты незавершенного строительства.
3. В границах проектирования проекта планировки территории отсутствуют объекты капитального строительства.

						Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта 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					
						МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	Стадия	Лист	Листов	
						И.о. директора ГИП	В.В. Кочубей	ППТ	5	7
						Разработал Н. контр.	А.Н. Касимов	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства. М 1:2000		
						И.о. директора	В.В. Кочубей			

Схема вертикальной планировки территории и инженерной территории. М 1:2000



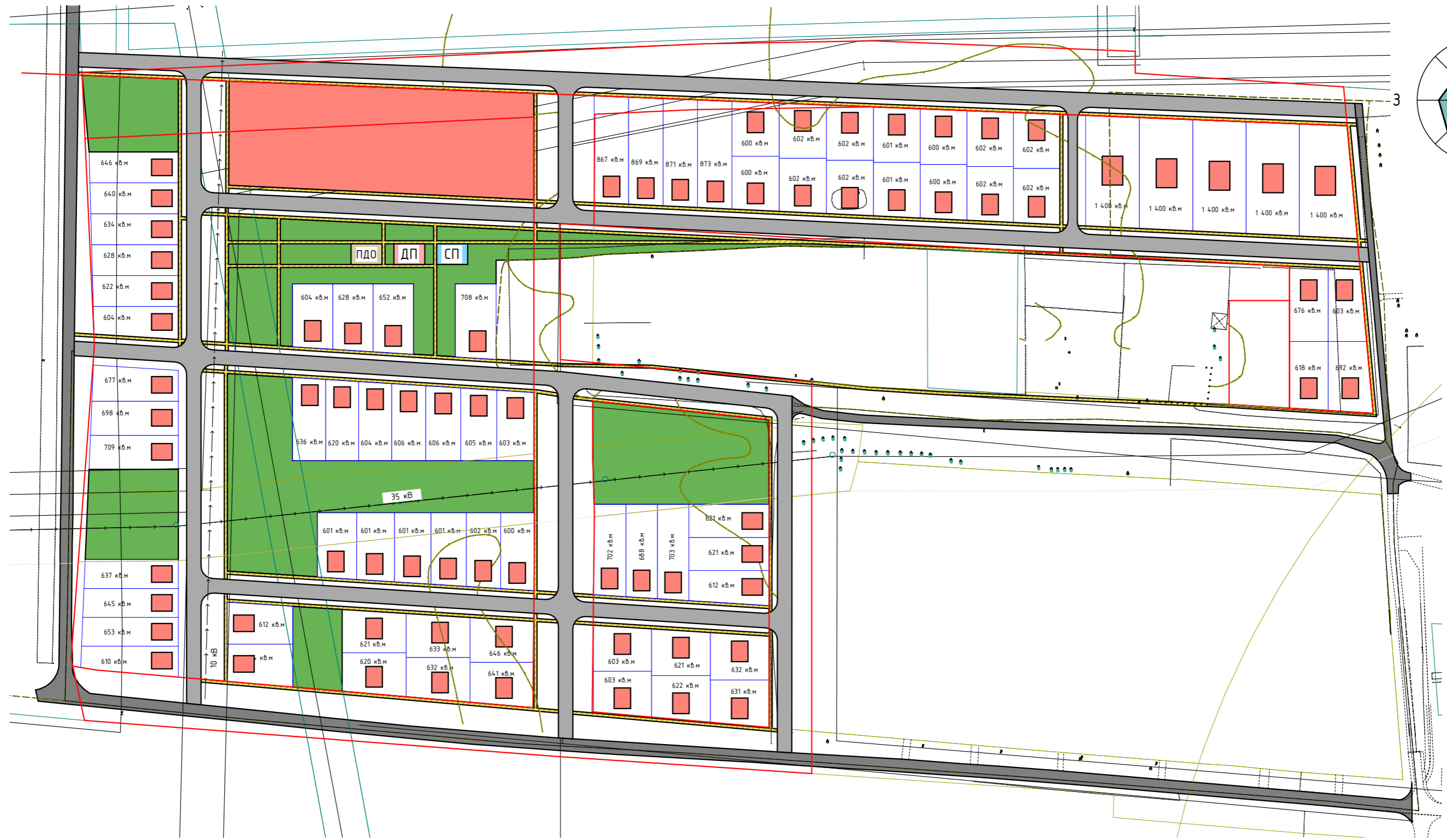
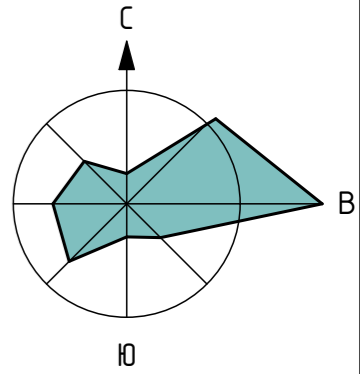
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы образуемых земельных участков
- границы проектирования
- зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады)
- предпринимательство

- проектируемые индивидуальные жилые дома, дома блокированного типа
- 1. - номера характерных точек устанавливаемых красных линий
- $\frac{11.30}{11.30}$ - проектная отметка, м / существующая отметка земли, м
- $\frac{1,01}{66.0}$ - уклон по дорожному покрытию, % / расстояние между переломными точками, м

Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта 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. Кочудей				
ГИП	В.В. Кочудей				
Разработал	А.Н. Касимов				
Н. контр.	В.В. Кочудей				
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ					
Схема вертикальной планировки территории и инженерной подготовки территории. М 1:2000					
		Стадия	Лист	Листов	
		ППТ	6	7	
МБУ "АГЦ БР"					

Вариант планировочных решений застройки территории. М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы образуемых земельных участков
- границы проектирования
- зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады)
- предпринимательство
- проектируемая дорога
- существующая дорога
- проектируемые индивидуальные жилые дома, дома блокированного типа
- пешеходные дорожки (тротуар)
- ДП - площадка для игр детей мл. и ср. возраста
- ПДО - площадка для отдыха взрослого населения
- СП - площадка для занятий спортом
- элементы озеленения (кустарники, деревья, клумбы)

						Раздел 3 "Материалы по обоснованию проекта 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		Стадия	Лист	Листов	
						МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ	ППТ	7	7	
И.о. директора ГИП Разработал Н. контр.						В.В. Кочубей В.В. Кочубей А.Н. Касимов В.В. Кочубей			Вариант планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом 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 26 февраля 2024 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 09 ноября 2023 года № 285), с Правилами землепользования и застройки Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края, 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); 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; 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 станции 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, 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, 23:04:0402016, в станции 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. ОБОСНОВАНИЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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, 23:04:0402016.

Рассматриваемая территория свободна от застройки, занимает часть территории жилых кварталов с существующей застройкой из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа (23:04:0402032 и 23:04:0402016) а также часть территории квартала планируемой застройки индивидуальными жилыми домами (23:04:0401004).

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. Зоны планируемого размещения объектов капитального строительства

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 9 ноября 2023 года № 286).

Проектом планировки территории жилого микрорайона в границах кадастровых кварталов с кадастровыми номерами 23:04:0401004, 23:04:0402032, 23:04:0402016, станицы 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° – 13м;

- 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. ОБОСНОВАНИЕ СООТВЕТСТВИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРАМЕТРОВ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ И НАЗНАЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ НОРМАТИВАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРОЕКТИРОВАНИЯ И ТРЕБОВАНИЯМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

3.1. Объекты 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, а также 5 блокированных жилых домов, состоящий из 4 жилых блоков для детей сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

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

Характеристика объектов жилищного фонда

№ 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
-------	--------------------------	-----	---	---	----	-------	----	-----

Таблица № 3

Основные параметры индивидуального жилищного строительства

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение
1	Общее количество жилых домов	ед.	72
2	Коэффициент домовладения	чел.	3
3	Численность населения	чел.	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.

Таблица № 3

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 всего 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

Таблица № 4

Вид площадки	Единица измерения	Размер площадки
1. Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	м ² на одного жителя	0,4-0,7
2. Площадки для занятий физической культурой взрослого населения	м ² на одного жителя	0,5-0,7
3. Площадки отдыха взрослого населения	м ² на одного жителя	0,1-0,2

Детские игровые площадки для детей младшего и школьного возраста

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 школьного возраста площадью - **448 кв.м***

*Проектом предусматривается площадка для занятий 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

Проектом предусматривается озеленение территорий общего пользования микрорайона площадью 13410,6 кв.м.

3.2. Объекты 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. Объекты капитального строительства 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 № 5

Наименование	Единица измерения	Норматив	Минимально необходимое количество для территории проектирования
Объекты	мест	8 на 1 тыс. человек	2

общественного питания			
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. Объекты капитального строительства 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.

3.5. Объекты коммунальной инфраструктуры

В границах 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 расположены действующие объекты коммунальной инфраструктуры:

- надземные электрические сети ВЛ- 35 кВт;
- надземные 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.

Объекты водоснабжения и водоотведения

Централизованное водоснабжение населенного пункта - станицы 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 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 местным нормативам 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

$$Q_{\text{сут.маx}} = K_{\text{сут.маx}} \times Q_{\text{сут.м}}$$

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

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

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

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

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

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

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

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 № 5

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.

Объекты 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 местным нормативам градостроительного проектирования Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района 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.

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.

Объекты электроснабжения

Электроснабжение станицы Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района осуществляется 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 местным нормативам градостроительного проектирования Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района 2640 кВт/год на 1 человека.

Суммарная электрическая нагрузка на проектируемые жилые дома составит – **623040** кВт/год.

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

3.6. Объекты транспортной инфраструктуры

Согласно п. 9.2 СП 476.1325800.2020 «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 476.1325800.2020 «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 Держинского станицы Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения.

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 таблицами: 11.2; 11.3; 11.4 СП 4213330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.89*», с учетом требований СП 396.1325800.2018 «Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования».

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 - 7,0 м
число полос - 2
ширина улицы - 15,0 метров.

Проезд:

расчетная скорость движения - 40 км/ч;
ширина полосы движения - 7,0 м
число полос - 2
ширина улицы – 12,5 метра.

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 приквартирных земельных участках.

Согласно пункту 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.

3.7. 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 № 6

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.

4. ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ

В основу планировочного решения положено создание современного жилого микрорайона на основе анализа существующего положения планировочной структуры станицы Новоджерелиевской в увязке с вновь осваиваемой территорией, с учетом сложившегося природного ландшафта и транспортных связей.

Проектом планировки предложены следующие решения:

- функциональное зонирование территории;
- максимальное использование внутренних резервов для нового строительства;
- обеспечения комфортности проживания населения;
- благоустройство застраиваемой территории;
- создание инженерной и транспортной инфраструктуры.

Для освоения территории жилого микрорайона проектом планировки предлагаются территории в виде кварталов жилой застройки индивидуальными жилыми домами.

Предусмотрено благоустройство территории согласно действующим нормам и современным требованиям.

А также предусмотрено создание транспортной и инженерной инфраструктуры.

К жилой застройке, попадающей в зоны различных планировочных ограничений, предъявляются особые требования по ее использованию.

Зонами планировочных ограничений являются зоны с особыми условиями использования территории, а именно: водоохранные зоны, зоны подтопления и затопления, охранные зоны источников питьевого водоснабжения, охранные зоны памятников историко-культурного наследия, санитарно-защитные зоны промышленных предприятий, охранные зоны инженерных сетей.

4.1. Функциональное зонирование территории

Функциональное зонирование территории — это инструмент регулирования территориального развития, где определяется состав функциональных зон, их границы, режим использования территории

Основой, составляющей проект планировки территории жилого микрорайона, является функциональное зонирование с определением видов градостроительного использования установленных зон, параметров планируемого развития и ограничений на их использование.

Функциональное зонирование территории земельного участка предусматривает эффективное развитие каждой планируемой зоны.

Функциональная зона — это территория в определенных границах, с однородным функциональным назначением и соответствующим ему режимами использования.

Подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) разрабатывается на жилой

микрорайон в границах кадастровых кварталов 23:04:0401004, 23:04:0402032 и 23:04:0402016 в станице Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района, Краснодарского края, занимающий часть территории этих кварталов.

В соответствии с пунктом 5.1. СП 42. 13330. 2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* в жилых зонах размещаются:

- жилые дома разных типов (многоквартирные многоэтажные, средней и малой этажности);
- блокированные;
- усадебные с приквартирными и приусадебными участками;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения с учетом требований раздела 10; гаражи (гаражи-стоянки) и стоянки автомобилей для легковых автомобилей, принадлежащих гражданам;
- культовые объекты.

Данным проектом предусмотрены следующие территориальные зоны:

- а) зона застройки индивидуальными жилыми домами;
- б) общественно-деловая зона;
- в) зона транспортной инфраструктуры
- г) зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, сады).

Жилая зона предназначена для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным и бытовым потребностям.

Жилищное строительство на проектируемой территории планируется осуществлять индивидуальными жилыми домами и жилыми домами блокированной застройки.

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов общественного питания, бытового обслуживания, здравоохранения, торговли.

Зона транспортной инфраструктуры включает в себя земельные участки улично-дорожной сети.

Улично-дорожная сеть проектируется в виде непрерывной системы с учетом интенсивности транспортного и пешеходного движения и характера застройки.

В составе улично-дорожной сети выделены следующие категории:

- основные улицы шириной 29 метров;
- основные улицы шириной 24,0 метра;
- местные улицы шириной 15 метров;
- местные улицы шириной 12,5 метра;

В границах улично-дорожной сети размещаются объекты транспортной и инженерной инфраструктуры

В границах зоны зеленых насаждений специального назначения планируется размещение парков культуры и отдыха, площадок для занятий спортом, декоративных устройств, элементов озеленения, малых архитектурных форм, информационных щитов, указателей.

4.2. Зоны с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территории - охранные, санитарно - защитные зоны, зоны подтопления, затопления зоны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Рассматриваемая территория жилого микрорайона ограничена в использования зонами с особыми условиями использования территории, а именно:

- *охранной зоной электрических сетей ВЛ-35 кВ;*
- *охранной зоной электрических сетей ВЛ-10 кВ;*
- *охранной зоной волоконно-оптического кабеля (ВОЛС);*
- *охранной зоной водопроводных сетей.*

Проектирование и строительство в границах зон с особыми условиями использования территории регламентируется законодательством Российской Федерации.

В границах рассматриваемой территории расположены *воздушные линии электропередачи напряжением ВЛ-35 кВ, ВЛ-10 кВ.*

Для воздушных линий электропередачи устанавливаются охранные зоны в соответствии с постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условиях использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

Настоящие правила определяют порядок установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства, а также особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон, обеспечивающие безопасное функционирование и эксплуатацию объектов.

Охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии 15 метров для ВЛ- 35 кВ и 10 метров для ВЛ- 10 кВ.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещается строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений.

Для линий и сооружений связи устанавливаются охранные зоны в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 года № 578

«Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации».

Все работы в охранных зонах линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации выполняются с соблюдением действующих нормативных документов

по правилам производства и приемки работ.

Установленные санитарно-защитные зоны от объектов производственного и сельскохозяйственного назначения отсутствуют.

Таблица № 7

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.	19881
4	Транспортная инфраструктура		
4.1.	Протяженность улиц	м	2624
5	Инженерная инфраструктура		
5.1.	Водоснабжение		
	Расход воды на хозяйственно-питьевые нужды	м3/сут.	59,47
5.2.	Водоотведение		
	Объем хозяйственно-бытовых стоков	м3/сут.	59,47
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%

5. ПЕРЕЧЕНЬ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ЗАЩИТЕ ТЕРРИТОРИИ ОТ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ПРИРОДНОГО И ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА, В ТОМ ЧИСЛЕ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ И ПО ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЕ

5.1 Мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера

Основными факторами риска возникновения чрезвычайных ситуаций в границах планируемого строительства являются процессы и явления природного и техногенного характера.

Опасные процессы и явления природного характера.

Природная чрезвычайная ситуация - обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате возникновения источника природной чрезвычайной ситуации, которой может повлечь или повлечь за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и (или) окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение жизнедеятельности людей.

Источник природной чрезвычайной ситуации - опасное природное явление или процесс, в результате которого на определенной территории или акватории произошло, или может возникнуть чрезвычайная ситуация. Возможные источники чрезвычайных ситуаций на территории Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района Краснодарского края согласно имеющимся фондовым материалам инженерно-геологических изысканий к опасным природным явлениям, относятся: подтопление; затопление; заболачивание, глубинная и боковая эрозия вдоль берегов рек; эрозионно-аккумулятивные процессы временных водотоков; размыв берегового откоса; просадка грунтов; линейная эрозия склонов, повышенная агрессивность подземных вод, сейсмичность, наносы почвы в виде пыли в лесополосах и заносы по долинам рек и балок.

Территория Новоджерелиевского сельского поселения находится в пределах аккумулятивно-эрозивной равнины Азово-Кубанской низменности. Рельеф имеет характер долинно-балочного, в нем выделяются пойма р. Бейсуг, балки Сопова, тальвеги лощин и балок, склоны и слабоволнистые водораздельные пространства.

Осадки являются основным климатическим фактором, определяющим величину поверхностного подземного стока. Основное количество осадков

выпадает в теплый период года (апрель-октябрь).

Река Бейсуг, как и все степные реки перегорожены многочисленными плотинами и превращены в каскад прудов. В результате этого, сток воды затруднен, пойма рек затоплена и заросла болотной растительностью, в период половодья наблюдается подтопление поселка Раздольный.

Подтопление происходит в результате подъема уровня грунтовых вод первого от поверхности водоносного горизонта, который относится к верхней части зоны интенсивного водообмена и очень тесно взаимосвязан с климатическими условиями региона. Факторов, влияющих в той или иной степени на процесс подтопления, множество: атмосферные осадки, геологические условия, гидрогеологические условия, геоморфология участка, техногенная деятельность человека и др.

В период выпадения интенсивных осадков и снеготаяния возможно появление грунтовых вод типа «верховодка» на глубинах от 0,5 до 2,0 метров в зависимости от залегания плотинных глин.

Затопление территории поверхностными водами распространено вдоль русла реки в период выпадения обильных осадков.

Основными причинами заболачивания являются затопление и подтопление, заболачиванию способствуют очень малые уклоны поверхности, неглубокие речные долины, спокойное течение, вследствие чего происходит заиливание и заболачивание русла.

На характер развития эрозионно-аккумулятивных процессов временных водотоков влияют особенности их питания, режима, расхода, которые в значительной степени зависят от рельефа местности и климата.

Выделяют 2 типа деятельности временных водотоков.

Первый - плоскостная эрозия (плоский смыв и делювиальная аккумуляция). Происходит путем смывания верхнего слоя почвы и переноса его ниже по склону, во время выпадения ливневых осадков, не представляет значительной опасности для строительства.

Второй - линейная эрозия. Происходит, когда вода, концентрируясь в поток, вымывает русло и производит дальнейший размыв, углубляя дно и расширяя стенки.

Боковая эрозия берега проявляется на уступах по берегу реки Бейсуг при паводках.

К опасным метеорологическим явления относятся: ураганные ветры, ливневые дожди с грозами и градом, туманы, снегопады, налипания снега, обледенения и подтопления в паводковый период и ливневых дождях. В летнее время возможно повышение температуры воздуха выше 40 °.

В результате ураганных ветров происходит падение деревьев, разрушение зданий, обрыв линий связи.

Осадки являются основным климатическим фактором, влияющим на величину поверхностного и подземного стоков. Среднегодовое количество осадков составляет 4500-600 мм.

Сильный снегопад с ветром приводят к снежным заносам на автомобильных дорогах.

Из природных геологических процессов следует выделить: просадку грунтов

эолово-делювиальных отложений, боковая эрозия и повышенная сейсмичность.

Фоновая сейсмичность территории согласно карте ОСР-97(А), СНиП 11-07-87-2000 и СНКК 22-301-2000* для зданий и сооружений массового строительства 6 баллов, объектов повышенного уровня ответственности - 7 баллов.

В границах территории планируемого строительства опасными процессами и явлениями природного характера являются: осадки, определяющие величину поверхностного подземного стока, основное количество которых выпадает в теплый период года (апрель-октябрь); ураганные ветры, ливневые дожди с грозами и градом, туманы, снегопады, налипания снега, обледенения; повышенная сейсмичность.

Мероприятиями по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного характера является организация поверхностного стока путем проведения мероприятий и устройству сети водостоков.

Для отвода дождевых и талых вод предусмотреть строительство ливневой канализации; строительство открытых водоотводящих каналов; планировку территории с подсыпкой грунта в нужном объеме (инженерную подготовку территории).

Основными элементами водоотводящей сети принять кюветы, расположенные с двух сторон уличных дорог.

Мероприятиями по защите от ветровой дефляции является растительность. Одним из видов мероприятий служит посадка зеленых насаждений (кустарников, деревьев).

Подбор растений, их размещение в плане, типы и схемы посадок следует назначать в соответствии с почвенно-климатическими условиями и СНиП на стадии рабочего проекта.

Строительство новых зданий в районах с повышенной сейсмичность должно осуществляться с учетом требований СНиП.

Опасные процессы техногенного характера.

Техногенная чрезвычайная ситуация - состояние, при котором в результате возникновения источника технической чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде.

Источник техногенной чрезвычайной ситуации-опасное техногенное происшествие (авария на промышленном объекте или транспорте, пожар, взрыв или высвобождения какого - либо вида энергии), в результате которого на объекте, определенной территории или акватории произошла техногенная чрезвычайная ситуация.

К техногенным источникам возникновения чрезвычайных ситуаций в соответствии с ГОСТ 22.05.97 относятся потенциально опасные объекты экономики, на которых возможны промышленные аварии и катастрофы.

К техногенным процессам также можно отнести и хозяйственную деятельность человека: (подпор и засыпка естественных водотоков).

Влияние на природную среду также оказывает техногенное воздействие: трассы коммуникаций, линии электропередач, водопроводы, автодороги и строительная техника, надземные и подземные трубопроводы, свалки, места утилизации отходов, сельскохозяйственный комплекс.

Различают техногенные чрезвычайные ситуации по месту их возникновения и по характеру основных поражающих факторов источника чрезвычайной ситуации.

К техногенным источникам возникновения чрезвычайных ситуаций в соответствии с ГОСТ 22.0.05-97 относятся потенциально опасные объекты экономики, на которых возможны аварии и катастрофы.

Химически опасный объект (ХОО) - объект, на котором, хранят, перерабатывают, используют или транспортируют опасные химические вещества, при аварии на котором или при разрушении которого может произойти гибель или химическое заражение людей, сельскохозяйственных животных и растений, а также химическое заражение окружающей природной среды.

Потенциально опасный объект (ПОО)- объект, на котором производятся, используются, перерабатываются, хранятся или транспортируются взрывоопасные продукты или легковоспламеняющиеся вещества (Федеральный Закон «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» 116-ФЗ), приобретающие, при определенных условиях, способность к возгоранию и взрыву, создающие реальную угрозу возникновения техногенной чрезвычайной ситуации.

Опасными процессами техногенного характера в границах территории планируемого строительства является близкое расположение к промышленным предприятиям агропромышленного комплекса, на которых возможна авария на промышленном объекте или транспорте, пожар, взрыв или высвобождения какого-либо вида энергии, в результате которого на объекте, определенной территории или акватории произошла техногенная чрезвычайная ситуация.

На территории станции Новоджерелиевской Новоджерелиевского сельского поселения Брюховецкого района химически опасных объектов - нет.

Опасные происшествия на транспорте

Причиной возникновения ЧС могут стать аварии на транспортных средствах, разлив нефтепродуктов, пожары, взрывы, аварии на транспортных коммуникациях, по которым возможна транспортировка взрывопожароопасных веществ.

Наиболее опасной аварией на автодороге является розлив бензина при разгерметизации автоцистерны, наиболее вероятной - пролив бензина при повреждении бензобака емкостью 50 литров, сопровождающийся взрывом и пожаром. Вероятность аварий увеличивается в период стихийных бедствий (гололед, снежные заносы, наводнения, ливневые дожди). К зоне автомобильного транспорта в станции Новоджерелиевской широко развитая улично-дорожная сеть (внутренний транспорт).

Причиной возникновения чрезвычайной ситуации на трубопроводном транспорте является выброс (утечка) опасного вещества из магистральных трубопроводов. При этом основным поражающим фактором будет воздействие пламени и теплового излучения, загрязнение почвы и водных систем.

Для предотвращения техногенных чрезвычайных ситуаций в процессе строительно-монтажных работ и эксплуатации сооружений должны соблюдаться требования положений по охране труда и технике безопасности, своевременное выполнение противопожарных мероприятий.

На стадии строительства проектируемых объектов должны быть предусмотрены технические и организационные мероприятия по обеспечению требуемого уровня надежности.

Эксплуатация объекта должна производиться в соответствии с утвержденными в установленном порядке технологическими регламентами, правилами безопасности с учетом указаний по управлению мероприятиями по предупреждению ЧС.

Для предотвращения аварий на дорогах в граница рассматриваемой территории разработана схема организации дорожного движения.

5.2. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности и гражданской обороне территорий

Пожарная безопасность — это совокупность приемов, направленных на уменьшение разрушений, вызванных пожаром.

К мерам пожарной безопасности относятся те, которые предназначены для предотвращения возгорания неконтролируемого пожара, и те, которые используются для ограничения развития и последствий пожара после его начала.

Мерами пожарной безопасности территории являются:

1. Территория должна быть обеспечена водонапорной башней с устройством для отбора воды (водонапорная башня должна быть приспособлена для забора воды пожарной техникой в любое время года).

Использование для хозяйственных и производственных целей запаса воды в водонапорной башне, предназначенной для нужд пожаротушения, не разрешается. Для обеспечения бесперебойного энергоснабжения водонапорной башни предусматривается автономный резервный источник электроснабжения.

2. Территория должна быть обеспечена средствами звуковой сигнализации для оповещения людей при пожаре.

3. Территория должна быть обеспечена пожарным гидрантом.

4. Правообладатели земельных участков (собственники земельных участков, землепользователи, и арендаторы земельных участков) обязаны производить регулярную уборку мусора и покос травы, оставлять емкости с легковоспламеняющимися и горючими жидкостями, горючими газами, устилать свалки горючих отходов.

5. Запрещается разводить костры, а также сжигать мусор, траву, листву и иные отходы, материалы и изделия, кроме как в местах и (или) способами, установленными органами местного самоуправления сельского поселения.

В целях пожаротушения, должны быть созданы условия для забора воды в любое время года из источников наружного водоснабжения. В качестве источников противопожарного водоснабжения могут использоваться естественные водоемы, а

также внутренний и наружный водопроводы (в том числе питьевые, хозяйственно-питьевые, хозяйственные и противопожарные).

6. Оснащение территорий общего пользования первичными средствами тушения пожаров и противопожарным инвентарем — пожарный щит.

В помещениях и строениях, находящихся в собственности (пользовании) иметь первичные средства тушения пожара и противопожарный инвентарь (огнетушители, бочки с водой, ящик с песком, топор и др.).

7. Запрещается хранение баллонов с горючими газами в индивидуальных жилых домах, квартирах и жилых комнатах, в подвальных и чердачных помещениях.

Газовые баллоны для бытовых газовых приборов (в том числе кухонных плит, водогрейных котлов, газовых колонок), за исключением 1 баллона объемов не более 5 литров, подключенного к газовой плите заводского изготовления, располагаются вне зданий в пристройках (шкафах или под кожухами, закрывающими верхнюю часть баллонов и редуктор) из негорючих материалов у глухого пространства стены на расстоянии не менее 5 метров от входа в здание.

Пристройки и шкафы для газовых баллонов должны запираются на замок и иметь жалюзи для проветривания, а также предупреждающие надписи «Огнеопасно. Газ».

Мероприятия по гражданской обороне

Гражданская оборона- система мероприятий по подготовке и по защите населения, материальных и культурных ценностей на территории Российской Федерации от опасностей, возникающих при военных конфликтах или вследствие этих конфликтов, а также при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера.

При проектировании и проведении инженерно-технических мероприятий объем и содержание инженерно-технических мероприятий гражданской обороны определяются в зависимости от групп городов и категорий объектов народного хозяйства по гражданской обороне с учетом зонирования территории по возможному воздействию современных средств поражения и их вторичных поражающих факторов, а также от характера и масштаба возможных аварий, катастроф и стихийных бедствий.

Основными мероприятиями по гражданской обороне, осуществляемые в целях решения задач:

1. Подготовка населения в области гражданской обороны (обеспечение единой системы подготовки населения; обучение населения; создание учебно - методических центров; создание и поддержание в рабочем состоянии учебной материально-технической базы для подготовки работников в области гражданской обороны)

2. Мероприятия при военных конфликтах или в следствии конфликтов, а также при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера (создание и поддержание в состоянии постоянной готовности системы централизованного оповещение населения; комплексное использование средств единой сети электросвязи Российской Федерации, сетей и средств радио-, проводного и телевизионного вещания).

3. Мероприятия, связанные с эвакуацией населения, материальных и

культурных ценностей в безопасные районы (планирование подготовки и проведения эвакуации; подготовка районов размещения; создание и организация деятельности эвакуационных органов)

4. Предоставление населению средств индивидуальной защиты (приспособление в мирное время заглубленных помещений и других сооружений подземного пространства для укрытия населения; накопление, хранение и использование по назначению средств индивидуальной защиты).

5. Мероприятия, связанные с проведением аварийно-спасательных работ (создание и поддержание запасов материально-технических, продовольственных, медицинских запасов).

6. Мероприятия, связанные с обеспечением населения, пострадавшего при военных конфликтах или в следствии этих конфликтов, а также при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера (организация основных видов жизнеобеспечения населения; нормированное снабжение населения продовольственными и непродовольственными товарами; предоставление коммунально-бытовых услуг; эвакуация пострадавших в лечебные учреждения; определение численности населения, оставшегося без жилья; размещение населения оставшегося без жилья; оказание населению информационно-психологической поддержки).

7. Мероприятия, связанные с борьбой с пожарами (создание противопожарных сил)

8. Мероприятия, связанные с обнаружением и обозначением районов, подвергшихся радиоактивному, химическому, биологическому заражению (создание сети наблюдения лабораторного контроля; совершенствование методов и технических средств мониторинга состояния радиационной, химической, биологической обстановки).

9. Мероприятия, связанные с санитарной обработкой населения, обеззараживанием зданий, сооружений (заблаговременное создание запасов дезактивирующих, дегазирующих, дезинфицирующих веществ и растворов; создание сил гражданской обороны для проведения санитарной обработки населения, техники, зданий и территорий).

10. Мероприятия, связанные с поддержанием порядка в районах, пострадавших при военных конфликтах, а также при чрезвычайных ситуациях природного и техногенного характера (создание сил общественного порядка; охрана общественного порядка; охрана объектов, подлежащих обязательной охране)

11. Мероприятия, связанные со срочным восстановлением функционирования необходимых коммунальных служб (обеспечение готовности коммунальных служб; создание запасов оборудования и запасных частей для ремонта поврежденных коммунальных систем; создание на водопроводных станциях необходимого запаса реагентов, реактивов и дезинфицирующих средств).

12. Мероприятия, связанные со срочным захоронением трупов (заблаговременное определение мест возможных захоронений; создание сил и средств для обеспечения захоронений; организация санитарно-эпидемиологического надзора).

13. Мероприятия, связанные с обеспечением постоянной готовности сил и средств гражданской обороны (создание и оснащение сил гражданской обороны; обучение сил гражданской обороны; разработка и корректировка планов действий;

разработка высокоэффективных технологий).

5.3. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Охраной окружающей среды называется комплекс мер, направленных на предупреждение отрицательного влияния человеческой деятельности на природу, обеспечение благоприятных и безопасных условий жизнедеятельности человека.

При размещении капитальных объектов следует предусмотреть:

Защита атмосферного воздуха

вдоль всех дорог создание придорожных зелёных полос, состоящих из пыле- и газоустойчивых пород;

соблюдение регламентов и режима, установленных для санитарно-защитных зон промышленно-коммунальных предприятий, сельскохозяйственных предприятий инженерно-технических и санитарно-технических объектов, транспортных и инженерных коммуникаций;

Защита растительного слоя почвы

При капитальном строительстве растительный слой почвы глубиной 15-40 см должен быть снят, складирован и в дальнейшем использован при озеленении земельных участков. При подсыпке завозного грунта также следует предварительно снять естественный растительный грунт и использовать его при посадке растений.

Защита территории участка и подземных вод

На периоды строительства для предотвращения загрязнения грунтовых и поверхностных вод предусмотреть:

- вертикальная планировка строительной площадки способствует отводу поверхностных стоков на проезжую часть;
- предусмотреть водоотлив из котлованов под фундаменты с выпуском загрязненной грунтовой воды на рельеф.

Таким образом, строительство объектов не нанесет вреда поверхностным водным объектам и подземным грунтовым водам.

На проектируемой территории краснокнижные виды животных отсутствуют. Особо охраняемые природные территории отсутствуют.

6. ОБОСНОВАНИЕ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

6.1. Поэтапная последовательность осуществления мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

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 предлагаемую 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 и 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.

Таблица № 8

6.2. 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