

ООО «Добрострой Солнечный»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. МОСКОВСКОЕ ШОССЕ В
КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 36:25:6945028 П. СОЛНЕЧНЫЙ
ЯМЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
РАМОНСКОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

Том I. Основная часть проекта планировки территории

2024

ООО «Добрострой Солнечный»

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ,
РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. МОСКОВСКОЕ ШОССЕ В
КАДАСТРОВОМ КВАРТАЛЕ С КАДАСТРОВЫМ
НОМЕРОМ 36:25:6945028 П. СОЛНЕЧНЫЙ
ЯМЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
РАМОНСКОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

Том I. Основная часть проекта планировки территории

Директор

Главный инженер проекта

Т.И. Польщиков

Ю.А.Гошко

2024

Состав проекта планировки территории

Обозначение	Наименование	Примечание
Проект планировки территории		
Том I	Основная часть проекта планировки территории:	
	- Пояснительная записка	ПЗ
1	- Графические материалы: Чертеж планировки территории, М 1:2000	ПП-1
Том II	Материалы по обоснованию проекта планировки территории:	
	- Пояснительная записка	ПЗ
1	- Графические материалы: Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры, ситуация без масштаба	ПП-2
2	Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства. Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий объектов культурного наследия. М1:2000	ПП-3
3	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети.	ПП-4
4	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки территории. М1:2000	ПП-5
5	Варианты планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории. М1:2000	ПП-6
5	Схема очередности планируемого развития территории, М 1:2000	ПП-6

Согласовано				

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

							ПЗ		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				
Разработал	Гошко					Том I. Основная часть проекта планировки территории.	Стадия	Лист	Листов
ГИП	Алексеева						ППТ	3	45
Директор	Польщиков						ООО «Добрострой Солнечный»		

Содержание:

Текстовая часть

№ п/п	Наименование
1	Общие положения
2	Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.
3	Положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

Графическая часть

Лист	Наименование
1	Чертеж планировки территории М 1:2000

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

1. Общие положения

Проект планировки территории, расположенной по ул. Московское шоссе в кадастровом квартале с кадастровым номером 36:25:6945028 п. Солнечный Яменского сельского поселения Рамонского района Воронежской области (далее – проект планировки территории, рассматриваемая территория), разработан на основании постановления администрации Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области от 25.01.2024 № 21 «О разработке проекта планировки территории, расположенной по ул. Московское шоссе в кадастровом квартале с кадастровым номером 36:25:6945028 п. Солнечный Яменского сельского поселения Рамонского района Воронежской области», в целях реализации и внесения изменений в Генеральный план Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, утвержденный решением Совета народных депутатов Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области от 04.12.2008 № 136 (в последней редакции от 15.05.2024 № 149) (далее – Генеральный план), Правила землепользования и застройки Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, утвержденные приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 25.12.2019 № 45-01-04/892 (в последней редакции от 28.06.2024 № 45-01-04/229) (далее – Правила), в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Воронежской области, муниципальных правовых актов Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области.

В соответствии с ч. 1 ст. 42 ГрК РФ подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Изм. № подл.	Лист

очередности планируемого развития территории. Проект планировки является основой для подготовки проекта межевания территории. Дальнейшая проработка проекта планировки выполняется на последующих стадиях проектирования.

Материалы утвержденного проекта планировки территории, согласно п. 11 ст. 1 ГрК РФ, являются основой для выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, а также должны учитываться при разработке проекта межевания территории, на последующих стадиях архитектурно-строительного проектирования и при строительстве отдельных объектов.

Архитектурно-строительное проектирование осуществляется с учетом положений настоящей документации по планировке территории, в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, требованиями технических регламентов, СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» с изменениями на 09.06.2022 год № 473/пр, утвержденные приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр (далее – СП 42.13330.2016), СП 476.1325800.2020, региональными нормативами градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденными приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 № 45-01-04/115 (далее – РНГП), местными нормативами градостроительного проектирования Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, утвержденными решением Совета народных депутатов Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области от 27.12.2018 № 140 (далее – МНГП).

Проект выполнен с использованием топографической съемки масштаба 1:500, 1:2000, с применением компьютерных геоинформационных технологий в программе Автокад 2022.

Инв. № подл.						Взам. инв. №	
							Подп. и дата
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист

2. Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры.

Рассматриваемая территория, в границах, закрепленных координатами, площадью 18,8106 Га (кадастровый квартал 36:25:6945028) расположена в п. Солнечный.

Ранее на рассматриваемую территорию не была разработана и утверждена какая-либо документация по планировке территории.

Транспортная связь с центром сельского поселения Ямное осуществляется по ул. Московское шоссе, ул. Ленина.

Ближайшие расстояния от рассматриваемой территории до основных структурообразующих элементов Рамонского муниципального района и городского округа город Воронеж:

- до станции Рамонь – 25 км;
- до автовокзала Рамонь – 23 км.
- до железнодорожного пассажирского вокзала городского округа город Воронеж – 13 км;
- до автовокзала городского округа город Воронеж – 10 км.

Рассматриваемый участок имеет хорошую транспортную доступность, территория имеет два пути подъезда со стороны ул. Московское шоссе (юго-запад) и со стороны ул. Парковая прилегающей к ТЦ «ГРАД» (север). Через участок 36:25:6945028:625 пролегает асфальтированный проезд к расположенной на участке 36:25:6945028:99 КНС. Проезд находится в

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			ПЗ						7
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв. м	Адрес	Вид разрешенного использования	Субъект права
36:25:6945028:1024 без координат границ	3700	Рамонский район, п. Солнечный, ул. Московское шоссе	магазины	ООО "Добрострой Солнечный"
36:25:6945028:625	10678	Рамонский район, п. Солнечный, ул. Московское шоссе	благоустройство территории	ООО "Добрострой Солнечный"
36:25:6945028:1025	7841	Рамонский район, п. Солнечный, ул. Московское шоссе	благоустройство территории	ООО "Добрострой Солнечный"
36:25:6945028:1026	8368	Рамонский район, п. Солнечный, ул. Московское шоссе	благоустройство территории	ООО "Добрострой Солнечный"

На рассматриваемой территории, согласно письма администрации Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области о предоставлении информации от 06.02.2024 № 96 в пределах рассматриваемой территории отсутствуют объекты образования, а ближайшее к территории пожарно-спасательное подразделение ПСЧ-91 ГПС с. Ямное, расположено по адресу: ул. Атамана Ефремова, 21, расчетное время прибытия к объекту проектирования – 20 мин, по данным, предоставленным Управлением ветеринарии Воронежской области, на территории Яменского сельского поселения скотомогильники отсутствуют.

Объекты социальной и коммунально-бытовой инфраструктуры повседневного обслуживания расположены в пешеходной и транспортной доступности от планируемой территории, также согласно интерактивной карты градостроительной деятельности Воронежской области рядом расположена территория перспективного развития населенного пункта, участок № 4 (микрорайон «Рождественский»), с расположенным детским садом в радиусе доступности 1 км от рассматриваемой территории, на ул. Ягодная, 7 в с. Ямное. На первых этажах планируемой жилой застройки будут предложены к размещению встроенные помещения для размещения дошкольных образовательных организаций на расчетный срок. По адресу с. Ямное, ул.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					

Ольховая, 19 расположена общеобразовательная организация, Яменская средняя общеобразовательная школа.

Рациональное использование территории во многом определяется характером ограничений на хозяйственные и иные виды деятельности в зонах с особыми условиями использования территории.

Планируемая территория находится в 9-ти километровой зоне от контрольной точки аэродрома, требуется соблюдение регламентов, отраженных в требованиях к подзонам аэропорта.

В соответствии с «Картой градостроительного зонирования с отображением зон с особыми условиями использования территории яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области», утвержденной в составе Правил землепользования и застройки, также данных Публичной кадастровой карты Росреестра, рассматриваемая территория расположена в пределах приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое) в подзонах № 3, 4, 5, 6, в связи с чем при архитектурно-строительном проектировании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства необходимо учитывать соответствующие ограничения, установленные воздушным законодательством Российской Федерации.

Согласно приказу Федерального агентства воздушного транспорта от 07.12.2023 № 1116-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое)» зарегистрированному 15.01.2024 № 76857, рассматриваемая территория расположена в границах подзон № 3, 4, 5, 6.

Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое) является зоной с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с требованиями Воздушного кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 1 июля 2017 г. № 135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			ПЗ						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

территории и санитарно-защитной зоны» (далее - Федеральный закон № 135-ФЗ) на приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое) установлены ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности.

Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое).

Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности	Обоснование ограничений
<p>1. В границах третьей подзоны запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, приведенные в пункте 2 настоящей таблицы.</p> <p>2. Строительство и реконструкция зданий, сооружений в границах третьей подзоны разрешается после определения максимально допустимой высоты здания, сооружения в зависимости от местоположения путем проведения соответствующих расчетов в соответствии с требованиями ФАП-262 с учетом следующих абсолютных высот ограничения объектов в Балтийской системе высот 1977 года*:</p> <p>Сектор 2 контур 2 207.5 м Сектор 31 207.5-210.0 м Сектор 33 контур 2 210.0-215.0 м Сектор 34 контур 3 215.0-220.0 м Сектор 35 контур 3 220.0-225.0 м Сектор 36 контур 4 225.0-230.0 м</p>	<p>1. Подпункт 3 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации.</p> <p>2. Подпункт 3 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ.</p> <p>3. Подпункт «б» пункта 1(1)</p>

*Постановление Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2016 г. № 1240 «Об установлении государственных систем координат, государственной системы высот и государственной гравиметрической системы» (далее — постановление Правительства № 1240).

Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое), в которой в соответствии с постановлением Правительства № 1240 абсолютная высота ограничения объектов устанавливается в Балтийской системе высот 1977 года.

Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности	Обоснование ограничений

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		12

<p>1. В границах четвертой подзоны запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.</p> <p>2. В пределах четвертой подзоны запрещается без согласования с оператором аэродрома размещение объектов, превышающих абсолютные высотные ограничения: Сектор 91 контур 1 214.0-216.0 м Сектор 92 контур 1 216.0-218.0 м Сектор 93 контур 1 218.0-220.0 м Сектор 94 контур 1 220.0-222.0 м</p>	<p>1. Подпункт 4 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации.</p> <p>2. Подпункт 4 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ.</p> <p>3. Подпункт «в» пункта 1(1) Положения.</p>
---	---

Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое).

Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности	Обоснование ограничений
<p>1. В границах пятой подзоны запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов.</p> <p>2. В границах пятой подзоны допускается эксплуатация, строительство, реконструкция, капитальный ремонт, техническое перевооружение, консервация (далее - размещение) опасных производственных объектов при их соответствии установленным в пункте 3 настоящей таблицы ограничениям.</p> <p>3. Максимальные радиусы зон поражения при происшествиях техногенного характера на опасных производственных объектах, находящихся в пятой подзоне приаэродромной территории, в которых размещение таких объектов возможно, не должны достигать: по вертикали - высоты пролета воздушных судов (высота поверхности ограничения препятствий в третьей подзоне приаэродромной территории); по горизонтали - внешних границ первой и второй подзон приаэродромной территории аэродрома.</p> <p>4. При невозможности соблюдения ограничений, предусмотренных пунктом 3 настоящей таблицы, размещение опасных производственных объектов должно</p>	<p>1. Подпункт 5 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации.</p> <p>2. Подпункт 5 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ.</p> <p>3. Подпункт «г» пункта 1(1) Положения.</p> <p>4. Пункт 4 статьи 3 Федерального закона № 116-ФЗ.</p>

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

выполняться на основании специальных технических условий, разработанных для конкретного объекта капитального строительства в соответствии с положениями приказа Минстроя России от 30 ноября 2020 г. № 734/пр «Об утверждении Порядка разработки и согласования специальных технических условий для разработки проектной документации на объект капитального строительства» (зарегистрирован Минюстом России 18 декабря 2020 г., регистрационный №61581) с изменениями, внесенными приказом Минстроя России от 22 октября 2021 г. № 774/пр (зарегистрирован Минюстом России 29 ноября 2021 г., регистрационный № 66058) (далее - Приказ № 734)7, и (или) обоснования безопасности опасного производственного объекта, разрабатываемого на основании Федерального закона № 116-ФЗ.

Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое).

Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности	Обоснование ограничений
<p>1. В границах шестой подзоны запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.</p> <p>2. Допускается размещать в границах шестой подзоны объекты по обращению с твердыми коммунальными отходами, пищевыми и биологическими отходами в случае наличия заключения по результатам орнитологического исследования на предмет отсутствия факторов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц, и (или) достаточности мер защиты указанных объектов от привлечения и массового скопления птиц, проведенного в соответствии с пунктом 1(4) Положения.</p>	<p>1. Подпункт 6 пункта 3 статьи 47 Воздушного кодекса Российской Федерации.</p> <p>2. Подпункт 6 пункта 3 статьи 1 Федерального закона № 135-ФЗ.</p> <p>3. Подпункт «д» пункта 1(1), пункт 1(4) Положения.</p>

Согласно решению об установлении границ приаэродромной территории аэродрома экспериментальной авиации Воронеж (Придача), утвержденному врио директора департамента авиационной промышленности Минпромторга России Д.А. Лысогорским 29.06.2018, из полос воздушных подходов исключена

Изм. № подл. Подп. и дата. Взам. инв. №

зона над правым берегом р. Воронеж, в которой не выполняются полеты при выполнении полетов на аэродроме Воронеж (Придача), при этом правый берег расположен в границах подзоны № 6, но рассматриваемая территория не попадает в зону действия подзоны данного аэропорта.

Планировочными ограничениями для рассматриваемой территории являются охранные зоны сетей инженерно-технического обеспечения и дороги общего пользования. Наличие охранной зоны предполагает привлечение к ответственности за повреждение или нарушение правил охраны линейных объектов. Работы в местах пересечений с инженерными коммуникациями производятся только на основании письменных разрешений организаций, осуществляющих эксплуатацию данных коммуникаций.

Согласно данным общедоступного информационного сервиса Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Публичная кадастровая карта (далее – Публичная кадастровая карта) в границах рассматриваемой территории расположены зоны с особыми условиями использования территории:

Реестровый номер	Наименование, описание, местоположение
36:25-6.2051	Санитарно-защитная зона действующих площадок по торговле и ремонту автомобилей ООО «Бизнес Кар Воронеж» - № 1 по адресу: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Остужева, 64, 64в (кадастровые номера земельных участков 36:34:0106032:101, 36:34:0106032:67, 36:34:0106032:104), № 2 по адресу: Воронежская область, Рамонский район, пос. Солнечный, ул. Московское шоссе, 22 (кадастровый номер земельного участка 36:25:6945028:282), № 3 по адресу Воронежская область, г. Воронеж, ул. Остужева, 64а (кадастровый номер земельного участка 36:34:0106032:100)
36:25-6.2006	Санитарно-защитная зона действующего объекта – «площадка вертолетного клуба «Солнечный», принадлежащего ООО «АТБ «Солнечный», расположенного по адресу: Воронежская область, Рамонский район, п. Солнечный, ул. Московское шоссе
36:00-6.460	Охранная зона ВКЛ-35 кВ № 74 (12019827/С), перечень ограничений прав в границах такой зоны определен «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Кадастровый номер	Наименование, описание, местоположение
36:25:0000000:13730	Внеплощадочные сети водоснабжения многофункционального центра, микрорайонов Рождественский, Петровский и Благодатный, сооружения трубопроводного транспорта, общая площадь 54 кв. м, протяженность 1052 м.
36:25:0000000:13696	2КЛ-10 кВ РУ-10кВ ТП №6-2/6 до проектируемой 2КТПНСТ 10/0,4 кВ 1250 кВА, Воронежская область, Рамонский р-н, п. Солнечный, ул. Московское шоссе, 30, сооружения электроэнергетики, протяженность 220 м.
36:25:6945028:1006	2КТПНСТ 10/0,4 кВ 1250 кВА, Воронежская область, Рамонский р-н, п. Солнечный, ул. Московское шоссе, 30, сооружения электроэнергетики, площадь застройки 44 кв. м
36:25:0000000:10720	ПСП, сооружения дорожного транспорта, общая площадь 1092,9 кв. м,

Рассматриваемая территория находится в санитарно-защитной зоне действующего объекта – «площадка вертолетного клуба» и санитарно-защитной зоне действующих площадок по торговле и ремонту автомобилей.

Имеется письмо Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Воронежской области (Управление Роспотребнадзора по Воронежской области) от 23.01.2024 № 36-00-02/31-516-2024 в котором сообщается, что в соответствии с п. 2 решения Управления № 52 от 11.10.2021 об установлении размера санитарно - защитной зоны для действующего объекта - «площадка вертолетного клуба «Солнечный», принадлежащего ООО «АТБ «Солнечный», расположенного по адресу: Воронежская область, Рамонский район, п. Солнечный, ул. Московское шоссе, на земельном участке с кадастровым номером 36:25:6945028:614, в границах санитарно-защитной зоны не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства, размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист	
								17
Взам. инв. №	Подп. и дата	Инд. № подл.						

водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.

Также, согласно п. 5.1, 5.3 части 5 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74) в санитарно-защитной зоне *не допускается* размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				

технической воды, канализационные насосные станции, сооружения обратного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

Согласно письма администрации Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области о предоставлении информации от 06.02.2024 № 96 по данным, предоставленным Управлением ветеринарии Воронежской области, на территории Яменского сельского поселения скотомогильники отсутствуют.

В соответствии со ст. 8 Закона Российской Федерации от 14.01.1993 года № 4292-1 «Об увековечении памяти погибших при защите отечества» поисковая работа организуется и проводится общественно-государственными объединениями, общественными объединениями, уполномоченными на проведение такой работы. По результатам проведенных поисковых работ составляется соответствующий акт.

Согласно письма Департамента природных ресурсов и экологии Воронежской области от 23.01.2024 № 43-01-23/239 особо охраняемые природные территории областного (регионального) значения отсутствуют.

Согласно письма Управления по охране объектов культурного наследия Воронежской области от 07.02.2024 № 71-11/422 объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, отсутствуют. Испрашиваемые земельные участки расположены вне зон охраны и вне защитных зон объектов культурного наследия.

Письмом от 06.04.2018 № СА-01-30/4752 Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации Федеральное агентство по недропользованию сообщает, что в рамках оптимизации градостроительной деятельности, при строительстве объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в пределах границ населенных пунктов, получение застройщиками заключений территориальных органов Роснедр об

Инд. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			ПЗ						
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки, разрешений на осуществление застройки площадей залегания полезных ископаемых, размещение в местах их залегания подземных сооружений не требуется. Обращение за получением указанной государственной услуги необходимо лишь при возведении объектов за пределами границ населенных пунктов.

Согласно карты функциональных зон территории поселения с отображением зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения в составе Генерального плана на рассматриваемой территории запланировано мероприятие по благоустройству и озеленению территории с целью создания сквера, а также освоение территории участка перспективного развития населенного пункта с целью размещения объектов многофункционального общественно-делового центра и создания мест приложения труда.

В связи с вышеизложенным отсутствует необходимость в разработке раздела «Охрана объектов историко-культурного наследия».

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
			ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата				

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

Проектом планировки территории в рамках развития территорий предлагается:

- строительство многофункциональных объектов (жилых, общественных, социальных);
- организация транспортной инфраструктуры;
- организация объектов озеленения;
- благоустройство всей рассматриваемой территории.

На данном этапе разработки документации, территория, рассматриваемая под застройку, согласно утвержденным документам градостроительного зонирования - Правилам землепользования и застройки, проектируемая территория расположена в территориальной зоне, учтенной в ЕГРН с реестровым номером 36:25-7.204, как «общественно-деловая зона» зона предпринимательства поселка Солнечный:

- ПР/4 (зона предпринимательства поселка Солнечный).

Градостроительные регламенты территориальной зоны ПР/4

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ²		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
			min	max			
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
1	3.1	Коммунальное обслуживание	не подлежат установлению				
2	3.3	Бытовое обслуживание	200	не подлежит установлению	50%	не подлежит установлению	3 метра

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

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ²		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
			min	max			
2 ¹	3.6.2	Парки культуры и отдыха	не подлежат установлению				
3	4.1	Деловое управление	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	6 метров
4	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежат установлению		40%	не подлежит установлению	6 метров
5	4.3	Рынки	не подлежат установлению		45%	не подлежит установлению	6 метров
6	4.4	Магазины	200	не подлежит установлению	50%	не подлежит установлению	3 метра
7	4.5	Банковская и страховая деятельность	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	6 метров
8	4.6	Общественное питание	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	6 метров
9	4.7	Гостиничное обслуживание	600	не подлежит установлению	45%	не подлежит установлению	6 метров
10	4.8.1	Развлекательные мероприятия	не подлежат установлению		45%	не подлежит установлению	6 метров
11	4.9	Служебные гаражи	не подлежат установлению				3 метра
12	4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	не подлежат установлению		45%	не подлежит установлению	6 метров
13	6.9	Склад	не подлежат установлению				3 метра
14	6.9.1	Складские площадки	не подлежат установлению				
15	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не подлежат установлению				
16	12.0.1	Улично-дорожная сеть	не подлежат установлению				
17	12.0.2	Благоустройство территории	не подлежат установлению				

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

18	4.9.1.1	Заправка транспортных средств	не подлежат установлению				3 метра
19	4.9.1.3	Автомобильные мойки	не подлежат установлению				3 метра
20	4.9.1.4	Ремонт автомобилей	не подлежат установлению				3 метра
21	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	800	не подлежит установлению	40%	8 этажей	6 метров
22	2.6	Многоэтажная жилая застройка	1000	не подлежит установлению	30%	не подлежит установлению	6 метров
23	2.7.1	Хранение автотранспорта	не подлежат установлению				
24	2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	не подлежат установлению				
25	3.2.3	Оказание услуг связи	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	3 метра
26	3.2.4	Общезиятия	600	не подлежит установлению	45%	не подлежит установлению	6 метров
27	3.8.1	Государственное управление	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	6 метров
28	4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха	600	не подлежит установлению	45%	3 этажа	3 метра
29	4.9.2	Стоянка транспортных средств	не подлежат установлению				
30	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	не подлежат установлению		45%	не подлежит установлению	6 метров
31	5.1.3	Площадки для занятий спортом	не подлежат установлению				

Согласно Правил землепользования и застройки для территориальной зоны с индексом ОДМ/4 установлены следующие градостроительные регламенты:

Инд. № подл. Подп. и дата Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ		Лист 22
------	---------	------	--------	-------	------	----	--	------------

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ²		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
			min	max			
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА							
1	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	не подлежит установлению	5000	не подлежат установлению		
2	3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	3 метра
3	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	800	не подлежит установлению	40%	8 этажей	6 метров
4	2.6	Многоэтажная жилая застройка	1000	не подлежит установлению	30%	не подлежит установлению	6 метров
5	2.7.1	Хранение автотранспорта	не подлежат установлению				
6	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	не подлежат установлению				
7	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	не подлежат установлению			5 этажей	6 метров
8	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	6 метров
9	3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	6 метров
10	3.6.2.	Парки культуры и отдыха	не подлежат установлению				

№ п/п	Код ВРИ	Наименование ВРИ	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, м ²		Максимальный процент застройки в границах земельного участка	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений
			min	max			
10 ¹	3.6.3	Цирки и зверинцы	не подлежат установлению				
11	3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	не подлежат установлению				
12	3.9.2	Проведение научных исследований	не подлежат установлению				
13	3.9.3	Проведение научных испытаний	не подлежат установлению				
13 ¹	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	не подлежат установлению		60%	3 этажа	3 метра
14	4.1	Деловое управление	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	6 метров
15	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	не подлежат установлению		40%	не подлежит установлению	6 метров
16	4.4	Магазины	200	не подлежит установлению	50%	не подлежит установлению	3 метра
17	4.6	Общественное питание	не подлежат установлению		50%	не подлежит установлению	6 метров
18	4.7	Гостиничное обслуживание	600	не подлежит установлению	45%	не подлежит установлению	6 метров
19	4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	не подлежат установлению		45%	не подлежит установлению	6 метров
20	6.12	Научно-производственная деятельность	не подлежат установлению				
21	9.3	Историко-культурная деятельность	не подлежат установлению				
22	12.0	Земельные участки	не подлежат установлению				

В рамках освоения рассматриваемой территории целесообразно использовать территориальную зону с индексом ОДМ/4, т.к. согласно Правил землепользования и застройки для территориальной зоны с индексом ПР/4 виды разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка», «Объекты культурно-досуговой деятельности», не являются разрешенными

Взам. инв. №

Подш. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
------	---------	------	--------	-------	------

ПЗ

Лист

23

основными, являются условно разрешенными видами, а согласно Генеральному плану данную территорию планируется развивать как многофункциональный центр, соответственно спектр основных допустимых объектов должен быть более шире.

С целью эффективного использования территории, целесообразно в отношении нее внести изменения в Правила землепользования и застройки в части изменения территориальных зон с индексом ПР/4 на территориальную зону с индексом ОДМ/4, устанавливаемую как зону многофункциональной общественно-деловой застройки поселка Солнечный, тем самым полностью замыкая квартал справа от ул. Московское шоссе в одну территориальную зону. Основанием для внесения изменений служит тот факт, что согласно карты функциональных зон территории поселения с отображением планируемого размещения объектов капитального строительства в составе Генерального плана рассматриваемая территория расположена в общественно-деловой функциональной зоне, и на публичной кадастровой карте территорияльная зона ПР/4 зарегистрирована как вид «общественно-деловая зона».

Целесообразно внести изменения территориальной зоны ПР/4 на зону ОДМ/4 с сохранением координатного описания территориальной зоны, отраженного в Правилах землепользования и застройки, для рационального использования земельных участков, с обширными возможностями основных видов разрешенного использования.

Возможность строительства в территориальной зоне ПР/4 планируемых проектом объектов также имеется, при прохождении процедур, в соответствии со ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации, с прохождением комиссии на предоставление условно разрешенного вида использования земельного участка, при условии соблюдения требований градостроительных регламентов.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Интв. № подл.	ПЗ						Лист
															24

Согласно подп. 2 п. 4 раздела 1 части 1 Правил землепользования и застройки порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в Правила;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Также, согласно подп. 1 п. 5 раздела 1 части 1 Правил землепользования и застройки земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, а также согласно подп. 2 реконструкция указанных в подпункте 1 настоящего пункта объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного

Инв. № подл.						ПЗ	Лист
	Подп. и дата	Взам. инв. №					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Положениями ГрК РФ установлено, что Правила землепользования и застройки должны соответствовать Генеральному плану.

Проект планировки территории является основанием для внесения изменений в документы территориального планирования для соответствия.

Укрупненные параметры размещения объектов капитального строительства.

Таблица № 2

Наименование объектов	Приблизительная проектная площадь территорий размещения зданий, строений, сооружений, кв. м	Максимально допустимая площадь застройки объектами капитального строительства, в соответствии с градостроительными регламентами, для общественно-деловой многофункциональной застройки зоны ОДМ/4/ПР-4, кв. м	Максимально допустимая общая площадь объектов капитального строительства, в соответствии с СП 42.13330.2016 для общественно-деловой многофункциональной застройки, кв. м	Диапазон допустимых максимальных абсолютных отметок верха объектов/сооружений/строений	Диапазон существующих максимальных абсолютных отметок земли
Жилая зона	64906	19471/19471	180000	215.00-222.00	162.89-163.90
Объекты общественного назначения	45074	18030/18030	135000	207.50-210.00	162.29-163.73
Объекты общественного назначения на ЗУ 36:34:69450 28:624	18195	7278/7278	50000	207.50	162.27-163.97

Технико-экономические показатели планируемой застройки.

Таблица № 3*

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							26

Поз.	Наименование	Количество этажей	S застройки, кв. м	S общая суммарная поэтажная в габаритах наружных стен, кв. м	S квартир, кв. м / полезная площадь нежилых объектов, кв. м	Население, чел.
Ведомость проектируемой многоквартирной жилой застройки						
Многоквартирный жилой комплекс						
1	Многоквартирный жилой дом	9-16	2370	23850	17887,5	596
2	Многоквартирный жилой дом	8-16	4170	43650	32737,5	1091
3	Многоквартирный жилой дом	9-16	2370	23850	17887,5	596
4	Многоквартирный жилой дом	8-9	2370	20610	15457,5	515
5	Многоквартирный жилой дом	8-16	2730	31050	23287,5	776
	Итого	-	14010	143010	107257,5	3575
Ведомость проектируемой нежилой застройки социально-культурного назначения						
6	Встроенно-пристроенная к позиции 2 дошкольная образовательная организация на 150 мест	2	786,7	1573,4	1180,05	-
	Итого	-	786,7	1573,4	1180,05	-
Ведомость проектируемой нежилой застройки коммунально-бытового назначения						
Деловой центр						
7	Магазины, офисные центры, гостиница, гранд-холл, торговый центр № 1, торговый центр № 2	1-13	17073,7	76266,3	47176	-
	Итого	-	17073,7	76266,3	47176	-
	Всего по застройке		31870,4	277686,1	107257,5 48356,05	
<p>*Укрупненные показатели и параметры жилых домов, которые взяты из типовых проектов, на дальнейшей стадии проектирования, при разработке проектной документации будут <i>скорректированы</i> с учетом всех требуемых нормативов.</p> <p>Население проектируемой жилой застройки, согласно таблицы № 2 СП 42.13330.2016, составляет – 3575 человек, норма площади квартир в расчете на</p>						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
ПЗ						Лист
						27

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инд. № подл.

*Укрупненные показатели и параметры жилых домов, которые взяты из типовых проектов, на дальнейшей стадии проектирования, при разработке проектной документации будут *скорректированы* с учетом всех требуемых нормативов.

Согласно ч. 6.2 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, различие данных об указанной в техническом плане площади объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, не более чем на 5% по отношению к данным о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство, не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию при условии соответствия указанных в техническом плане количества этажей, помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии) проектной документации и (или) разрешению на строительство.

При расчете параметров интенсивности использования рассматриваемой территории применяется СП 42.13330.2016.

Интенсивность использования территории характеризуется коэффициентом застройки и коэффициентом плотности застройки согласно таблице Б1 приложения Б СП 42.13330.2016.

Для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету организаций и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Показателями плотности застройки функциональных зон являются:

- коэффициент застройки (Кз) – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади территории;
- коэффициент плотности застройки (Кпз) – отношение суммарной поэтажной площади зданий и сооружений к площади территории.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							ПЗ	Лист
										29
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

Для рассматриваемой общественно-деловой функциональной зоны и многофункциональной застройки применяются следующие коэффициенты на территорию: Кз – 1, Кпз – 3.

Параметры функциональной зоны:

Таблица № 4

Вид разрешенного использования территории	Площадь рассматриваемой территории в границах красных линий, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Общая площадь планируемой застройки, кв. м	Коэффициент плотности застройки, норма (3)	Коэффициент застройки, норма (1)
Многоэтажная жилая застройка, объекты культурно-досуговой деятельности, деловое управление, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), гостиничное обслуживание, научно-производственная деятельность, общественное питание, социальные объекты	134906	31870,4	277686,1	2,1	0,24

Вместе с этим, плотность населения всей планируемой территории составит:

- численность населения всех планируемых жилых домов – 3575 человек;
- плотность населения $3575 / 18,8106 = 190$ чел/га.

Согласно п.7.6 СП 42.13330.2016 плотность застройки жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состояния окружающей среды, природноклиматических и других местных условий. Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории микрорайонов (кварталов) жилых, общественноделовых

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							ПЗ		Лист
											30
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата			

и смешанных зон приведены в приложении Б. Расчетная плотность населения микрорайона при многоэтажной комплексной застройке не должна превышать 450 чел./га.

Для планируемого строительства жилых домов требуется определить обеспеченность населения площадками различного назначения.

Расчет площадок, размещаемых на участке многоквартирного жилого дома произведен по п. 1.3.10.7 РНГП, нормативные показатели являются рекомендуемыми.

Таблица № 5

№ п/п	Функциональное назначение площадки	Кол-во чел.	Удельный размер площадки кв. м/чел. min	Площадь, кв. м	
				нормативная	проектная
Планируемая позиция 1					
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	596	0,4-0,7	239	439
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	596	0,5-0,7	298	498
3	Площадки отдыха взрослого населения	596	0,1-0,2	60	100
Планируемая позиция 2					
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	1091	0,4-0,7	437	437
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	1091	0,5-0,7	546	546
3	Площадки отдыха взрослого населения	1091	0,1-0,2	109	109
Планируемая позиция 3					
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	596	0,4-0,7	239	439
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	596	0,5-0,7	298	498
3	Площадки отдыха взрослого населения	596	0,1-0,2	60	90
Планируемая позиция 4					

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

№ п/п	Функциональное назначение площадки	Кол-во чел.	Удельный размер площадки кв. м/чел. min	Площадь, кв. м	
				нормативная	проектная
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	515	0,4-0,7	206	406
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	515	0,5-0,7	258	558
3	Площадки отдыха взрослого населения	515	0,1-0,2	52	62
Планируемая позиция 5					
1	Детские игровые площадки (площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста)	776	0,4-0,7	311	511
2	Площадки для занятий физкультурой взрослого населения	776	0,5-0,7	388	588
3	Площадки отдыха взрослого населения	776	0,1-0,2	78	100

Допускается также, при нехватке озеленения, сокращение нормы обеспеченности жителей территориями зеленых насаждений на 25%, согласно п.п. 9 п. 1.3.10.11 РНГП ВО в случае примыкания жилого квартала (микрорайона) к общегородским паркам.

Рядом с территорией проектирования на восточной границе располагается лесной массив, относящийся к лесопарковому зеленому поясу города Воронежа, согласно приказу Управления лесного хозяйства Воронежской области от 27.12.2019 № 1889.

Согласно п.п. 2 п. 1.3.10.4 размещение и устройство площадок для мусоросборников следует производить в соответствии с требованиями СанПин 2.1.3684-21, СП 42.13330.2016, СП 476.1325800.2020.

Согласно п. 3 СанПин 2.1.3684-21 специальные площадки должны иметь подъездной путь, твердое (асфальтовое, бетонное) покрытие с уклоном для отведения талых и дождевых сточных вод, а также ограждение с трех сторон высотой не менее 1 метра, п. 4 расстояние от контейнерных и (или) специальных

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							32

площадок до многоквартирных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров.

В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров.

Согласно табл. 8.1 СП 476.1325800.2020 площадки для хозяйственных целей (контейнерные площадки для сбора ТКО и крупногабаритного мусора) рассчитываются исходя из 0,03 кв. м на одного жителя, для позиций жилья размер площадок для ТБО будет составлять 108 кв. м.

Согласно п. 1.3.10.4 озелененные придомовые территории, площадки (детские, спортивные, для отдыха жителей) из расчета не менее 7,5 кв. м на 30 кв. м общей площади квартир жилого дома или группы жилых домов.

Площадь квартир для жилой группы домов составляет 107257,5 кв. м, организация обеспечения земельного участка группы жилых домов, исходя из требуемой нормы составляет 26814 кв. м, проектом заложено размещение 21452 кв. м озеленения, 5381 кв. м площадок (детские, спортивные, для отдыха жителей), итого 26833 кв. м.

Транспортная связь внутри рассматриваемой территории планируется по специально отведенным земельным участкам под устройство проездов. На чертеже транспорта в составе материалов по обоснованию к документации по планировке территории отражены планируемые проезды.

Согласно п. 3.1.12 СП 396.1325800.2018 «Свод правил. Улицы и дороги населенных пунктов. Правила градостроительного проектирования» (утв. Приказом Минстроя России от 01.08.2018 № 474/пр) (ред. от 24.12.2019 № 852/пр), (далее СП 396.1325800.2018) поперечный профиль дороги – поперечное сечение улицы или дороги, которое, в зависимости от категории, включает: проезжую часть, боковые проезды, тротуары (пешеходные, технические), полосы и (или) дорожки для движения

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
			ПЗ							33
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

велотранспорта, полосы озеленения, полосы размещения ограждений, полосы безопасности, краевые и разделительные полосы, переходно-скоростные полосы, зоны озеленения, обочины, а также зоны для размещения инженерных коммуникаций и другие элементы.

Согласно п. 5.2.8 СП 396.1325800.2018, основные категории улиц и дорог следует принимать в соответствии с п. 11.4 СП 42.13330.2016.

Согласно п. 5.5.1 СП 396.1325800.2018 состав элементов поперечного профиля, их взаимное расположение и пространственное решение определяются особенностями прилегающей застройки, интенсивностью транспортного и пешеходного движения, видами транспорта, использованием надземного и подземного пространства, п. 5.5.2 ширину проектируемых улиц и дорог следует определять путем расчета на основе их классификации (в соответствии с п. 11.4 СП 42.13330.2016) - с учетом назначения территории и в зависимости от градостроительных условий, интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава и количества элементов, размещаемых в пределах поперечного профиля (включая зоны для прокладки сетей инженерно-технического обеспечения), с *последующим закреплением красными линиями.*

Согласно п. 5.5.3 СП 396.1325800.2018 поперечный профиль и количество полос движения на проезжей части следует назначать на основании перспективной часовой пиковой интенсивности движения.

Также, согласно п. 5.5.4 СП 396.1325800.2018 в случаях равноценной застройки по обеим сторонам улицы ее поперечный профиль следует проектировать симметричным. При односторонней жилой или общественной застройке допускается предусматривать несимметричный профиль улицы в части устройства тротуаров.

Учитывая вышеизложенное обоснование проектом предлагается установка контура красных линий в соответствии с планируемой застройкой.

Линии отступа от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений будут расположены с

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							ПЗ	Лист
										34
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

учетом Правил землепользования и застройки, существующей градостроительной ситуации, планируемой жилой и нежилой застройки.

Требования градостроительного регламента учтены при размещении объектов капитального строительства на рассматриваемой территории.

Координаты точек контуров устанавливаемых красных линий:

Таблица № 5

Номер характерной точки	X	Y
Контур 1		
1	526341,25	1299369,98
2	526716,02	1299445,35
3	526664,67	1299770,29
4	526640,47	1299758,32
5	526615,84	1299746,09
6	526590,72	1299733,68
7	526565,08	1299721,27
8	526538,98	1299708,22
9	526512,32	1299694,90
10	526485,06	1299681,28
11	526457,18	1299667,35
12	526428,61	1299653,07
13	526399,29	1299638,42
14	526369,16	1299623,30
15	526338,16	1299607,76
16	526306,23	1299591,58
17	526262,92	1299571,38
18	526301,46	1299396,46
19	526307,62	1299363,24
1	526341,25	1299369,98
Контур 2		
20	526740,83	1299450,34
21	526688,67	1299780,42
22	526702,40	1299787,31
23	526766,61	1299816,05
24	526887,33	1299877,58

Изм. № подл. Подп. и дата Взам. инв. №

*Сведения о границе территории, применительно к которой
осуществляется разработка проекта планировки, площадью 18,8106 га.*

Таблица № 6

Номер характерной точки	X	Y
1	526275,42	1299329,62
2	526284,98	1299331,64
3	526345,30	1299344,38
4	526378,67	1299351,43
5	526388,88	1299353,59
6	526411,06	1299358,18
7	526442,54	1299364,70
8	526473,18	1299371,05
9	526503,03	1299377,23
10	526532,17	1299383,26
11	526560,64	1299389,16
12	526588,49	1299394,93
13	526615,76	1299400,58
14	526642,49	1299406,11
15	526668,70	1299411,54
16	526694,43	1299416,87
17	526713,23	1299420,76
18	526719,75	1299421,75
19	526744,75	1299425,52
20	526688,66	1299780,42
21	526688,67	1299780,42
22	526702,40	1299787,31
23	526707,08	1299788,32
24	526736,92	1299802,11
25	526766,61	1299816,05
26	526766,77	1299815,05
27	526782,20	1299714,08
28	526827,44	1299670,81
29	526839,29	1299664,01
30	526878,39	1299658,35
31	526882,82	1299678,26
32	526898,43	1299737,07
33	526899,66	1299760,97
34	526892,63	1299827,34
35	526889,42	1299857,81
36	526883,86	1299910,40
37	526882,69	1299916,50
38	526681,15	1299817,90

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							36

Номер характерной точки	X	Y
39	526681,12	1299817,98
40	526658,87	1299806,96
41	526634,68	1299794,98
42	526610,04	1299782,77
43	526584,93	1299770,34
44	526533,21	1299744,72
45	526506,54	1299731,51
46	526479,26	1299718,00
47	526458,74	1299707,84
48	526451,37	1299704,14
49	526422,80	1299689,84
50	526393,49	1299675,16
51	526363,35	1299660,08
52	526332,35	1299644,56
53	526300,39	1299628,56
54	526267,39	1299612,01
55	526233,26	1299594,92
1	526275,42	1299329,62

Для планируемого населения рассматриваемой территории в количестве 3575 человек выполнен расчет обеспечения объектами социальной значимости повседневного обслуживания в соответствии с действующими градостроительными нормами.

Таблица № 7

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчетные показатели	Планируемые показатели
1	Детские дошкольные учреждения (таблица 3 п. 3.3 МНГП)	40 мест на 1000 жителей $40 \times 3575 / 1000 = 143$	143 мест для населения планируемых жилых домов	Встроенно-пристроенное помещение дошкольной образовательной организации в позиции 2 (позиция 6) Планируемое количество мест – 150

Ив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							37

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчетные показатели	Планируемые показатели
2	Общеобразовательные школы (таблица 3 п. 3.3 МНГП)	90 мест на 1000 жителей $90 \times 3575 / 1000 = 322$	322 места для населения планируемого жилого строительства	В транспортной доступности расположена общеобразовательная организация Планируемое количество мест – 322
3	Предприятия торговли (таблица 3 п. 3.3 МНГП)	300 кв. м торговой площади на 1000 жителей: $300 \times 3575 / 1000 = 1073$	1073 кв. м торговой площади	Предлагается размещение на земельных участках, отведенных под планирование общественно-деловой застройки.
4	Отделение банка, операционная касса (таблица 3 п. 3.3 МНГП)	1 объект на 1-2 тыс. чел. $3575 \times 1 / 2000 = 1,79$	2 объекта	В планируемых нежилых объектах
5	Отделение связи (таблица 3 п. 3.3 МНГП)	Размещение отделений связи, укрупненных доставочных отделений связи (УДОС), узлов связи, почтамтов, агентств союзпечати, телеграфов, сельских телефонных станций, станций проводного вещания объектов радиовещания и телевидения, их группы, мощность (местимость) и размеры необходимых для них земельных участков следует принимать по нормам и правилам министерств связи РФ и субъектов РФ		

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ПЗ

Лист

38

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчетные показатели	Планируемые показатели
6	Аптечный пункт (таблица 3 п. 3.3 МНГП)	1 объект на 5 тыс. чел. $3575 \times 1 / 5000 = 0,7$	1 объект	Максимально допустимый уровень территориальной доступности (пешеходно-транспортная доступность, 30 минут)
7	Организации дополнительного образования (таблица 3 п. 3.3 МНГП)	9 мест на 1000 жителей $9 \times 3575 / 1000 = 32$	32	Максимально допустимый уровень территориальной доступности (пешеходно-транспортная доступность, 30 минут в одну сторону)
8	Муниципальные библиотеки (таблица 3 п. 3.3 МНГП)	<p>Общедоступная библиотека с детским отделением – 1 <*> <***>; филиал общедоступной библиотеки – 1 на 1 тыс. чел. <***></p> <p><*> – независимо от количества населения;</p> <p><***> – располагается в административном центре сельского поселения и имеет статус центральной;</p> <p><***> – сельский филиал общедоступной библиотеки может обслуживать как один населенный пункт, так и несколько населенных пунктов, население которых по совокупности составляет 1 тыс. чел. При вычислении нормы для филиалов сельской библиотеки в расчет принимается численность населения сельского поселения без учета административного центра. Если сельское поселение более 5 тыс. чел., к расчету принимается 1 сетевая единица на 3 тыс. чел.</p>		

Согласно п. 10.5 СП 42.13330.2016 радиус обслуживания ОО в городских населенных пунктах устанавливается согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи» (далее – СП 2.4.3648-20).

Обеспечение подвоза учащихся к общеобразовательным организациям должно осуществляться на транспорте, предназначенном для перевозки детей. Согласно п. 2.1.2 СП 2.4.3648-20 расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования, до жилых зданий должно быть не более 500 м, в условиях

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ПЗ	Лист
							39

стесненной городской застройки и труднодоступной местности – 800 м, для сельских поселений – до 1 км.

Транспортное обслуживание обучающихся будет осуществляться транспортом, предназначенным для перевозки детей. Подвоз маломобильных обучающихся осуществляется специально оборудованным транспортным средством для перевозки указанных лиц. Пешеходный подход обучающихся от жилых зданий к месту сбора на остановке должен быть не более 500 м.

Проектом рекомендуется предусмотреть 150 мест в дошкольной образовательной организации, площадь земельного участка под предполагаемую встроенную дошкольную организацию определена как $150 \times 35^* = 5250$ кв. м, проектом зарезервирована территория для размещения дошкольной организации, площадью 5317 кв. м на расчетный срок строительства.

Проектом рекомендуется предусмотреть 322 места в общеобразовательной организации, площадь земельного участка определена как $322 \times 50^* = 16100$ кв. м (1,6 га), территория под размещение общеобразовательной организации составляет треть планируемой территории под развитие многоэтажной многоквартирной застройки, что нецелесообразно с экономической точки зрения, на территории, выделенной под общественно-деловую застройку различного функционального назначения, невозможно осуществить строительство социальных объектов по причине ограничения санитарно-защитной зоны.

*Согласно местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных Решением от 27.12.2018 № 140 с. Ямное «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области»

В транспортной доступности 1 км расположен детский сад, на ул. Атамана Платова, 17 в с. Ямное. На первых этажах планируемой жилой застройки будут предложены к размещению встроенные помещения для размещения

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Изм. № подл.	ПЗ	Лист
										40

дошкольных образовательных организаций на расчетный срок. По адресу с. Ямное, ул. Ольховая, 19 в транспортной доступности от рассматриваемой территории планирования расположена общеобразовательная организация, Яменская средняя общеобразовательная школа.

Согласно письма Департамента здравоохранения Воронежской области от 08.02.2024 № 09-А-275 население, проживающее в пределах данной территории, находится на поликлиническом обслуживании БУЗ ВО «Рамонская РБ» мощность амбулатории составляет 63 посещения в смену, на указанной территории проектирования объекты здравоохранения отсутствуют.

Согласно п. 1.2 СП 506.1311500.2021 «Стоянки автомобилей. Требования пожарной безопасности», утвержденному приказу МЧС России от 17.12.2021 № 880, требования к устройству противопожарных расстояний от зданий до открытых площадок для хранения, парковки автомобилей не предъявляется, но необходимо учитывать требования к проездам и подъездам пожарной техники согласно раздела 8 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденных приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288.

Расчет минимального количества парковочных мест произведен для территории под развитие застроенной территории, а также в соответствии с п. 1.3.10.5 РНГП для размещения автостоянок с местами паркования, хранения легкового автотранспорта, принадлежащего жителям, с учетом п. 1.3.10.4, в том числе гостевые стоянки из расчета 40 мест на 1000 жителей.

В соответствии с п.п. 2 п. 1.3.10.5 РНГП ВО потребность в местах для паркования, хранения легковых автомобилей, принадлежащих жителям, рассчитывается исходя из 90 % обеспеченности от уровня автомобилизации конкретного муниципального образования. Хранение легкового автотранспорта, принадлежащего юридическим лицам, составляет 10% от уровня автомобилизации и обеспечивается такими юридическими лицами. За

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							ПЗ	Лист
										41
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

минимальный расчетный показатель уровня автомобилизации в Воронежской области принимается 350 автомобилей па 1000 человек, согласно п. 3 устанавливается следующее распределение обеспеченности населения многоквартирных домов, местами для постоянного хранения автомобилей, принадлежащих жителям: в границах жилого квартала - не менее 60% расчетного количества, в том числе в непосредственной близости от многоквартирных жилых домов, на участке многоквартирного жилого дома (группы жилых домов) - не менее 50%; на примыкающих к проектируемым участкам многоквартирных жилых домов либо жилому кварталу территориях - не более 40% при условии обеспечения пешеходной доступности - 800 м от обслуживаемого жилого дома, а в районах реконструкции - не более 1200 м. Также, согласно п. 6, с целью обеспечения парковочными местами жителей и посетителей жилых и общественно-деловых зон, в границах которых размещаются в том числе многоквартирные жилые дома, могут организовываться муниципальные стоянки общего пользования для индивидуального автомобильного транспорта. Муниципальные стоянки рекомендуется размещать на территориях общего пользования и земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, в непосредственной близости от объектов капитального строительства, транспортно-пересадочных узлов маршрутной сети пассажирского транспорта общего пользования.

С учетом изложенного, потребность в местах для паркования, хранения легковых автомобилей, для населения планируемого жилья составит:

1. Для жилой застройки – $3575 \times 350 \times 0,9 / 1000 = 1126$ парковочных мест.

Из них должно быть:

- в границах жилого квартала – не менее 60% расчетного количества, в том числе в непосредственной близости от многоквартирных жилых домов, на участке многоквартирного жилого дома (группы жилых домов) - не менее 50%;
- на примыкающих к проектируемым участкам многоквартирных жилых домов, либо жилому кварталу, территориях – не более 40% при условии

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							ПЗ	Лист
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		42

обеспечения пешеходной доступности – 800 м от обслуживаемого жилого дома, а в районах реконструкции – не более 1200 м.

2. В том числе п. 1.3.10.4 РНГП ВО на участке строительства следует предусматривать гостевые автостоянки из расчета 40 парковочных мест на 1000 жителей. С учетом расчетного количества жителей территории проектируемых жилых объектов, количество гостевых автостоянок составит:

1. Для жилой застройки – $3575 \times 40 / 1000 = 143$ парковочных места.

Проектом планировки запроектировано 687 машино-мест на земельных участках, под размещение жилой застройки, что составляет 61% расчетного количества, оставшиеся 39 % будут размещены на площадках общественно-деловой застройки, согласно п. 11.31 СП 42.13330.20216 допускается совмещение использования машино-мест для хранения и паркования легковых автомобилей для зданий и сооружений различного функционального назначения согласно при обосновании разделения во времени в течение суток или дней недели пикового спроса на паркование легковых автомобилей посетителями зданий и сооружений различного функционального назначения.

При организации кооперированных стоянок, обслуживающих группы объектов (жилого, торгового, культурно-зрелищного, производственного назначения), допускается снижать суммарное требуемое количество машино-мест без снижения обеспеченности ими за счет сдвига часов пик при функционировании обслуживаемых стоянками объектов: на территории центральных районов населенных пунктов - на 15% -20%, в периферийных зонах - на 10% -15%.

Приобъектные парковочные места рассчитываются по прил. Ж, таблица Ж1 СП 42.13330.2016), для:

- здания и помещения общественных организаций – 1 машино-место на 120 кв. м общей площади;
- коммерческо-деловые центры, офисные здания и помещения, страховые компании, – 1 машино-место на 60 кв. м общей площади;

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
			ПЗ							43
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

- производственные здания, коммунально-складские объекты, размещаемые в составе многофункциональных зон, – 1 машино-место на 8 человек в 2 смены;

- объекты торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги), – 1 машино-место на 50 кв. м общей площади;

- специализированные магазины по продаже товаров эпизодического спроса непродовольственной группы (спортивные, автосалоны, мебельные, бытовой техники, музыкальных инструментов, ювелирные, книжные и т.п.), – 1 машино-место на 70 кв. м общей площади;

- предприятия общественного питания периодического спроса (рестораны, кафе), – 1 место на 5 человек;

Здания и многофункциональные комплексы рассчитываются по СП 160.1325800, гостиницы по СП 257.1325800.

Расчет парковочных мест будет произведен на рабочей стадии проектирования, при уточнении площадей и назначения размещаемых объектов.

Парковочные места для хранения транспорта мест посещения объектов повседневного обслуживания будут размещены на земельных участках данных объектов, а также на земельных участках, выделяемых под благоустройство территории и улично-дорожную сеть.

Таким образом, обеспеченность местами для постоянного и временного хранения автомобилей выполнена.

Потребности в инженерном обеспечении по основным показателям определены укрупнено, на последующих стадиях архитектурно-строительного проектирования потребуется уточнение объемов.

Согласно информации ООО «Водоснабжение» возможность подключения объектов капитального строительства к сетям водоотведения имеется. Условия подключения к сетям водоотведения будут представлены при

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист	
			ПЗ							44
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата		

детальном проектировании объекта и оформлении соответствующей заявки на технологическое присоединение объекта к сетям водоотведения.

Согласно информации ООО «Газификация» возможность подключения объектов капитального строительства к сетям газораспределения имеется.

Согласно информации ООО «Донская Энергосетевая Компания» сообщается, что имеется техническая возможность подключения комплекса индивидуальных жилых домов. Условия подключения к сетям электроснабжения будут представлены в детальном проектировании объекта и оформлении соответствующей заявки на технологическое присоединение объекта к сетям электроснабжения.

Количество и мощность трансформаторов в ТП необходимо будет выбрать в зависимости от категории электроснабжения подключаемых потребителей и их расчетной нагрузки, допустимой перегрузки трансформаторов.

Согласно информации ООО «Яменская коммунальная компания» сообщается, что имеется техническая возможность подключения к сетям водоснабжения, находящихся на балансе у ООО «Яменская коммунальная компания».

Основные технико-экономические показатели документации по планировке территории площадью 18,8106 га:

Таблица № 9

Баланс планируемой территории

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение показателя	
			Современное состояние на 2024 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории, всего	га	18,8106	18,8106
	в том числе территории жилые зоны существующие	кв. м	-	-
	зеленые насаждения улицы, дороги, проезды	кв. м	30678	21452
	Многоэтажная жилая застройка, объекты культурно-досуговой			

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

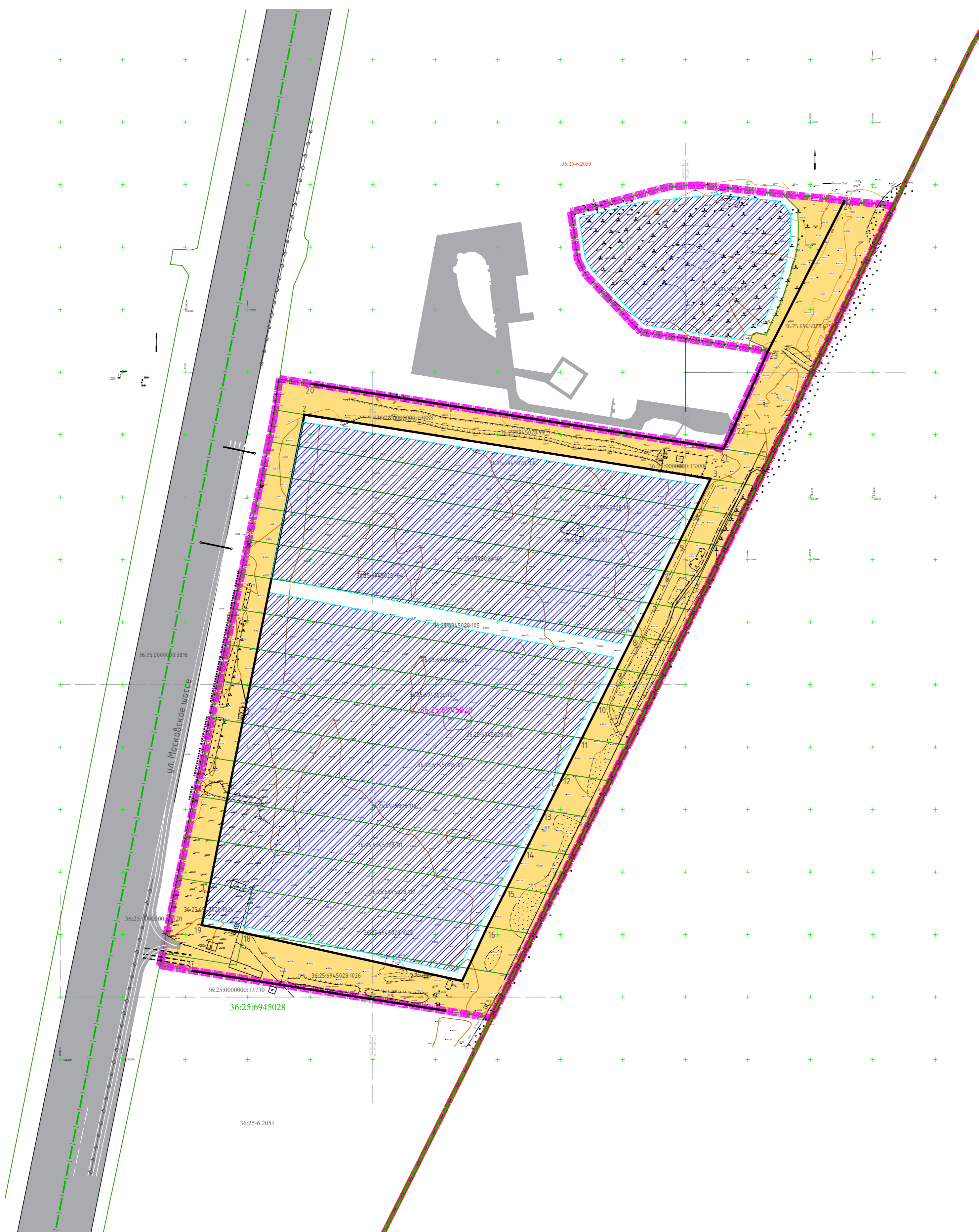
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Лист 45

ПЗ


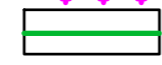
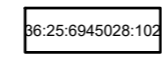



№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значение показателя	
			Современное состояние на 2024 г.	Расчетный срок
4.4	Объекты дополнительного образования, всего	мест	-	32
4.5	Аптеки	объектов	-	1 Максимально допустимый уровень территориальной доступности (пешеходно-транспортная доступность, 30 минут)
4.6	Предприятия розничной торговли, питания, бытового обслуживания населения, всего	кв. м	-	На территории планируется размещение многофункциональн ой застройки, общей площадью 76266,3 кв. м, среди которой будут заложены данные объекты
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети (местные проезды) существующая проектируемая	м	- -	- 1715
5.2	Гаражи и автостоянки для хранения легковых автомобилей проектируемые, всего в том числе постоянного хранения, всего приобъектные в том числе гостевые	машино-мест		1126 По СП 42.13330.2016 143
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории для проектируемого жилья:			
6.1	Водопотребление	-	-	Имеется возможность подключения
6.2	Водоотведение	-	-	Имеется возможность подключения
6.3	Газификация	-	-	Имеется возможность подключения
6.4	Электроснабжение	-	-	Имеется возможность подключения
ПЗ				
Изм. Кол.уч. Лист №док. Подп. Дата				

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
--------------	--------------	--------------

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО УЛ. МОСКОВСКОЕ ШОССЕ В КВАРТАЛЕ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 36:25:6945028 П. СОЛНЕЧНЫЙ ЯМЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РАМОНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ
М1:2000

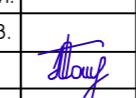


Условные обозначения

-  граница территории, в отношении которой планируется разработка проекта планировки
-  границы земельных участков, учтенных в ЕГРН
-  кадастровые номера земельных участков
-  границы муниципальных образований
-  места допустимого размещения объектов капитального строительства, в соответствии с градостроительными регламентами
-  места допустимого размещения линейных объектов на территории общего пользования

Примечания:

- Координаты красных линий приведены в текстовой части настоящего проекта. Линии отступла от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений для земельного участка территориальной зоны ОДМ/4 и ПР/4 с видом разрешенного использования "многоэтажная жилая застройка", согласно правил землепользования и застройки - 6 м. Для земельных участков с видом разрешенного использования "объекты культурно-досуговой деятельности", "деловое управление", "объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), "гостиничное обслуживание", "научно-производственная деятельность", "общественное питание" - 6 м.

				Территория, расположенная по ул. Московское шоссе в квартале с кадастровым номером 36:25:6945028 п. Солнечный Яменского сельского поселения Рамонского района Воронежской области			
Наименование	ФИО	Подпись	Дата	Документация по планировке территории	Стадия	Лист	Листов
Директор	Польщиков Т.И.				ППТ	1	1
ГИП	Алексеева О.В.						
Разработал	Гошко В.А.			Чертеж планировки территории М 1:2000			ООО "Добрострой Солнечный"