



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК

«ПГС ПРОЕКТ»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ «СТРОЙПРОЕКТ»
СРО-П-170-16032012 от 28.01.2019

Заказчик: ИП Чикунов И.А.

**Документация по планировке территории «Дружба»
Яменского сельского поселения, Рамонского
муниципального района Воронежской области
(кадастровый квартал 36:25:6945026)**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1

2024



ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ПГС ПРОЕКТ»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ «СТРОЙПРОЕКТ»
СРО-П-170-16032012 от 28.01.2019

Заказчик: ИП

**Документация по планировке территории «Дружба»
Яменского сельского поселения, Рамонского
муниципального района Воронежской области
(кадастровый квартал 36:25:6945026)**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1

Директор ООО «СЗ «ПГС проект»

Мамонтов М.Б.

2024

1. Общие положения

Документация по планировке территории «Дружба» Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945026) (далее – проект планировки территории, рассматриваемая территория), разработана на основании задания на подготовку документации по планировке территории «дружба» Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945026) в целях реализации Генерального плана Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, утвержденного решением совета народных депутатов Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области от 04.12.2008 № 136 (в редакции от 21.08.2024 №164), а также Правил землепользования и застройки Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, утвержденных приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области от 29.08.2024 №45-01-04/332, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, иных нормативных правовых актов Российской Федерации.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, районов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории. Документация по планировке территории является основанием для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства.

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата	ППТ	Лист
							3

Материалы утвержденного проекта планировки являются основой для выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, границ земельных участков, а также должны учитываться при разработке проектов межевания территорий и для последующих стадий архитектурно-строительного проектирования и строительства отдельных объектов. Посадка и габариты объектов капитального строительства уточняются на следующих этапах проектирования.

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*», утвержденным приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр (далее – СП 42.13330.2016), региональными нормативами градостроительного проектирования Воронежской области, утвержденными приказом управления архитектуры и градостроительства Воронежской области от 09.10.2017 № 45-01-04/115 (далее – РНГП).

2. Положения 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, сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, информация о размещении указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

						Лист
						4

ППТ

Рассматриваемая территория, площадью 15,68 га (красные линии не пересекает), расположена в кадастровых кварталах 36:25:6945026 в границах села Ямное Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области.

В границах рассматриваемой территории, в настоящее время, расположены объекты общественного назначения (подлежащие реконструкции) и объекты производственного назначения, полуразрушенные (подлежащие демонтажу).

Одним из главных преимущественных факторов развитие, это развитие близлежащего пригорода к городскому округу город Воронеж.

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

В данном случае, планировочными ограничениями для планируемых линейных объектов будут являться охранные зоны инженерных сетей и санитарно-защитные зоны, согласно карты градостроительного зонирования с отображением зон с особыми условиями использования территории, разработанной в составе ПЗЗ.

В соответствии со ст. 105 ЗК РФ охранный зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы) относится к зонам с особыми условиями использования территории и в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» подлежит внесению в Единый государственный реестр недвижимости. Согласно сведениям общедоступного сервиса Росреестра «Публичная кадастровая карта» в границах рассматриваемой территории особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Рассматриваемая территория частично расположена в границах охранных зон инженерных коммуникаций, в том числе:

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ППТ	Лист
							5

- охранная зона газопровода-отвода к ГРС Айдарово-Ямное, в составе объекта "газопровод литер А, А1, А2, Б, В, К, Г1, Г2, Г3, Г4, Г6, Г7, Г8, Г9, Г10, Г11, Г12, Г13, Г14, Г15, Г18";
- охранная зона объекта КТП 620 ПС Новоживотинное;
- охранная зона ВЛ-10-2 ПС Новоживотинное;
- охранная зона ВЛ-0,4кВ №1 ТП 618 ПС Новоживотинное;
- охранная зона объекта КТП 617 ПС Новоживотинное.

В соответствии с п. 4. ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»: «В случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия».

Согласно приказа РОСАВИАЦИИ от 07.12.2023 № 1116-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое)» планируемая территория расположена: иная зона (ЗОУИТ36:00-6.851), в третьей подзоне (ЗОУИТ36:00-6.852), иная зона (кадастровый номер ЗОУИТ36:00-6.2266), в шестой подзоне (кадастровый номер ЗОУИТ36:00-6.853) и пятой подзоне (кадастровый номер ЗОУИТ36:00-6.854).

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ПШТ

Проектом планировки территории предлагается:

- развитие участка данной производственной территории с учетом строительства корпусов для реализации производственно-складской функции;
- строительство и реконструкция вспомогательных общественных зданий;
- устройство внутриплощадочных инженерных сетей и объектов инженерно-технического назначения;
- благоустройство территории.

Все данные указаны из укрупненных показателей, дальнейшей стадией проектирования будут уточняться параметры строительства, согласно типовым проектам.

Согласно статье 42 Градостроительного кодекса РФ п. 4 п/п 12. Требуется представить обоснование очередности планируемого развития территории, рассматриваемой в настоящем проекте. Реализация данного проекта – в одну очередь (с дальнейшим разбиением на этапы) и дана предварительно, уточняется на следующих этапах развития территории, с учетом финансовой модели и возможности производства работ.

График очередности(этапности) планируемого развития рассматриваемой территории подлежит формированию после согласований и получения необходимых технических условий балансодержателей сетей и разрешений на строительство.

Документацией по планировке территории выполнена ориентировочная посадка зданий, показатели по застройке приняты из укрупненных расчетов. Посадка, конфигурация, благоустройство территории и значения технико-экономических показателей будут скорректированы при разработке индивидуальных проектов зданий на дальнейшей стадии проработки. Индивидуальный проект должен пройти согласование в установленном порядке.

Максимальные показатели застройки и коэффициента плотности застройки рассматриваемой территории принимаются в соответствии с таблицей Б.1 Приложения Б СП 42.13330.2016:

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

ППТ						Лист
						7

- коммунально-складская зона коэффициент застройки – 0,6 и коэффициент плотности застройки -1,8.

Площадь планируемой территории, составляет – 15,68 га.

С учетом проектируемой застройки, интенсивность использования территории, площадью 15,68 га, следующая:

Таблица № 2

Территория зоны	Общая площадь территории, кв. м	Площадь застройки, кв. м	Коэффициент плотности застройки
Производственная. Коммунально-складская застройка	156800,0	94000 (60%) max 94080	1,80 (282000,0) max 282240

Транспортная связь внутри территории планируется по проездам.

Решения по развитию инженерной инфраструктуры в границах проекта планировки территории приняты с учетом общей схемы развития объектов инженерной инфраструктуры, утвержденной в составе Генерального плана Яменского сельского поселения.

Территория находится на удалении от основных дорог и не пересекается с красными линиями.

Потребности в инженерном обеспечении по основным показателям определены укрупнено (представлены в томе 2 настоящего проекта планировки территории), на последующих стадиях архитектурно-строительного проектирования потребуется уточнение объемов.

Расчет машино-мест определяется в соответствии с технологическими решениями на этапе проектной документации. При этом принято решение расстановки машино-мест вдоль проездов и двух крупных площадок в западной и восточной частях территории, общее количество машино-мест (200 м/м). Таким образом обеспеченность парковочными местами выполнена.

Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата
Изм.	Кодуч.	Лист	№док.	Подпись	Дата

Взам. инв. №

Подпись и дата

Изм. № подл.

ПШТ

Лист

8

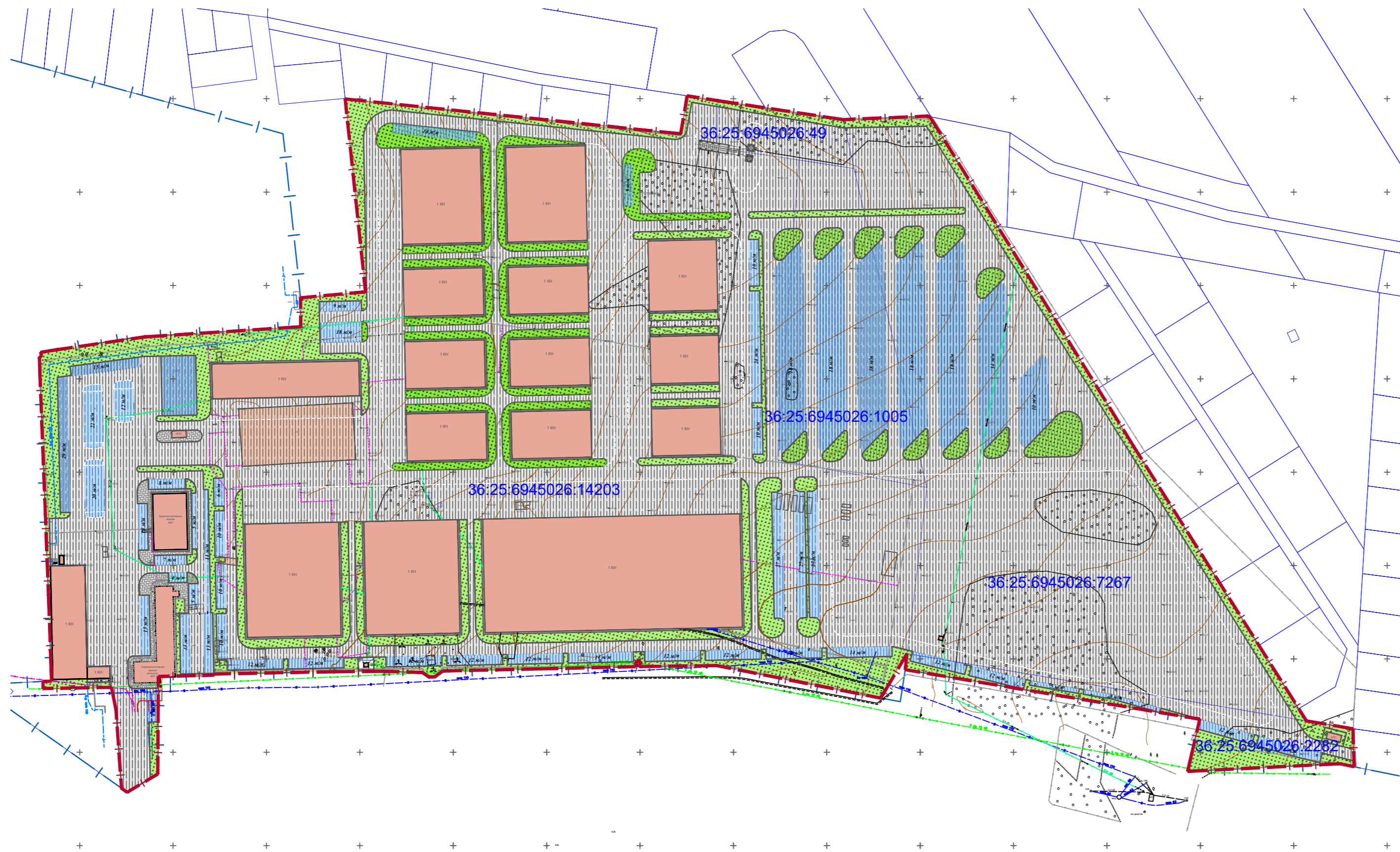
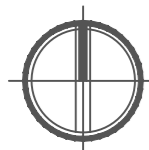
Баланс планируемой территории

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2023 г.	Расчетный срок (до 49 лет)
Территория				
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	15,68	15,68
1.2	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе:	га	-	15,68
1.2.1	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (коммунально-складская территория)	га	-	15,68
2	Коэффициент застройки	%	-	0,6
3	Коэффициент плотности застройки	%	-	1,8
Инженерная инфраструктура				
4	Водопотребление (хоз-питьевые нужды, без учета пожаротушения)	м куб./сут	-	300
5	Водоотведение (хоз-бытовые нужды)	м куб./сут	-	300
6	Электропотребление	кВа	-	2500

Инов. № подл.	Взам. инв. №
Изм.	Кодуч.
Лист	№ док.
Подпись	Дата

ППТ

Лист



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	граница территории в отношении которой осуществляется проект планировки территории
	граница Яменского сельского поселения
	граница и номер кадастрового квартала
	проектируемые автомобильные дороги
	границы существующих земельных участков, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости
	номер земельного участка, учтенного в ЕГРН
	проектируемые объекты

Спраб. №

Подп. и дата

Инф. № дубл.

Взам. инф. №

Подп. и дата

Инф. № подл.

						2024	ППТ			
							Проект планировки территории Яменского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945026)			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов	
Директор	Мамонтов						ППТ	1	1	
Проверил	Колесова					Чертеж планировки территории М 1:2000				
Разработал	Тищенко									