

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
НОВОУСМАНСКОГО РАЙОНА
«НОВОУСМАНСКИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ОТДЕЛ»**

Приложение
к постановлению администрации
Новоусманского муниципального
района Воронежской области
от 27.03.2025 № 515

Юридический адрес: 396310, Воронежская область, р-н Новоусманский,
с. Новая Усмань, ул. Ленина, д. 278
тел. 8-(47341)-5-47-40

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
расположенной по адресу:
Воронежская область, Новоусманский район,
ООО "Подъем", юго-западная часть кадастрового квартала 36:16:5300002
01/05/2024-ППТ.04

**ТОМ 1
ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ**

И.о. директора

Власова С.В.

Разработал

Фролова М.А.

Проверил

Афанасьева В.В.

с. Новая Усмань
2024

Состав проекта

№п/п	Наименование	Примечание
Том 1. Проект планировки территории. Основная часть		
Раздел 1	Графическая часть	
Раздел 2	Основная часть (утверждаемая часть)	
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Раздел 1	Графическая часть	
Раздел 2	Пояснительная записка	
Том 3. Проект межевания территории. Основная часть		
Раздел 1	Графическая часть	
Раздел 2	Основная часть (утверждаемая часть)	
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Раздел 1	Графическая часть	
Раздел 2	Пояснительная записка	

					01/05/2024-ППТ.04-СП			
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата				
Разраб		Фролова М.А.			Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
Пров.		Афанасьева				П	1	1
						МП Новоусманского района «Новоусманский производственный отдел»		

Содержание тома		
№п/п	Наименование	Примечание
РАЗДЕЛ 1. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
1	Чертеж красных линий	
2	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и элементов планировочной структуры	
РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)		
1	Общие положения. Исходные данные для проектирования	
2	Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения	
3	Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории	

					01/05/2024-ППТ.04-СТ			
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
Разраб		Фролова М.А.				П	1	1
Пров.		Афанасьева				МП Новоусманского района «Новоусманский производственный отдел»		

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.

1. Общие положения. Исходные данные для проектирования.

Проект планировки территории земельного участка с кадастровым номером 36:16:5300002:2316 (далее – проект планировки), площадью 13,5 га, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский р-н, 000 "Подъем", юго-западная часть кадастрового квартала 36:16:5300002, подготовлен для установления параметров развития элемента планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов регионального значения, объектов местного значения Новоусманского района Воронежской области.

Проект планировки территории разработан на основании следующих документов:

1. Постановление «О подготовке проекта планировки и межевания территории земельного участка с кадастровым номером 36:16:5300002:2316 площадью 13,5 га, расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский р-н, 000 "Подъем", юго-западная часть кадастрового квартала 36:16:5300002»;
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости № КУВИ-001/2024-29249490 от 30.01.2024г.;
3. Генеральный план Бабяковского сельского поселения Новоусманского муниципального района;
4. Правила землепользования и застройки Бабяковского сельского поселения Новоусманского муниципального района;
5. Местные нормативы градостроительного проектирования Бабяковского сельского поселения;
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
7. Земельный кодекс Российской Федерации;
8. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
9. СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий». Актуализированная редакция СНиП III-10-75;
10. СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги». Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*;
11. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Утверждаемая часть проекта планировки территории включает в себя:

- положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- чертёж красных линий;
- чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

					01/05/2024-ППТ.04			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата				
Разраб.		Фролова М.А.			Текстовая часть	Стадия	Лист	Листов
Провер.		Афанасьева А.А.				П	1	7
						МП Новоусманского района «Новоусманский производственный отдел»		

- чертёж границ зон планируемого размещения объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства и объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения. В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Положения о размещении объектов капитального строительства местного значения.

На территории проектирования отсутствуют зоны планируемого размещения объектов федерального и регионального значения.

Земельный участок с кадастровым номером 36:16:5300002:2316 свободен от застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Бадяковского сельского поселения данный участок расположен в территориальной зоне Ж1/1. К основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в данной зоне относятся:

- Для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)
- Блокированная жилая застройка (код 2.3)
- Предоставление коммунальных услуг (код 3.1.1)
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2)
- Оказание услуг связи (код 3.2.3)
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование (код 3.5.1)
- Площадки для занятий спортом (код 5.1.3)
- Объекты культурно-досуговой деятельности (код 3.6.1)
- Обеспечение занятий спортом в помещениях (код 5.1.2)
- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)
- Улично-дорожная сеть (код 12.0.1)
- Благоустройство территории (код 12.0.2)

К условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства относятся:

- Малоэтажная многоквартирная застройка (код 2.1.1)
- Хранение автотранспорта (код 2.7.1)
- Размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2)
- Бытовое обслуживание (код 3.3)
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)
- Осуществление религиозных обрядов (код 3.7.1)
- Амбулаторное ветеринарное обслуживание (код 3.10.1)
- Деловое управление (код 4.1)
- Рынки (код 4.3)
- Магазины (код 4.4)
- Банковская и страховая деятельность (код 4.5)
- Общественное питание (код 4.6)

Планируется формирование 102 земельных участков с ВРИ «Для индивидуального жилищного строительства», 1 участок – «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», 2 участка – «Земельные участки (территории) общего пользования», 4 участка – «Предоставление коммунальных услуг».

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Бадяковского сельского поселения для земельных участков с разрешенным видом использования «Для индивидуального жилищного строительства» следующие предельно-допустимые параметры:

- Предельные минимальные размеры земельных участков – 300 кв.м,
- Предельные максимальные размеры земельных участков – 5000 кв.м,
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%,
- Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа (для вспомогательных видов – 1 этаж),
- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра (для вспомогательных видов – 1 метр).

										Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	01/05/2024-ППТ.04					2

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Бабяковского сельского поселения для земельных участков с разрешенным видом использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование» следующие предельно-допустимые параметры:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не подлежат установлению,
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению,
- Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 4 этажа,
- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 метра.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Бабяковского сельского поселения для земельных участков с разрешенным видом использования «Земельные участки (территории) общего пользования» следующие предельно-допустимые параметры:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков – не подлежат установлению,
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению,
- Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежит установлению,
- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Бабяковского сельского поселения для земельных участков с разрешенным видом использования «Предоставление коммунальных услуг» следующие предельно-допустимые параметры:

- Предельные минимальные размеры земельных участков – не подлежат установлению,
- Предельные максимальные размеры земельных участков – 5000 кв.м,
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению,
- Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению,
- Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат установлению.

Таблица 1. Баланс территории.

Наименование	Показатель территории		Примечание
	Кв.м	%	
Площадь участка	134694	100	
Площадь территории застройки, в том числе:	90553	67	
индивидуальные жилые дома	80899	60	
учреждения дошкольного образования	9654	7	
Площадь асф./бет. покрытия	21376	16	
Площадь территории общего пользования, в том числе:	22765	17	
газон	21564	16	
детская площадка	1201	1	

Таблица 2. Технико-экономические показатели.

№	Показатель	Ед.изм.	Величина	Примечание
1	Территория			
1.1	Территория в границах проектирования	м ²	134694	
1.2	Территория проектируемой садовой застройки	м ²	80899	
1.3	Территория под социальные объекты	м ²	1201	
1.4	Территория общего пользования, в том числе:	м ²	22765	
	1.4.1 Дороги, улицы, проезды	м ²	21376	
	1.4.2 Территория озеленения	м ²	21564	
2	Население			
2.1	Численность населения	чел	408	
2.2	Плотность населения	чел/га	31	
3	Жилая застройка			
3.1	Количество домовладений	объект	102	
4	Социальные объекты			
4.1	Объект дошкольного образования	м ²	9654	
4.2	Детская площадка	м ²	1201	
5	Внутриплощадочные объекты			
5.1	Площадки ТКО	объект	3	
5.2	ГРП	объект	1	

В границах элементов планировочной структуры обеспечивается размещение следующих объектов капитального строительства местного значения Новоусманского муниципального района, включая сведения о плотности и параметрах застройки:

- Социально-культурного назначения

- образовательное дошкольное учреждение общего типа на 220 мест, в зоне индивидуальной жилой застройки.

Площадь участка $S_{уч} = 9654 \text{ м}^2$;

Площадь застройки $S_{застр} = 2500 \text{ м}^2$;

Коэффициент застройки земельного участка $K_{застр} = 0,26$;

Этажность - 2 этажа.

Земельные участки выделены с учетом заданных параметров.

- Иного назначения, в том числе:

Внутриплощадочные объекты:

- ГРП.

Площадь участка $S_{уч} = 100 \text{ м}^2$.

- площадки ТКО:

Количество - 3 шт. (2 площ. на 3 конт., 1 площ. на 2 конт.);

Количество контейнеров - 10 шт.

- Объекты жилой застройки:

Планируется формирование 102 земельных участков для индивидуального жилищного строительства:

- 1 участок площадью 1441 кв.м,
- 1 участок площадью 1167 кв.м,
- 1 участок площадью 1282 кв.м,
- 1 участок площадью 1095 кв.м,
- 46 участков площадью 1000 кв.м,
- 1 участок площадью 874 кв.м,
- 4 участка площадью 748 кв.м,
- 1 участок площадью 741 кв.м,
- 1 участок площадью 717 кв.м,
- 1 участок площадью 729 кв.м,
- 1 участок площадью 707 кв.м,
- 1 участок площадью 693 кв.м,
- 3 участка площадью 685 кв.м,
- 1 участок площадью 683 кв.м,
- 3 участка площадью 642 кв.м,

										Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	01/05/2024-ППТ.04					4

- 2 участка площадью 641 кв.м,
- 4 участка площадью 640 кв.м,
- 4 участка площадью 626 кв.м,
- 9 участков площадью 625 кв.м,
- 3 участка площадью 577 кв.м,
- 3 участка площадью 563 кв.м,
- 1 участок площадью 555 кв.м,
- 1 участок площадью 529 кв.м,
- 4 участка площадью 518 кв.м,
- 1 участок площадью 508 кв.м,
- 3 участка площадью 455 кв.м.

- Учреждения и предприятия обслуживания населения:

Данным проектом предусмотрено строительство детского сада на 220 мест и детской площадки.

Большинство объектов обслуживания населения находятся в пешеходной и транспортной доступности.

Перечень ближайших объектов к проектируемому кварталу:

- физкультурно-спортивные залы расположены в физкультурно-спортивном комплексе «Солнечный» по адресу: с. Новая Усмань, ул. Серебряный Век, 5;
- плавательные бассейны расположены в физкультурно-спортивном комплексе «Солнечный» по адресу: с. Новая Усмань, ул. Серебряный Век, 5;
- плоскостные физкультурно-спортивные сооружения расположены в физкультурно-спортивном комплексе «Солнечный» по адресу: с. Новая Усмань, ул. Серебряный Век, 5 и в селе Бабяково рядом с домами по адресу: с. Бабяково, ул. Садовая, 11А/2, 11А/10;
- общеступная библиотека – это Выкрестовская сельская библиотека, расположенная по адресу: пос. Отрадное, ул. Советская, 32А и Новоусманская центральная библиотека, расположенная по адресу: с. Новая Усмань, ул. Ленина, 301;
- учреждение культуры клубного типа – Дом культуры, расположенный по адресу: с. Бабяково, ул. Совхозная, 72;
- концертный зал расположен в Доме культуры, расположенном по адресу: с. Новая Усмань, ул. Ленина, 301;
- аптека расположена по адресу: с. Бабяково, ул. Огородная, 1;
- офис врача общей практики – Новоусманская центральная районная больница, поликлиника и детская поликлиника расположена по адресу: с. Новая Усмань, ул. Ленина, 303В;
- предприятия общественного питания, магазины кулинарии и предприятия бытового обслуживания расположены по адресу: с. Бабяково, ул. Огородная, 2Б;
- почтовое отделение расположено по адресу: с. Бабяково, ул. Юбилейная, 1;
- опорный пункт правопорядка расположен по адресу: с. Бабяково, ул. Советская, 5.

Таблица 3. Расчет учреждений и предприятий обслуживания населения квартала.

№ п/п	Наименование	Расчетный показатель, ед. изм.	Значение расчетного показателя	Требуется по расчетам	Имеется в сельском поселении	Принято в проекте	Вид доступности
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Здравоохранение							
1.1	Фельдшерско-акушерские пункты	Минимально допустимый уровень обеспеченности, объект в населенном пункте с числом жителей 100-2000 чел.,*	1	0	0	0	60 мин
1.2	Аптеки	объект на 5 тыс.чел	1	0	1	0	30 мин
2. Образование							
2.1	Дошкольные образовательные организации	мест на 1 тыс.чел	50	21	50	220	500 м

№ п/п	Наименование	Расчетный показатель, ед. изм.	Значение расчетного показателя	Требуется по расчетам	Имеется в сельском поселении	Принято в проекте	Вид доступности
1	2	3	4	5	6	7	8
3. Физическая культура и массовый спорт							
3.1	Плоскостные сооружения крытые и открытые	1 тыс.м ² /10 тыс.чел.	19,5	7,96	3,5	0	-
3.2	Физкультурно-спортивные залы	1 м ² пола/1 тыс.чел	80	32,64	0	0	-
4. Культура и искусство							
4.1	Муниципальные учреждения культуры клубного типа	объект	1	0	1	0	15-30 мин
5. Торговля, общественное питание и бытовое обслуживание							
5.1	Магазины в том числе: (продовольственных товаров, объект / непродовольственных товаров, объект)	м ² торговой площади/1 тыс.чел	300 (100/200)	122,4 (40,8/81,6)	1500	0	-
5.2	Предприятия общественного питания	место/1 тыс.чел	40	17	200	0	-
5.3	Предприятия бытового обслуживания (в т.ч. непосредственного обслуживания населения)	рабочее место/1 тыс.чел.	7 (4)	3 (2)	35 (20)	0	2000 м
6. Управление, кредитно-финансовые операции, предприятия связи, охраны порядка и пожарной безопасности							
6.1	Организации и учреждения управления	объект	По заданию на проектирование			0	-
6.2	Отделения и филиалы банка	операц. место/1-2 тыс.чел.	1	0	2	0	500 м
6.3	Отделения связи	объект	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 (вместимость) и размеры необходимых для них земельных участков следует принимать по нормам и правилам министерств связи РФ и субъектов РФ				
6.4	Пункт охраны порядка	объект	1	0	1	0	30 мин
6.5	Пожарные депо	объект	В соответствии с требованиями Федерального закона № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», СП 11.13130.2009 «Места дислокации подразделений пожарной охраны. Порядок и методика определения»				
7. Рекреация и благоустройство							
7.1	Озеленение территории общего пользования	1 м ² /1 чел.	12	4896	-	21564	-
7.2	Объекты массового кратковременного отдыха	1 м ² /1 посетителя	500-1000	408	-	0	1,5 часа
7.3	Пляжи	1 м ² /1 посетителя	Не менее 8	3264	-	0	-
7.4	Площадки общего пользования различного назначения:	1 м ² /чел.					
	Для игр детей дошкольного и младшего возраста		0,7	285,6		1201	
	Для отдыха взрослого населения		0,1	40,8		-	-
	Для занятий физкультурой		2,0	816		-	-
	Для хозяйственных целей		0,3	122,4		-	-
	Для выгула собак	0,3	122,4		-	-	
8. Места захоронения							
8.1	Места захоронения	га/1 тыс.чел	0,24/0,02	0,1	1,1	0	

Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
------	------	----------	---------	------

01/05/2024-ППТ.04

Лист

6

В этой связи проектом планировки предусмотрено строительство детского сада на 220 мест и детской площадки для детей дошкольного и младшего возраста площадью 1201 м².

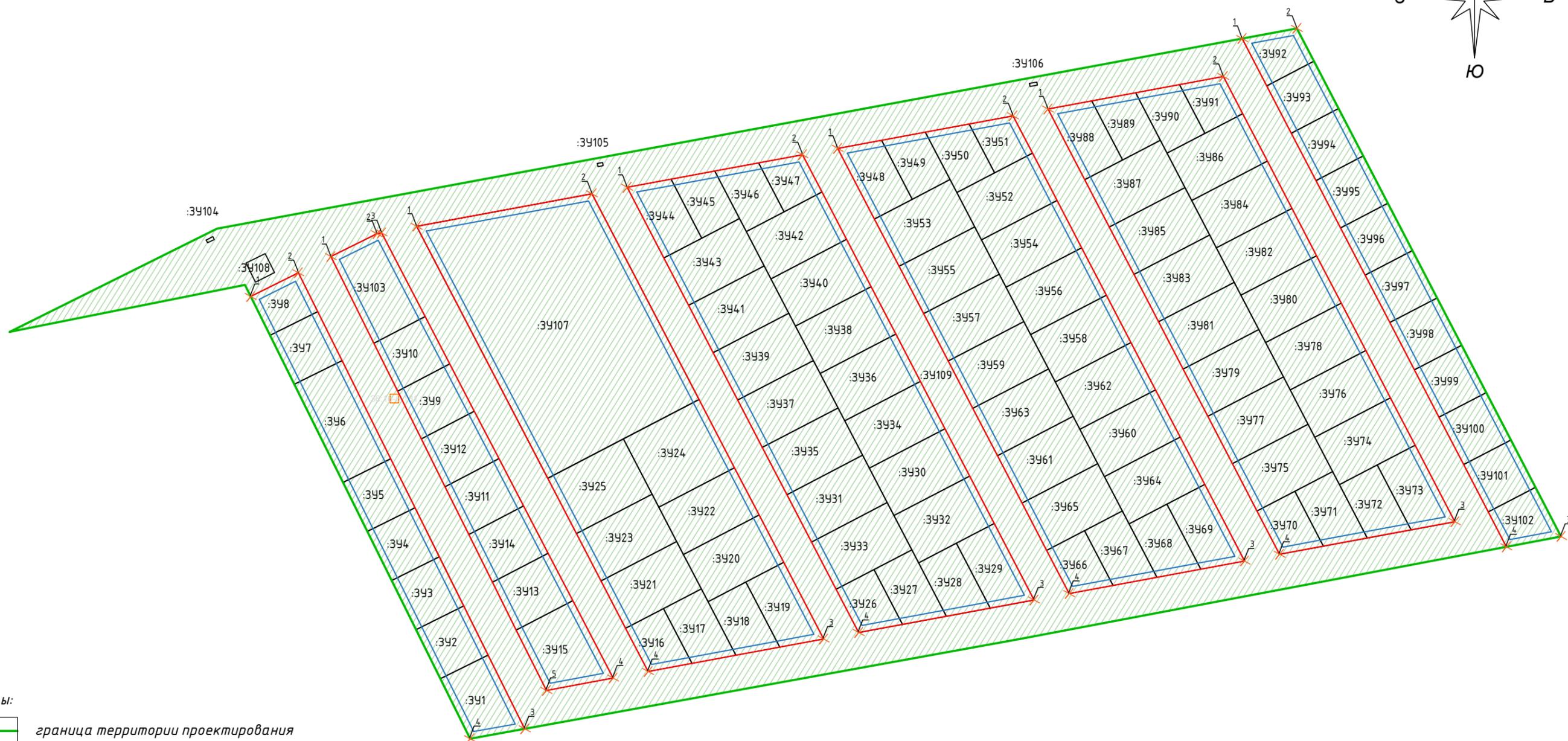
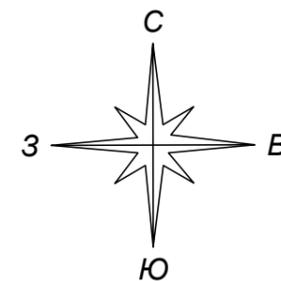
В границах элемента планировочной структуры планируется размещение путем строительства следующих объектов капитального строительства местного значения:

- Транспортной инфраструктуры, в том числе:
 - парковка у входа на территорию детского сада на 16 машиномест;
 - улицы и проезды местного назначения – основные улицы и внутриквартальные проезды местного назначения. Улицы и проезды свяжут все основные объекты квартала (жилые дома, детский сад) с существующей инфраструктурой населенного пункта.
- Инженерной инфраструктуры:
 - сети электроснабжения;
 - сети теплоснабжения.

3. Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Таблица 4.

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Расчетный показатель
1	2	3	4
1	Территория		
	Площадь проектируемой территории, всего:	га	13,5
	в том числе территории:		
	смешанной жилой застройки, из которых	га	13,5
	- территория под индивидуальную жилую застройку	га	8,1
	- объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) образования	га	1,1
	- озеленения общего пользования	га	2,2
2	Население		
	Численность населения	чел.	408
	Плотность населения	чел./га	31
3	Жилищный фонд		
	Количество земельных участков под индивидуальное жилищное строительство	объект	102
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения внутриквартального значения		
	Детские дошкольные учреждения общего типа – всего/1000 чел.	мест га	220 0,97
5	Транспортная инфраструктура		
	Протяженность улиц и проездов местного значения	км	2,53



Границы:

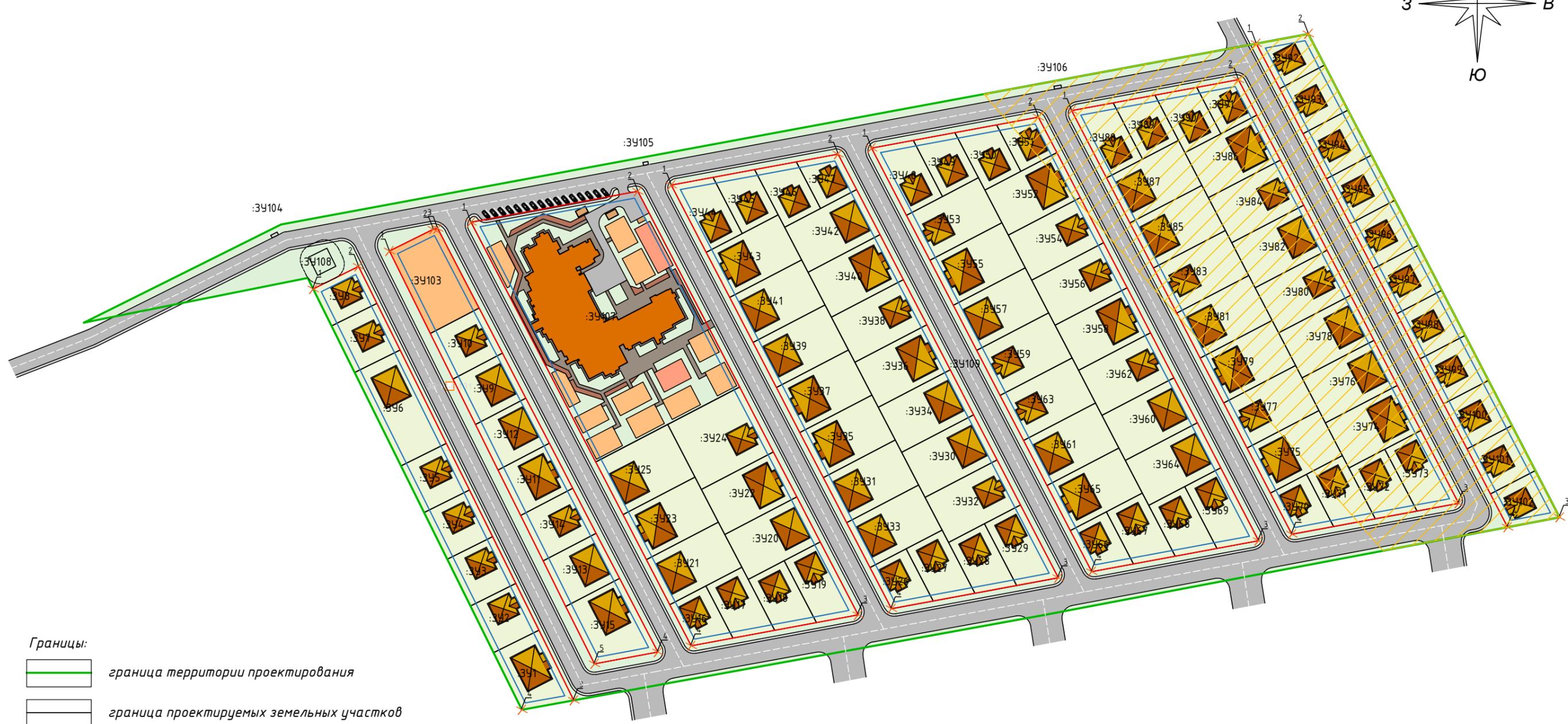
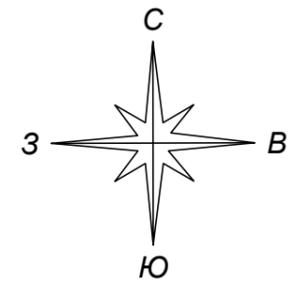
- граница территории проектирования
- граница проектируемых земельных участков
- красные линии
- граница линии застройки

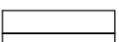
Условные обозначения:

- номер и поворотная точка красной линии застройки
- земли населенных пунктов



					01-05-24/ППТ.04			
					Воронежская область, Новоусманский р-н, ООО "Подъем", юго-западная часть кадастрового квартала 36:16:5300002			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Проект планировки территории		
						стадия	лист	листов
Разработал Фролова М.А.						П	1	2
Чертеж красных линий						МП Новоусманского района "Новоусманский производственный отдел"		



- Границы:**
-  граница территории проектирования
 -  граница проектируемых земельных участков
 -  красные линии
 -  граница линии застройки

- Условные обозначения:**
-  номер и поворотная точка красной линии застройки
 -  Приаэродромная территория аэродрома Воронеж (Чертовицкое) (Части 1, 3, 5)



					01-05-24/ППТ.04					
					Воронежская область, Новоусманский р-н, ООО "Подъем", юго-западная часть кадастрового квартала 36:16:5300002					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Проект планировки территории		стадия	лист	листов
								П	2	
Разработал		Фролова М.А.			Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и элементов планировочной структуры		МП Новоусманского района "Новоусманский производственный отдел"			