

# **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ «ПРОЕКТ»**

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ «ГлавПроект»  
СРО-П-174-01102012 от 14.11.2023

**Заказчик: ИП Даценко Е.Н.**

**Документация по планировке территории в Горожанском сельском поселении, Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945013, 36:25:6945015, 36:25:0000000)**

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Том 1

2024

# ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ КООПЕРАТИВ «ПРОЕКТ»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ «ГлавПроект»  
СРО-П-174-01102012 от 14.11.2023

Заказчик: ИП Даценко Е.Н.

**Документация по планировке территории в Горожанском сельском поселении, Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945013, 36:25:6945015, 36:25:0000000)**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том 1

Председатель



Горбанева И.Ю.

2024

## Содержание

## Текстовая часть

№ п/п	Наименование
1	Общие положения
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
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

## Графическая часть

Лист	Наименование
1	Чертеж планировки территории М 1:20000

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпис	Дата			
						Документация по планировке территории в Горожанском сельском поселении, Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945013, 36:25:6945015, 36:25:0000000).		
Разработал	Тищенко				11.24	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Колесова				11.24	ППТ	2	17
Председат.	Горбанева				11.24	ПК «ПРОЕКТ»		
Том I. Основная часть проекта планировки территории								

### 1. Общие положения

Документация по планировке территории в Горожанском сельском поселении Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945013, 36:25:6945015, 36:25:0000000) (далее – проект планировки территории, рассматриваемая территория), разработана на основании задания на подготовку документации по планировке территории в целях реализации Генерального плана Горожанского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, утвержденного решением совета народных депутатов Горожанского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, а также Правил землепользования и застройки Горожанского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области, утвержденных приказом департамента архитектуры и градостроительства Воронежской области, 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.

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

<b>ППТ</b>						<b>Лист</b>
<b>Изм.</b>						<b>3</b>

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**

Рассматриваемая территория, площадью 844,66 га (площадь в красных линиях для расчета показателей интенсивности 843,24 га), расположена в кадастровых кварталах 36:25:6945013, 36:25:6945015, 36:25:0000000 в границах

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

Горожанского сельского поселения Рамонского муниципального района Воронежской области.

В границах рассматриваемой территории, в настоящее время, отсутствуют жилые, общественные и административные здания, а также промышленные объекты.

Одним из главных преимущественных факторов расположения Горожанского сельского поселения, влияющим на развитие территории, является близость к областному центру – городскому округу город Воронеж. Помимо того, активно развивается территория с точки зрения производства.

Горожанское сельское поселение имеет выгодное географическое положение. Основные транспортные коридоры пересекают территорию поселения с севера на юг. Через территорию сельского поселения с севера на юг проходит автомобильная дорога общего пользования федерального значения М-4 «Дон», также с севера на юг проходит тупиковая железнодорожная однопутная ветка, собственником которой является ЮВЖД филиал ОАО «РЖД».

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>ППТ</b>	Лист
							5

границах рассматриваемой территории особо охраняемые природные территории отсутствуют.

Рассматриваемая территория частично расположена в границах охранных зон инженерных коммуникаций, указано в томе 2.

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)», максимальная абсолютная отметка верха объектов/строений/сооружений – не регламентируется.

**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**

Проектом планировки территории предлагается:

- - строительство индивидуальных жилых домов;
- строительство жилых многоквартирных домов малой и средней этажности со встроенно-пристроенными объектами нежилого назначения 1-8

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>ПШТ</b>	Лист
							6

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

этажей, с открытыми парковочными местами для постоянного хранения транспорта или иными сооружениями при необходимости;

- строительство совмещенного детского дошкольного учреждения и общеобразовательной школы (4 шт);
- строительство структурного подразделения медицинской организации, оказывающей первую врачебную медико-санитарную помощь (1 шт);
- строительство спортивного комплекса с плоскостными спортивными сооружениями (1 шт);
- строительство торгово-развлекательного центра (1 шт);
- строительство инженерных объектов, требуемых для бесперебойного обслуживания планируемой территории;
- придорожный сервис;
- благоустройство всей рассматриваемой территории.

Все данные указаны из укрупненных показателей, дальнейшей стадией проектирования будут вноситься изменения параметров строительства, согласно типовым проектам планируемых жилых домов, а также объектов социально-бытового обслуживания.

Согласно статье 42 Градостроительного кодекса РФ п. 4 п/п 12. требуется представить обоснование очередности планируемого развития территории, рассматриваемой в настоящем проекте. Очередность дана предварительно, уточняется на следующих этапах развития территории, с учетом финансовой модели и возможности производства работ:

<b>I</b>	Фрагмент 1. Придорожный сервис
<b>II</b>	Фрагмент 3. Жилые дома переменной этажности, а также сопутствующая инфраструктура.
<b>III</b>	Фрагмент 2. Индивидуальная жилая застройка
<b>Примечание</b>	На стадии реализации проекта, а также получения разрешительной документации рекомендуется разбить очереди строительства на этапы

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>III</b>	Лист
							7







№ п/п	Требования по удельным размерам площадок	кв. м/чел.
1	Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7
2	Для отдыха взрослого населения	0,1
3	Для занятий физкультурой	2,0
4	Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3
5	Для озеленения территории	6,0
6	Гостевые стоянки для временного пребывания (парковки) автотранспорта	0,8

(\* ) сокращение на 50% спортивной площади мест занятия физкультурой при наличии в районе спортивных комплексов с плоскостным спортивным оборудованием и спортивных ядер школ.

(\*\*) в случае примыкания жилого района к зеленым массивам (городские леса, парки и лесопарки, земли лесного фонда), возможно сокращение нормы обеспеченности жителей территориями зеленых насаждений жилого района на 25%.

Допускается перераспределение показателя озеленения между земельным участком и территорией квартала (района). В этом случае площадь озеленения придомовой территории соответственно уменьшается (увеличивается) при сохранении удельного показателя для квартала (района) в целом, согласно п.1.3.10. РНГП ВО.

На основании вышеизложенного, требуемая площадь озелененной территории района для всего населения  $73022 \times 6 = 438132 - 25\% = 328599$  кв. м (32,86 га).

Озеленение свободных от застройки территорий, создание парковой зоны, скверов, в сумме, составит приблизительно 33,00 га непосредственно озелененной территории. Помимо того, территории урбан-блоков среднеэтажной и малоэтажной застройки имеют озелененные территории общей площадью 0,9 га.

В площадь озелененных территорий включается вся территория, кроме площади застройки жилых домов, участков общественных учреждений, а также проездов, стоянок и физкультурных площадок. (РНГП ВО п.1.3.10.10. п.п.11).

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Инва. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №			

ППТ

Транспортная связь внутри элементов планировочной структуры планируется по улицам и дорогам:

- магистральная улица районного значения регулируемого движения;
- местные проезды, внутриквартальные.

Основные пешеходные связи на планируемой территории обеспечивают удобную пешеходную доступность к объектам обслуживания, остановкам общественного транспорта и зонам отдыха.

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

Границами технических зон основных инженерных коммуникаций являются красные линии улично-дорожной сети.

Координаты утверждаемых красных линий представлены в текстовой части настоящего тома.

Таблица №3

Контур 1	x	y
1	546166.86	1295731.69
2	546069.15	1297185.77
3	546028.67	1297377.82
4	546013.65	1297510.70
5	545901.30	1298717.69

Таблица №4

Контур 2	x	y
6	546043.79	1295198.14
7	546108.37	1295440.62
8	546120.43	1295562.68
9	546070.16	1296308.28
10	546040.77	1296800.28
11	546038.68	1296828.77
12	545994.24	1297436.63
13	545948.00	1297929.55
14	545893.01	1298466.14
15	545872.77	1298714.88

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>ППТ</b>	Лист
							12

Таблица №5

Контур 3	x	y
16	545027.50	1294705.13
17	544661.14	1295019.63
18	543932.19	1296856.29

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

Расчет по обеспечению населения 73022 человек, для планируемого жилого фонда рассматриваемой территории объектами социальной значимости повседневного обслуживания, выполненный в соответствии с действующими градостроительными нормами, приводится в таблице № 8

Таблица № 8

№ п/п	Предприятия и учреждения повседневного обслуживания	Минимальная обеспеченность	Расчетные показатели	Планируемые показатели
1	Детские дошкольные учреждения	40 мест на 1000 жителей $40 \times 73022 / 1000 = 2921$	2921 мест	размещено – 2950 три отдельно стоящих детских сада на 2250 мест и в первых этажах на 700 мест
2	Общеобразовательные школы	90 мест на 1000 жителей $90 \times 73022 / 1000 = 6572$	6572 мест	размещено – 6600 три общеобразовательных учреждений на территории на 6600 мест
3	Предприятия торговли	300 кв. м торговой площади на 1000 жит. $300 \times 73022 / 1000 = 21907$	21907 кв. м торговой площади	на специально отведенной территории для объектов торговли предусмотрена площадь 50000 кв. м и на первых этажах жилых домов, также в радиусе доступности рассматриваемой территории,

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ПШТ

Лист

13



- для постоянного хранения – открытые парковки вдоль проездов в количестве 29000 мест.

- для временного хранения и приобъектные – 4000 (парковочные места даны с запасом на расчетный срок, для дальнейшего расположения нежилых объектов на первых этажах жилых домов, в следующей стадии проектирования).

Согласно СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 таблицы 7.1.1 разрыв от стоянок до зданий школ, детских учреждений должен быть 25 метров для 10 парковочных мест, на территории школ и детских учреждений размещение парковочных мест запрещено, на территории, согласно требованию, расположены приобъектные парковочные места на удаленном расстоянии от учреждений образования.

Таким образом обеспеченность парковочными местами выполнена.

На открытых автостоянках около учреждений обслуживания предусмотрено выделять не менее 10% мест (но не менее одного места) для транспорта инвалидов. Эти места обозначаются знаками, принятыми в международной практике.

**Баланс планируемой территории**

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2024 г.	Расчетный срок
1	Территория			
1.1	Площадь проектируемой территории - всего	га	843,24	843,24
1.2	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе:	га	-	815,3636
1.2.1	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (многоквартирные жилые дома малой и средней этажности, блокированные жилые дома, ИЖС, ЛПХ)	га	-	762,8221
1.2.2	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (детские дошкольные учреждения, учреждения среднего	га	-	38,4474

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2024 г.	Расчетный срок
	общего образования, учреждения здравоохранения, здания и сооружения для занятия спортом, (ТРЦ)			
1.2.1	Зона планируемого размещения объектов капитального строительства (коммунально-складская территория (придорожный сервис))	га	-	14,0941
2	Зона рекреации	га	-	33,0
3	Коэффициент застройки	%	-	0,2
4	Коэффициент плотности застройки	%	-	0,5
<b>Население</b>				
5	Численность	чел	-	73022
6	Плотность	чел/га	-	87
<b>Жилищный фонд</b>				
7	Общая площадь жилых Домов (ГНС), в том числе:	кв.м	-	3016440
7.1	блокированной застройки	кв.м	-	338400
7.2	многоквартирная застройка	кв.м	-	2318040
7.3	индивидуальные жилые дома	кв.м	-	360000
8	Этажность	этаж	-	1-8
9	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс.кв. м общей площади квартир	-	-
10	Убыль жилищного фонда	-//-	-	-
11	Строящиеся жилые дома	тыс.кв. м общей площади квартир	-	-
<b>Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения</b>				
12	Детские дошкольные учреждения	мест	-	2950
13	Общеобразовательные школы	мест	-	6600
14	Структурное подразделение медицинской организации, оказывающей первую врачебную медико-санитарную помощь	шт	-	№8 на чертеже планировки в томе 2
15	Спортивный комплекс – всего/1000 чел.	шт	-	№8 на чертеже планировки в томе 2
16	Аптеки	объект	-	на первых нежилых этажах, в многофункциональном комплексе №8 на чертеже планировки в томе 2

Взам. инв. №

Подпись и дата

Инв. № подл.

ППТ

Лист

16

Изм. Кодуч. Лист №док. Подпись Дата

№ п/п	Показатели	Единица измерения	Современное состояние на 2024 г.	Расчетный срок
17	Предприятия розничной торговли, питания, бытового обслуживания населения	кв. м	-	на первых нежилых этажах, в многофункциональном комплексе №8 на чертеже планировки в томе 2
<b>Транспортная инфраструктура</b>				
18	Протяженность улично-дорожной сети - всего	км	-	36,505
<b>Инженерная инфраструктура</b>				
19	Водопотребление (хоз-питьевые нужды)	м куб./сут	-	19980
20	Водоотведение (хоз-бытовые нужды)	м куб./сут	-	19980
21	Газоснабжение	м куб./ч	-	2869
22	Электропотребление	МВт	-	28,1

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

Изм.	Кодуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	<b>ПШТ</b>	Лист 17
------	--------	------	--------	---------	------	------------	------------



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

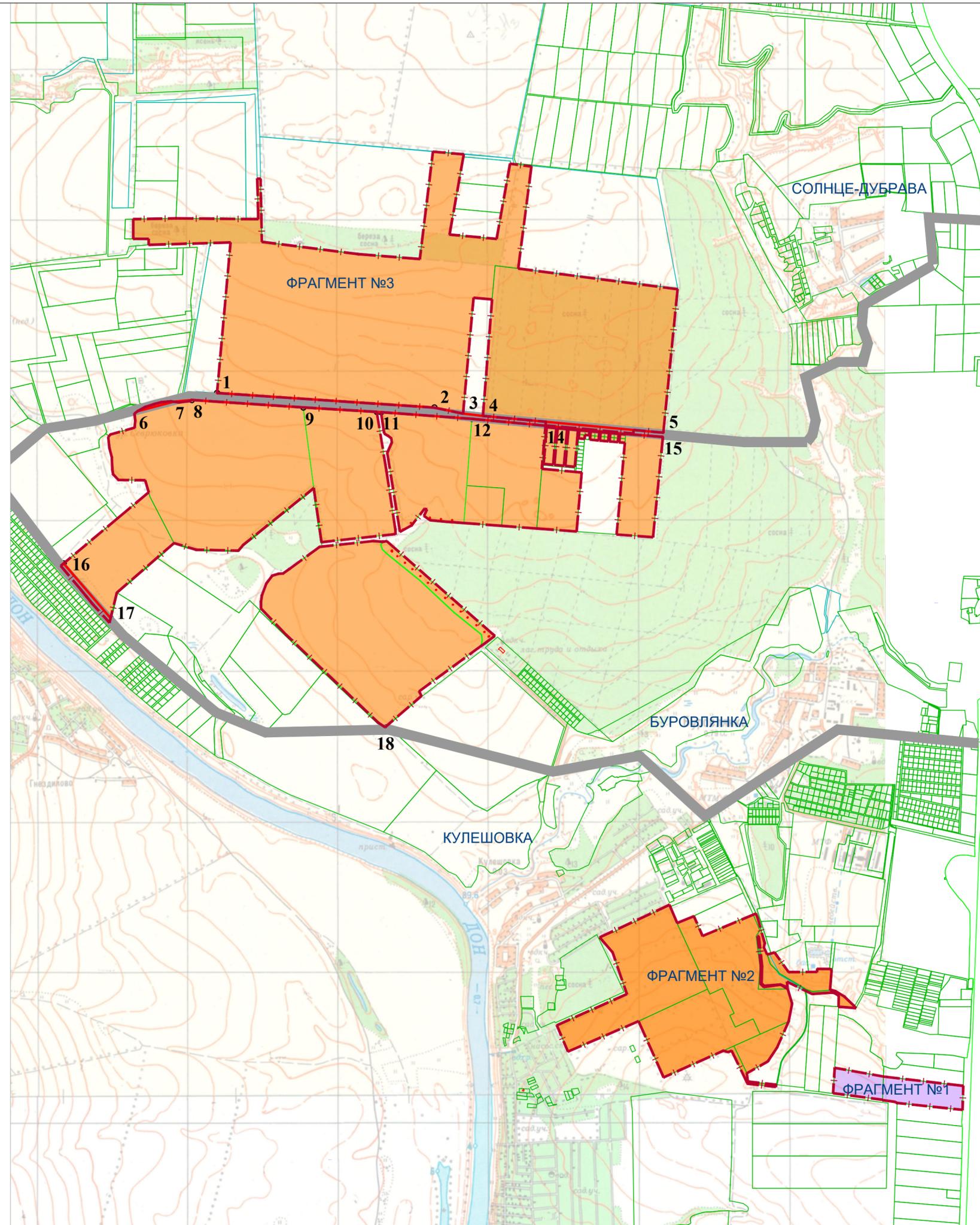
	Граница территории в отношении которой осуществляется проект планировки территории
	красная линия
	селитебная территория
	земли промышленности (придорожный сервис)
	земельные участки, учтено ЕГРН
	планируемые автомобильные дороги, в соответствии с Генеральным планом поселения

КООРДИНАТЫ КРАСНЫХ ЛИНИЙ

Контур 1	x	y
1	546166.86	1295731.69
2	546069.15	1297185.77
3	546028.67	1297377.82
4	546013.65	1297510.70
5	545901.30	1298717.69

Контур 2	x	y
6	546043.79	1295198.14
7	546108.37	1295440.62
8	546120.43	1295562.68
9	546070.16	1296308.28
10	546040.77	1296800.28
11	546038.68	1296828.77
12	545994.24	1297436.63
13	545948.00	1297929.55
14	545893.01	1298466.14
15	545872.77	1298714.88

Контур 3	x	y
16	545027.50	1294705.13
17	544661.14	1295019.63
18	543932.19	1296856.29



Перб. примен.
Спраб. №
Подп. и дата
Инв. № дубл.
Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

						2024	ППТ				
						Проект планировки территории в Горожанском сельском поселении Рамонского муниципального района Воронежской области (кадастровый квартал 36:25:6945013, 36:25:6945015, 36:25:0000000)					
Изм.	Кол.уч	Лист	Модок.	Подпись	Дата	Проект планировки территории	Стадия	Лист	Листов		
Председатель	Горбанева	1			11.24		ППТ	1	1		
Проверил	Колесова				11.24	Чертеж планировки территории М 1:20 000	ПК "ПРОЕКТ"				
Разработал	Тищенко				11.24		Формат А2				