



**Общество с ограниченной
ответственностью «Водосервис – Юг»**

353922 Краснодарский край, г. Новороссийск,

ул. Пионерская, 21 «А», помещение П

ОРН 1142315001124 ИНН 2315186257



Проект планировки территории в границах квартала,
ограниченного улицами Рубина-Энгельса-Свободы-
Коммунистическая на территории муниципального образования
город Новороссийск Краснодарского края

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ВЮГ-3/21-ППТ.1

Раздел 1

г. Новороссийск

2021 г.



**Общество с ограниченной
ответственностью «Водосервис – Юг»**

353922 Краснодарский край, г. Новороссийск,
ул. Пионерская, 21 «А», помещение П
ОРН 1142315001124 ИНН 2315186257



Проект планировки территории в границах квартала,
ограниченного улицами Рубина-Энгельса-Свободы-
Коммунистическая на территории муниципального образования
город Новороссийск Краснодарского края

ОСНОВНАЯ ЧАСТЬ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

**ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ВЮГ-3/21-ППТ.1

Раздел 1

Генеральный директор

А.А. Федянина

Г. Новороссийск

2021 г.

Обозначение	Наименование	Примечание
1	2	3
ВЮГ-3/21– ППТ.1 ПЗ. С	Содержание тома	
ВЮГ-3/21- ППТ СП	Состав проекта планировки территории	
ВЮГ-3/21– ППТ.1 ПЗ	<p>Пояснительная записка:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Исходные данные и условия для подготовки проекта планировки территории 2. Местонахождение и характеристика территории 3. Численность населения 4. Архитектурно-планировочное решение 5. Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения 6. Транспортная инфраструктура 7. Основные технико-экономические показатели проекта 8. Очередности планируемого развития территории 	
ВЮГ-3/21– ППТ.1	- Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000 - Чертеж красных линий. М1:1000	Лист 1 Лист 2

Взам. инв. №					
	Подпись и дата				
Инв. № подл.	ВЮГ-3/21– ППТ.1 ПЗ. С				
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.
	Разработал	Козлова И.И.		2021	Пояснительная записка
	Проверил	Федянина А.А.		2021	
	Н. контроль	Федянина А.А.		2021	
		Стадия	Лист	Листов	
		П	1	1	
		ООО «Водосервис-Юг»			

Обозначение	Наименование	Примеч.
1	2	3
ВЮГ-3/21-ППТ.1	Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории. Положение о характеристиках планируемого развития территории. Положение об очередности планируемого развития территории.	
	Графические материалы: - Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:1000 - Чертеж красных линий. М1:1000	Лист 1 Лист 2
ВЮГ-3/21-ППТ.2	Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории	
	Графические материалы: - Фрагмент карты планировочной структуры территории с отображением границ элементов планировочной структуры. М1:2000 - Схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам. М 1:1000 - Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ особо охраняемых природных территорий. М 1:1000 - Схема границ территорий объектов археологии и культурного наследия. М 1:1000 - Схема расположения объектов социальной инфраструктуры. М 1:1000	Лист 3 Лист 4 Лист 5 Лист 6 Лист 7

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

ВЮГ-3/21- ППТ СП					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал		Козлова И.И.			2021
Проверил		Федянина А.А.			2021
Н. контроль		Федянина А.А.			2021
Состав проекта					
			Стадия	Лист	Листов
			П	1	2
ООО «Водосервис-Юг»					

- Схема организации движения транспорта и пешеходов. Схема организации улично-дорожной сети. М 1:1000	Лист 8
- Схема вертикальной планировки и организации рельефа. М 1:1000	Лист 9
- Сводная схема инженерных сетей и сооружений. М 1:1000	Лист 10
- Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера (пожар, взрыв, химическое, радиоактивное заражение, затопление, подтопление, оползень, карсты, эрозия). М 1:1000	Лист 11
- Визуализация, демонстрирующая объемно-пространственные решения проекта планировки территории	Лист 12
- Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки поселения с отображением границ проектируемой территории	Лист 13
- Фрагмент карты функционального зонирования Генерального плана поселения с отображением границ проектируемой территории. М 1:2000	Лист 14

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------------	----------------	--------------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

1. Исходные данные и условия для подготовки проекта планировки территории

Основанием для подготовки проекта является постановление № 1380 от 10.03.2021г. о разработке проекта планировки территории в границах квартала ограниченного улицами Рубина – Энгельса – Свободы – Коммунистическая на территории муниципального образования город Новороссийск; договор № 3/21 от 24.02.2021г.; техническое задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории.

Проект выполнен в соответствии с положениями и требованиями:

- градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года № 190-ФЗ с учетом текущих изменений на момент разработки данного проекта;

- градостроительного Кодекса Краснодарского края от 21 июля 2008 года N 1540-КЗ;

- Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, приказ № 78 от 16.04.2015г. (с изменениями на 17.11.2020г.);

- Нормативы градостроительного проектирования муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края №119 от 22.11.2016г.;

- Правила землепользования и застройки городского округа муниципального образования город Новороссийск, утвержденные решением городской Думы №439 от 23.12.2014г. (Решение городской Думы от 22.12.2020г. №57, №58,59 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки г. Новороссийска»);

- СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

В проекте использовались данные Генерального плана городского округа МО г. Новороссийска Краснодарского края, информационная справка «Схема градостроительного зонирования №441» от 09.03.2021г.

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

						ВЮГ-3/21-ППТ.1 ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		1

В целях обеспечения устойчивого развития территорий, расположенных в пределах муниципального образования город Новороссийск, выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, предназначенных для строительства, производится данный проект планировки территории, основной задачей которого является обоснование размещения многоквартирных жилых домов.

При принятии решений учитывались данные земельного кадастра на период проектирования.

Графические материалы выполнены в установленной системе координат МСК-23, в программе AutoCAD.

2. Местонахождение и характеристика территории

В административном отношении исследуемый участок находится в Центральном внутригородском районе МО города-героя Новороссийск, в границах квартала, ограниченного улицами Рубина – Энгельса – Свободы – Коммунистическая. К рассматриваемому участку примыкают жилые и общественные здания и сооружения сложившейся застройки, участки благоустройства и рекреации.

Общая площадь участка проектирования – 4,14 га.

Город Новороссийск расположен на Черноморском побережье Краснодарского края, в 155 км юго-западнее г. Краснодара. Новороссийск – крупный морской порт на побережье и один из крупных центров цементной промышленности, а с 1964 года стал крупным портом нефтеналивного флота. Основными орографическими элементами района являются Маркотхский хребет и Абрауский горный массив. Климат района Новороссийска формируется в условиях влияния Черного моря, главного климатообразующего фактора. Климат района работ средиземноморского типа. Важным фактором, влияющим на климат района, является циркуляция атмосферы. Здесь преобладают массы континентального воздуха умеренных широт. Приходящие извне воздушные

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

						ВЮГ-3/21-ППТ.1 ПЗ	Лист
							2
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

массы атлантического, арктического и тропического происхождения в значительной степени трансформированы и окончательно перерождаются в континентальный воздух умеренных широт. Это и обуславливает умеренно-континентальный климат района.

Территория проектирования находится в непосредственной близости к бульвару по центральной ул. Советов, рекреационной зоне Набережной Адмирала Серебрякова, имеет транспортную связь со всеми районами города.

Участок проектирования сформирован автомобильными дорогами ул. Свободы - ул. Энгельса – ул. Рубина и основными пешеходными маршрутами. В данный момент на территории проектирования находятся существующие здания и сооружения, а также асфальтированные проезды, которые обеспечивают подъезд и проход к существующей застройке.

Согласно «Правилам землепользования и застройки городского округа Новороссийск» участок проектирования расположен в зонах:

- Р1. Зона парков, скверов, бульваров, озеленения общего пользования;
- ИЦ1. Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения исторического центра.

В настоящее время, в соответствии со сведениями Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Краснодарскому краю, существующая категория земель рассматриваемых земельных участков в границах проектирования – Земли населенных пунктов.

Изменение категории земель данным проектом не предусматривается.

В настоящее время земли в границах проектирования относятся к категории - земли населенных пунктов.

На участке присутствуют элементы благоустройства, есть существующие разводящие инженерные сети и коммуникации.

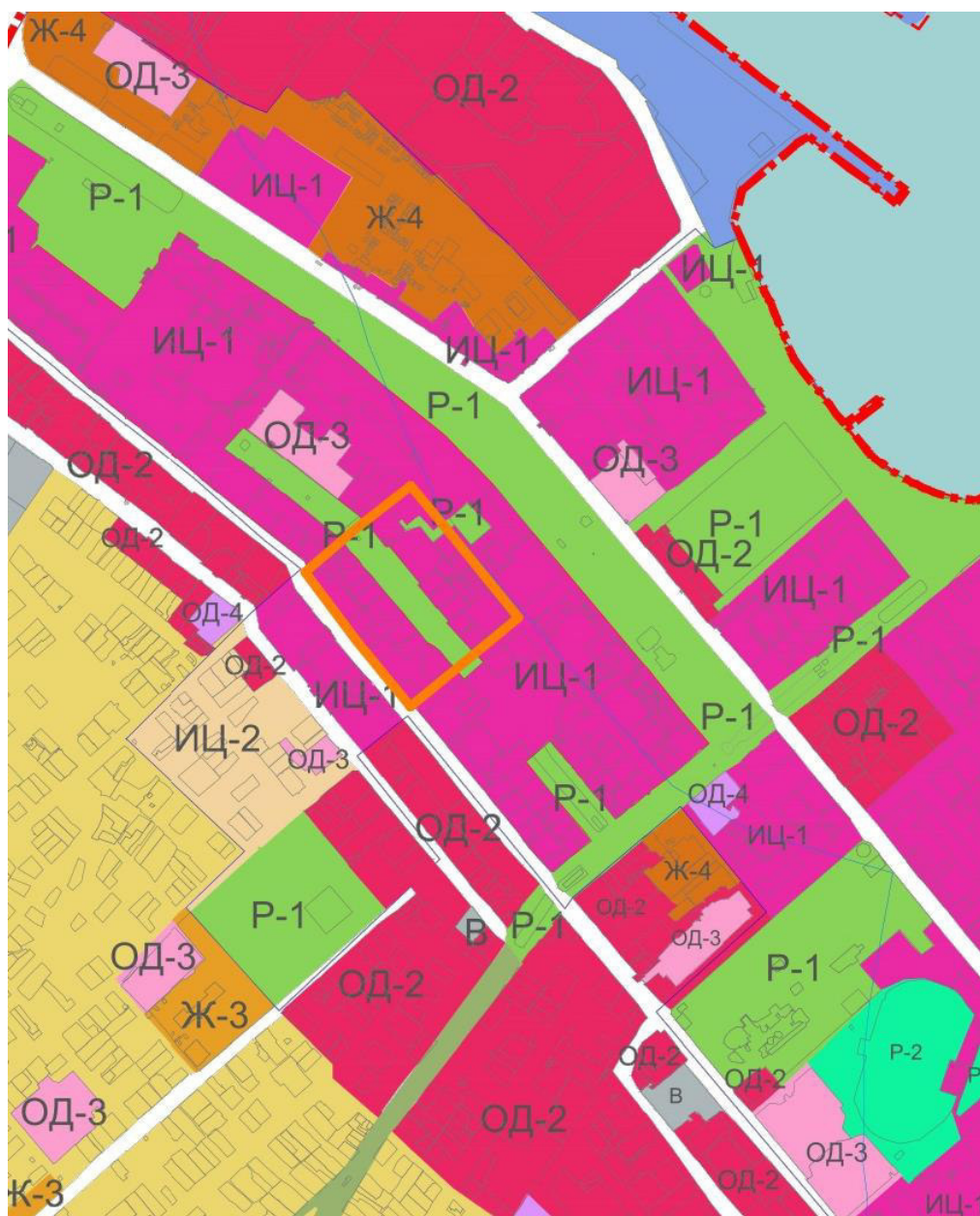
В границы проектирования входят все земельные участки, расположенные в пределах кадастровых кварталов: 23:47:0301029; 23:47:0301030 (подробный список земельных участков представлен в общих сведениях об объектах

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №	ВЮГ-3/21-ППТ.1 ПЗ						Лист
									3
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

недвижимости в кадастровом квартале – выписка № КУВИ-002/2021-16012144 от 28.02.2021г. для кадастрового квартала 23:47:0301029; выписка № КУВИ-002/2021-16012350 от 28.02.2021г. для кадастрового квартала 23:47:0301030).

Кадастровые номера земельных участков на которых планируется строительство многоквартирных жилых домов: 23:47:0301029:150; 23:47:0301029:123; 23:47:0301029:124; 23:47:0301030:34; 23:47:0301030:12; 23:47:0301030:29; 23:47:0301030:17; 23:47:0301030:20; 23:47:0301030:22; 23:47:0301030:23.

Правила землепользования и застройки городского округа МО город Новороссийск (фрагмент):

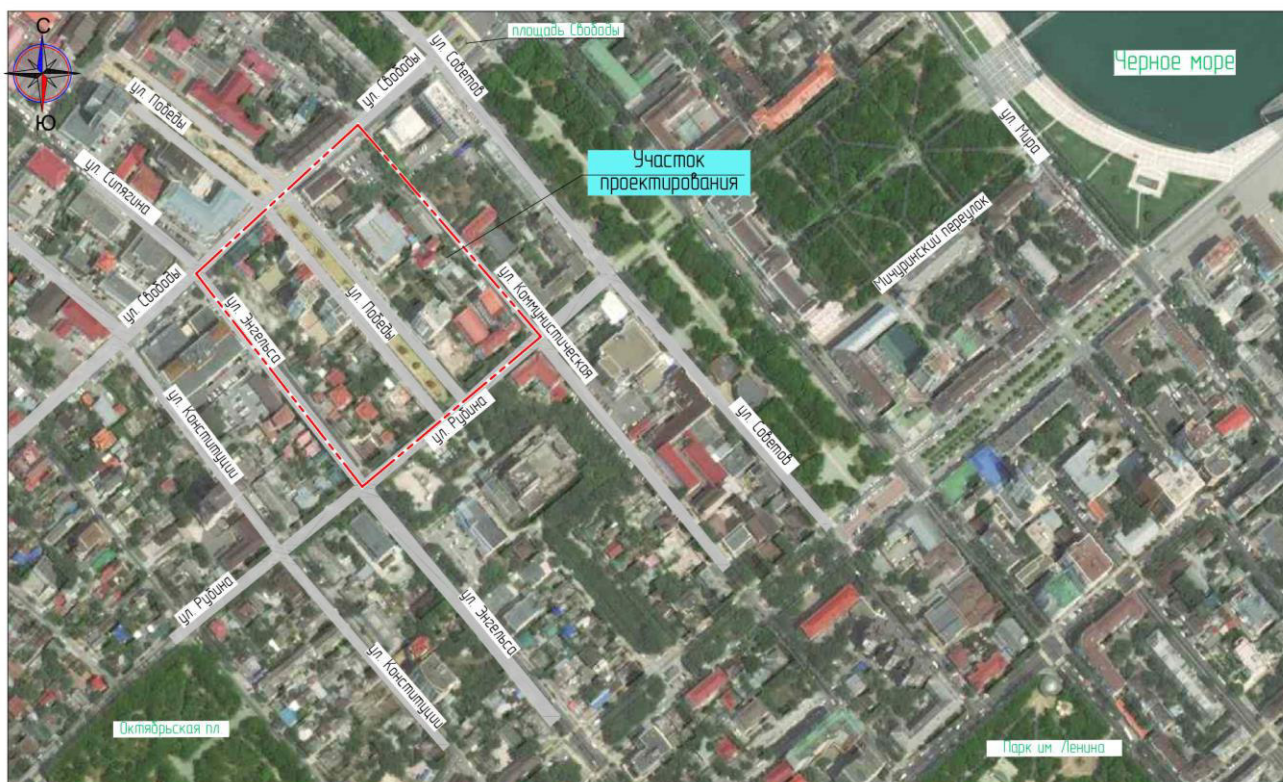


Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ВЮГ-3/21-ППТ.1 ПЗ

Фрагмент карты планировочной структуры территории с отражением границ элементов планировочной структуры:



Рельеф на участке проектирования имеет спокойный характер. Максимальная отметка высоты в пределах границы проектирования – 26,24 м над уровнем моря (в юго-западной части участка), минимальная – 11,85 м (в северной части участка). Рельеф имеет уклон в северо-восточном направлении.

3. Численность населения

Для расчета численности населения на участке проектирования на расчетный срок в качестве базового параметра определена потенциальная вместимость территории.

Расчетный показатель численности населения существующей жилой застройки – 206 человек.

Расчетные показатели численности населения проектируемых объектов капитального строительства (жилые дома уровня комфорта бизнес-класс):

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

№ п/п	Наименование и адрес объекта капитального строительства	Расчетное количество населения	Примечание
1	Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Победы 20	49 чел.	проектируемый
2	Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Победы 24, 26	49 чел.	строящийся
3	Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Рубина 15	49 чел.	проектируемый
4	Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Победы 27, 29, 31	63 чел.	проектируемый
5	Многоквартирный жилой дом по адресу: ул. Энгельса 8, 10	54 чел.	проектируемый
	Итого:	264 чел.	
6	Численность населения существующей жилой застройки	206	сущ.
	Итого:	470 чел.	---

Планируемая плотность населения проектируемых многоквартирных жилых домов в границах проектирования – 64 чел/га.

Общая плотность населения в границах проектирования составит – 114 чел/га.

Численность населения является основанием для расчета потребности в объектах социального и культурно-бытового обслуживания населения.

4. Архитектурно-планировочное решение

Размещение объектов капитального строительства на участке проектирования выполнено с учетом существующей планировочной обстановкой.

Основной задачей данного проекта планировки территории является обоснование размещения объектов планируемого капитального строительства -

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

							ВЮГ-3/21-ППТ.1 ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата			6

многоквартирных жилых домов со встроенными на первом этаже помещениями общественного назначения.

В границах проектирования планировочная структура построена в соответствии со сложившейся транспортной сетью города, в соответствии с которой формируется пространство вокруг.

В центре участка в границах проектирования проходит бульвар с зоной общего пользования для отдыха населения и площадками для игр детей.

Проектирование новых автомобильных проездов проектом не предусматривается. Вдоль существующей улично-дорожной сети выполняются въезды на проектируемые участки и подземные парковки, без изменений дорожных и пешеходных путей, сохраняя транспортные узлы в исходном положении. Также, имеются взаимосвязи с сетью общественного транспорта. Вдоль основных проездов располагаются наземные парковочные места для временного хранения автотранспортных средств (гостевые парковки общественных учреждений).

Наличие подземных парковок в проектируемых многоквартирных жилых домах повышает пространственную функциональность и экономическую привлекательность застройки.

Транспортная автомобильная сеть в границах проектирования запроектирована так, чтобы обеспечить подъезд к любой группе жилых домов, чтобы удобно было обслужить все участки жилой застройки. Внутреннее пространство дворов имеет связь с существующей общественной зоной посредством пешеходных связей по тротуарам.

Пространство вокруг жилых домов благоустроено, разбиты пешеходные дорожки и организованы места для отдыха, в необходимом расчетном количестве выполняются площадки для игр детей и хозяйственные площадки.

Анализ градостроительной ситуации центральной части г. Новороссийска позволяет выделить ряд новых высотных объектов, расположенных в зоне визуальной взаимосвязи с территорией участка проектирования и набережными.

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

						ВЮГ-3/21-ППТ.1 ПЗ	Лист
							7
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Общее высотное пространственное решение существующей застройки в границах проектирования:

- индивидуальные жилые дома высотой 1-5 этажей;
- общественные здания и сооружения высотой 1-4 этажа;
- многоэтажные многоквартирные жилые дома высотой 6-8 этажей.

Средняя этажность планируемой застройки многоквартирными жилыми домами составит – 7,8 этажей, что не превышает сложившейся высотной ситуации в структуре планируемого района, сохраняя характер существующего рельефа местности.

5. Социальное и культурно-бытовое обслуживание населения

Расчет потребности учреждений и предприятий культурно-бытового назначения произведен согласно СП 42.13330.2011.

Расчетная численность населения существующей жилой застройки – 206 чел.

Расчетная численность жителей проектируемых жилых домов – 264 чел.

Общая численность населения в границах проектирования – 470 человек.

№ п/п	Наименование учреждений обслуживания	Ед. изм.	Норма на 1000 жителей	Расчетная нормативная потребность
1	Дошкольные образовательные учреждения	1 место	100 мест на 1000 жителей	47
2	Средние общеобразовательные школы	1 место	180 мест на 1000 жителей	85
3	Поликлиники	1 место	---	470
4	Муниципальная стоматологическая поликлиника	1 место	---	470
5	Аптеки	объект	1 на микрорайон	1

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ВЮГ-3/21-ППТ.1 ПЗ	Лист 8
------	---------	------	--------	-------	------	--------------------------	-----------

6	Спортивные залы общего пользования	м ² площади пола на 1 тыс. чел.	70	32,90
7	Магазины продовольственных товаров	м ² торговой площади	70 на 1 тыс. чел. (для микрорайонов и жилых районов)	32,90
8	Магазины непродовольственных товаров	м ² торговой площади	30 на 1 тыс. чел. (для микрорайонов и жилых районов)	14,10
9	Предприятия общественного питания	место	8 мест на 1 тыс. жителей	4
10	Предприятия бытового обслуживания	рабочее место	2 места на 1 тыс. жителей	1
11	Предприятие коммунального обслуживания – химчистка самообслуживания	кг вещей в смену	4 на 1 тыс. жителей	1,88

Согласно письму №04.03-01-16-2684 от 15.07.2021г. Управления образования Администрации МО г. Новороссийск в границах проектируемой территории действующие образовательные организации – Гимназия №20, СОШ №21, МБДОУ №17. В данных организациях возможно размещение расчетного требуемого количества детей:

- 48 мест в Гимназии №20 и СОШ №21;
- 27 мест в МБДОУ №17.

Данное количество мест для размещения детей в дошкольных образовательных учреждениях и в средних образовательных школах, определено из расчета, что постоянное население существующей жилой застройки ранее было закреплено за соответствующими организациями и в данных проектных решениях требуется лишь учитывать возможный прирост населения ввиду проектирования

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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	ВЮГ-3/21-ППТ.1 ПЗ	Лист
							9

новой многоквартирной жилой застройки. Прирост населения данными проектными решениями составит – 264 человека.

Проектируемая территория находится в центре города Новороссийска и имеет развитую социальную и культурно-бытовую инфраструктуру, объекты находятся в пешеходной доступности в пределах допустимого радиуса обслуживания. Ввиду развитой транспортной инфраструктуры, социальные объекты за пределами пешеходной доступности могут быть доступны путем использования общественного транспорта, дорога занимает не более допустимых 30 минут согласно СП 42.13330.2016.

6. Транспортная инфраструктура

В границах проектирования планировочная структура построена в соответствии со сложившейся транспортной сетью города, в соответствии с которой формируется пространство вокруг. Планируемая территория находится в центре города и имеет развитую транспортную инфраструктуру, имеет связь со сложившейся застройкой и сформирована по периметру автомобильными дорогами по ул. Свободы - ул. Энгельса – ул. Рубина и ул. Коммунистическая. Улица Коммунистическая – тупиковая, но сложившая транспортная сеть сформирована таким образом, что основной поток автомобилей идет в направлении не тупиковых улиц, имеющих связь со всеми главными улицами и различными районами города.

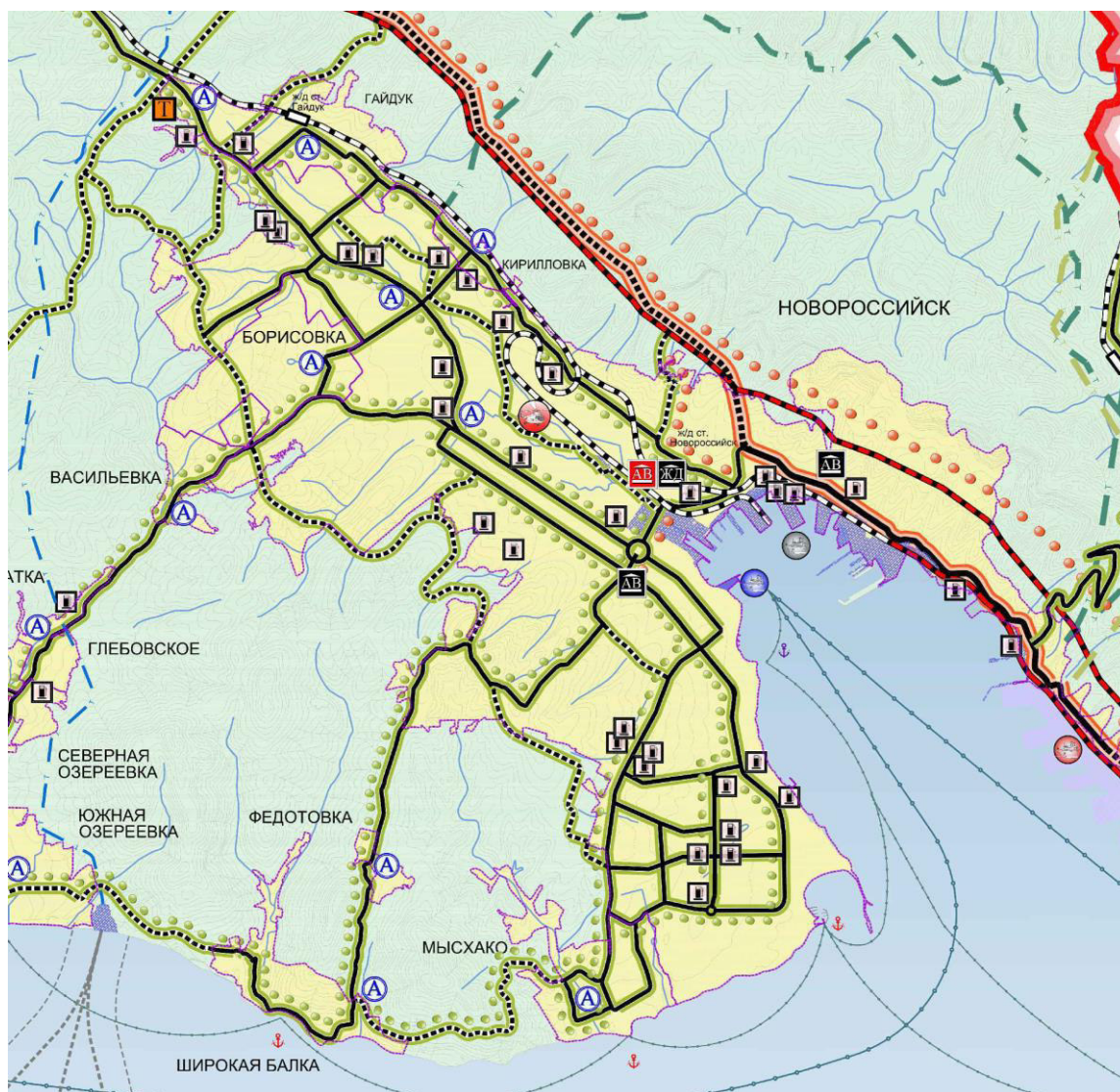
Сложившаяся общественная транспортная связь в данном проекте не подлежит изменениям, введение новых маршрутов не планируется.

Существующие места остановки общественного транспорта находятся в пешеходной доступности (на ул. Рубина, ул. Советов, ул. Энгельса).

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

						ВЮГ-3/21-ППТ.1 ПЗ	Лист
							10
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Существующая транспортная схема Согласно Генеральному плану города
Новороссийска



На территории проектирования транспортная инфраструктура представлена:

- автомобильные дороги – городские магистрали;
- автомобильные подъезды к общественным и жилым зданиям;
- пешеходная зона.

Общая протяжённость проездов - **1226** м. Плотность улично-дорожной сети – **0,3** км/га.

Пешеходная инфраструктура создает непрерывную пешеходную сеть: связь с бульваром по ул. Советов, рекреационной зоной Набережной Адмирала Серебрякова, парком Октябрьской площади. Основная задача пешеходной инфраструктуры - уменьшить потребность населения в пользовании автомобилем.

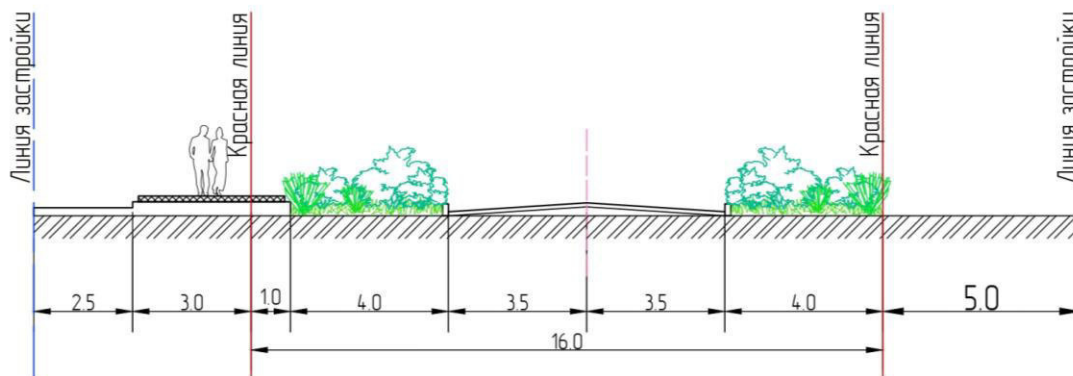
Взам. инв. №	
Подпись и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

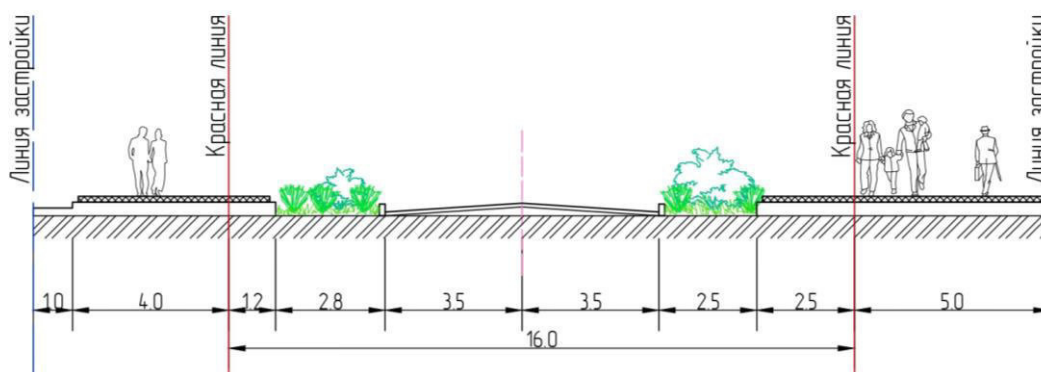
Чем удобнее пешеходное движение, тем меньше потребность населения в пользовании автомобилем.

Поперечные профили

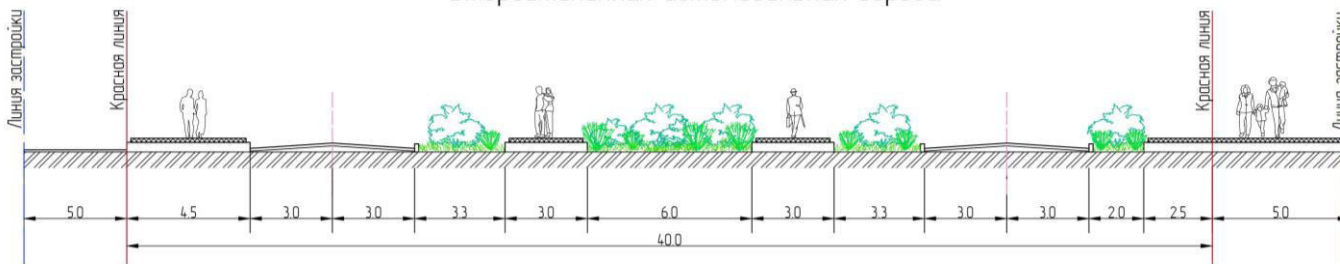
1-1
Основная автомобильная дорога



2-2
Второстепенная автомобильная дорога



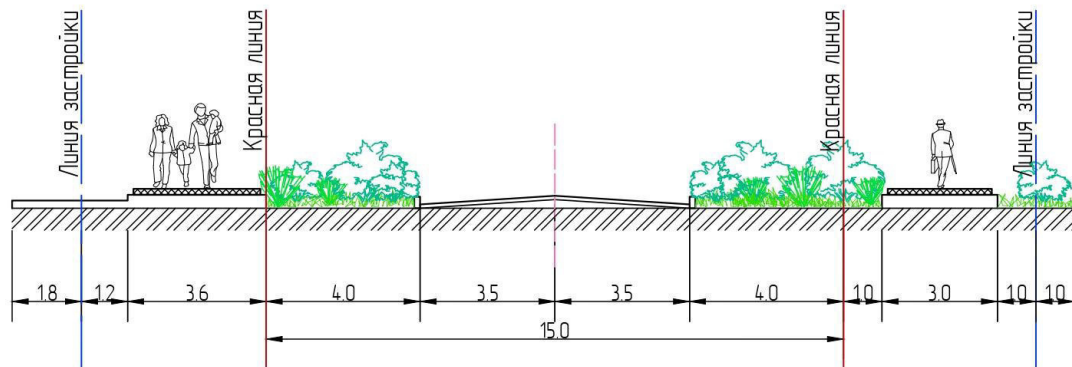
3-3
Второстепенная автомобильная дорога



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

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

4-4
Второстепенная автомобильная дорога



Существующее количество машино-мест в жилой застройке (подземный паркинг в многоквартирных жилых домах) - **39 машино-мест**.

Расчет мест для хранения автотранспорта произведен согласно нормативам проектирования МО г. Новороссийск, утвержденным решением городской Думы от 22.11.2016г. №119. Требуемое количество машино-мест на расчетный период в местах организованного хранения автотранспортных средств (из расчета 1 машино-место на квартиру) для проектируемой территории составляет – 164 машино-места.

Проектируемое количество машино-мест для хранения автотранспортных средств жителей проектируемой многоквартирной жилой застройки - **164 машино-места**. Места хранения автомобилей предусматриваются в подземных парковках, встроенных в проектируемые многоквартирные жилые дома.

Количество мест временной остановки автомобилей для обслуживания встроенных в жилую застройку и существующих объектов общественного назначения - **143 машино-места**. Места предусматриваются в существующих карманах улиц.

7. Основные технико-экономические показатели проекта

№ п/п	Наименование	Показатели
1	ТЕРРИТОРИЯ	

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

						ВЮГ-3/21-ППТ.1 ПЗ	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		13

	Всего площадь проектируемой территории	4,14 га
	<i>в том числе территории:</i>	
	проектируемых жилых зон среднеэтажной застройки (7-8 эт.)	0,68 га/ 16%
	прочие существующие территории	2,09 га/ 51%
2	Из общей площади проектируемого земельного участка территории общего пользования всего:	1,37га/ 33%
	<i>в том числе:</i>	
	- зеленые насаждения общего пользования	<u>0,21 га/ 5%</u>
	- улицы, дороги, проезды, площади	1,16 га/ 28%
3	Коэффициент застройки	11%
4	Коэффициент плотности застройки	0,58
5	Плотность застройки	1097 м ² /га
6	НАСЕЛЕНИЕ	
	Численность постоянно проживающего планируемого населения	264 чел.
	Плотность населения	64 чел/га
7	ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД	
	Общая площадь проектируемых квартир	13922,53м ²
	Общая жилая площадь проектируемых квартир	6729,04м ²
	Средняя этажность планируемой застройки	7,8эт.

В границах проекта планировки территории планируется к строительству:

1. Многоквартирный жилой дом со встроенными торгово-офисными помещениями по ул. Победы, 24, 26 (кадастровые номера земельных участков 23:47:0301029:124 и 23:47:0301029:123) – строящийся.

Технико-экономические показатели проектируемого многоквартирного жилого дома:

Площадь участка –	1081 м ²
Этажность -	8 эт.
Количество этажей -	9 эт.
Количество квартир -	28 шт.
Количество машино-мест в паркинге -	28 м/м
Площадь застройки –	780,93 м ²
Общая площадь здания, в т.ч.:	4157,56 м ²
- общая площадь жилого здания (наземная часть) –	3369,46 м ²

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

- общая площадь подземной автостоянки –	788,10 м ²
Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий) –	2457,21 м ²
Общая жилая площадь квартир –	1364,58 м ²
Общая площадь встроенных помеще- ний общественного назначения –	346,09 м ²
Расчетная численность населения –	49 чел.

2. Многоквартирный жилой дом со встроенными торгово-офисными помещениями по ул. Победы, 20 (кадастровый номер земельного участка 23:47:0301029:150) – проектируемый.

Технико-экономические показатели проектируемого многоквартирного жилого дома:

Площадь участка –	1340 м ²
Этажность -	8 эт.
Количество этажей -	9 эт.
Количество квартир -	28 шт.
Количество машино-мест в паркинге -	28 м/м
Площадь застройки –	780,93 м ²
Общая площадь здания, в т.ч.:	4157,56 м ²
- общая площадь жилого здания (наземная часть) –	3369,46 м ²
- общая площадь подземной автостоянки –	788,10 м ²
Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий) –	2457,21 м ²
Общая жилая площадь квартир –	1364,58 м ²
Общая площадь встроенных помеще- ний общественного назначения –	346,09 м ²
Расчетная численность населения –	49 чел.

3. Многоквартирный жилой дом со встроенными торгово-офисными помещениями по ул. Рубина, 15 (кадастровый номер земельного участка 23:47:0301030:34 и 23:47:0301030:139) – проектируемый.

Технико-экономические показатели проектируемого многоквартирного жилого дома:

Площадь участка –	1506 м ²
-------------------	---------------------

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

						ВЮГ-3/21-ППТ.1 ПЗ	Лист
							15
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Этажность -	8 эт.
Количество этажей -	9 эт.
Количество квартир -	28 шт.
Количество машино-мест в паркинге -	28 м/м
Площадь застройки –	780,93 м ²
Общая площадь здания, в т.ч.:	4157,56 м ²
- общая площадь жилого здания (наземная часть) –	3369,46 м ²
- общая площадь подземной автостоянки –	788,10 м ²
Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий) –	2457,21 м ²
Общая жилая площадь квартир –	1364,58 м ²
Общая площадь встроенных помеще- ний общественного назначения –	346,09 м ²
Расчетная численность населения –	49 чел.

4. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Победы, 27,29,31 (кадастровые номера земельных участков 23:47:0301030:12, 23:47:0301030:29, 23:47:0301030:17 соответственно) – проектируемый.

Технико-экономические показатели проектируемого многоквартирного жилого дома:

Площадь участка –	2001 м ²
Этажность -	8 эт.
Количество этажей -	9 эт.
Количество квартир -	56 шт.
Количество машино-мест в паркинге -	56 м/м
Площадь застройки –	1466,26 м ²
Общая площадь здания, в т.ч.:	7882,98 м ²
- общая площадь жилого здания (наземная часть) –	6535,48 м ²
- общая площадь подземной автостоянки –	1347,50 м ²
Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий) –	4583,20 м ²
Общая жилая площадь квартир –	1845,80 м ²

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

						ВЮГ-3/21-ППТ.1 ПЗ	Лист
							16
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

Общая площадь встроенных помеще- ний общественного назначения –	595,6 м ²
Расчетная численность населения –	63 чел.

5. Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по ул. Энгельса, 8,10 (кадастровые номера земельных участков 23:47:0301030:20, 23:47:0301030:23, 23:47:0301030:22) – проектируемый.

Технико-экономические показатели проектируемого многоквартирного жилого дома:

Площадь участка –	1408 м ²
Этажность -	7 эт.
Количество этажей -	8 эт.
Количество квартир -	24 шт.
Количество машино-мест в паркинге -	24 м/м
Площадь застройки –	733,13 м ²
Общая площадь здания, в т.ч.:	3526,09 м ²
- общая площадь жилого здания (наземная часть) –	2852,34 м ²
- общая площадь подземной автостоянки –	673,75 м ²
Общая площадь квартир (за исключением балконов и лоджий) –	1967,70 м ²
Общая жилая площадь квартир –	789,50 м ²
Общая площадь встроенных помеще- ний общественного назначения –	297,80 м ²
Расчетная численность населения –	54 чел.

8. Очередности планируемого развития территории

В настоящее время, в границах проектирования на земельных участках с кадастровыми номерами 23:47:0301029:123, 23:47:0301029:124 (ул. Победы 24, 26) – ведется строительство одного многоквартирного жилого дома на 2 земельных участках; на земельном участке с кадастровым номером

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

						ВЮГ-3/21-ППТ.1 ПЗ	Лист
							17
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

23:47:0301030:10 (ул. Энгельса и Свободы) – ведется строительство административного здания.

После утверждения Проекта планировки предусматривается очередность развития территории по этапам:

1. Обеспечение законодательной базы для развития территории. Внесение изменений в Правила застройки и Правил землепользования г. Новороссийска, Правила благоустройства г. Новороссийска.

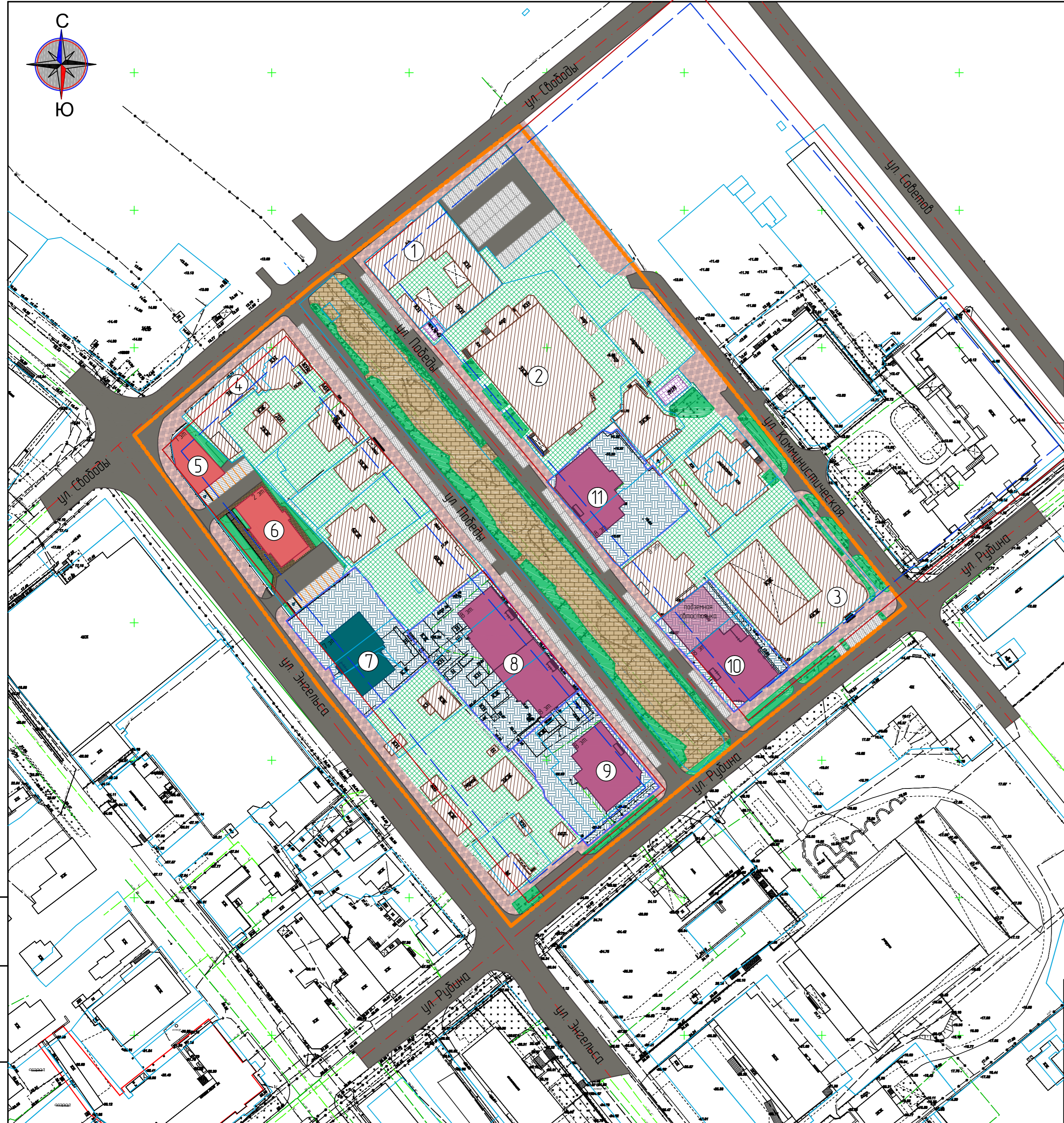
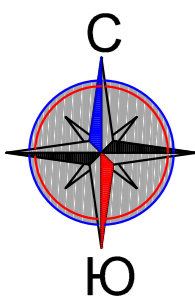
2. Разработка Градостроительных планов земельных участков в соответствии с новыми градостроительными регламентами.

3. На земельном участке с кадастровым номером 23:47:0301029:150 (ул. Победы, 20) и участке с кадастровым номером 23:47:0301030:34 и 23:47:0301030:139 (ул. Рубина, 15) – планируется начать строительство МКД в 2022г. (II полугодие)

4. 23:47:0301030:12, 23:47:0301030:29, 23:47:0301030:17 (ул. Победы 27, 29, 31) – после объединения участков планируется начать строительство МКД в 2024г. (I полугодие).

5. 23:47:0301030:22, 23:47:0301030:23, 23:47:0301030:20 (ул. Энгельса 8, 10) – после объединения планируется начать строительство МКД в 2026г. (I полугодие).

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			ВЮГ-3/21-ППТ.1 ПЗ						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				



- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:**
- границы участка проектирования;
 - оси автомобильных дорог;
 - Красные линии;
 - линия регулирования застройки;
 - существующие границы земельных участков;
 - границы земельных участков под планирующую жилую застройку;
 - автомобильные дороги в Красных линиях;
 - существующие здания и сооружения;
 - планируемая к строительству многоквартирная жилая застройка средней этажности:
 - 7 этажей;
 - 8 этажей;
 - планируемые к строительству административные здания (1-2эт.);
 - дворовое пространство внутриквартальной территории (сущ. и планируемое);
 - озеленение;
 - объекты инженерной инфраструктуры;
 - места остановки автомобилей.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

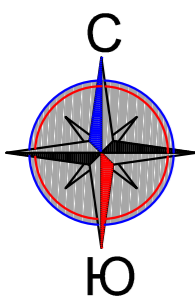
№ п/п	Наименование	Кол-во	Примечание
1	Новороссийская типография	1	сущ.
2	Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями первого этажа	1	сущ.
3	Здание офиса	1	сущ.
4	Здание магазина	1	сущ.
5	Административное здание	1	строящ.
6	Административное здание	1	строящ.
7	Проектируемый многоквартирный жилой дом (1-подъездный)	1	проектир.
8	Проектируемый многоквартирный жилой дом (2-подъездный)	1	проектир.
9	Проектируемый многоквартирный жилой дом (1-подъездный)	1	проектир.
10	Проектируемый многоквартирный жилой дом (1-подъездный)	1	строящ.
11	Проектируемый многоквартирный жилой дом (1-подъездный)	1	проектир.

ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование	Кол-во
1	Территория	
	Всего площадь проектируемой территории	4,14га
	в том числе территории:	
	проектируемых жилых зон среднеэтажной застройки (7-8 эт.)	0,68га/16%
	прочие существующие территории	2,09га/51%
2	Из общей площади проектируемого земельного участка территории общего пользования всего:	1,37га/33%
	в том числе:	
	- зеленые насаждения общего пользования	0,21га/5%
	- улицы, дороги, проезды, площади	1,16га/28%
3	Коэффициент застройки	11%
4	Коэффициент плотности застройки	0,58
5	Плотность застройки	1097м ² /га
6	Население	
	Численность постоянно проживающего планируемого населения	264 чел.
	Плотность населения	64 чел./га
7	Жилищный фонд	
	Общая площадь проектируемых квартир	13922,53м ²
	Общая жилая площадь проектируемых квартир	13922,53м ²
	Средняя этажность планируемой застройки	7,8эт.

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

ВЮГ-3/21-ППТ.1					
Проект планировки территории в границах квартала, ограниченного улицами Рудина-Энгельса-Свободы-Коммунистическая на территории муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края					
Изм.	Кол.чч.	Лист	№зак.	Подпись	Дата
Разработал	Козлова				2021г.
Проверил	Федянина				2021г.
Н. контроль	Федянина				2021г.
Проект планировки территории				Студия	Лист
Чертёж границ существующих и планируемых элементов планировочной Чертёж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М 1:1000				п	1
ООО "Водосервис-Юг"				Листов	14



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- границы участка проектирования;
- оси автомобильных дорог;
- отменяемые Красные линии;
- устанавливаемые Красные линии;
- линия регулирования застройки;
- существующие границы земельных участков;
- границы земельных участков под планируемую жилую застройку;
- автомобильные дороги в Красных линиях;
- поворотные точки существующих Красных линий;
- поворотные точки проектных Красных линий.



№ точки	Координаты поворотных точек существующих Красных линий	
	X	Y
1	443012,92	1283354,79
2	442844,50	1283495,32
3	442744,98	1283375,22
4	442911,08	1283235,83
5	442884,80	1283207,22
6	442719,91	1283344,96
7	442678,77	1283295,31
8	442843,44	1283162,21

И№, № подл. Подпись и дата. Взам. инв. №

ВЮГ-3/21-ППТ.1					
Проект планировки территории в границах квартала, ограниченного улицами Рудина-Энгельса-Свободы-Коммунистическая на территории муниципального образования город Новороссийск Краснодарского края					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№рек.	Подпись	Дата
Разработал		Козлова		<i>[Signature]</i>	2021z
Проверил		Федянина		<i>[Signature]</i>	2021z
Н. контроль		Федянина		<i>[Signature]</i>	2021z
Проект планировки территории				Стадия	Лист
Чертеж красных линий. М 1:1000				П	2
ООО "Водосервис-Юз"					