

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«1838»**

**Проект внесения изменений  
в проект планировки территории Южной части города  
Новороссийска, утвержденный постановлением администрации  
муниципального образования город Новороссийск от 12 января  
2012 года №108 для объекта "Жилая застройка в 14 микрорайоне в  
Южном внутригородском районе г.Новороссийска" в границах  
улиц Дзержинского/ул.Мурата Ахеджака (с изменениями,  
утвержденными постановлением администрации муниципального  
образования г. Новороссийск от 27 мая 2019 года № 4217)**

**Том 1**

**Основная часть проекта планировки территории.**

Раздел 1. «Проект планировки территории.  
Графическая часть»

Раздел 2. «Положение о развитии территории»

**№ 010-07/2020**

Новороссийск 2020 г.

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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«1838»**

**Договор: № 010-07/2020**

**Заказчик: Безгласная В.Я.**

**Проект внесения изменений  
в проект планировки территории Южной части города  
Новороссийска, утвержденный постановлением администрации  
муниципального образования город Новороссийск от 12 января  
2012 года №108 для объекта "Жилая застройка в 14 микрорайоне в  
Южном внутригородском районе г.Новороссийска" в границах  
улиц Дзержинского/ул.Мурата Ахеджака (с изменениями,  
утвержденными постановлением администрации муниципального  
образования г. Новороссийск от 27 мая 2019 года № 4217)**

**Том 1**

**Основная часть проекта планировки территории.**

**Раздел 1. «Проект планировки территории.  
Графическая часть»**

**Раздел 2. «Положение о развитии территории»**

Генеральный директор

А.В. Воловик

Главный архитектор проекта

К.К. Каспарьян

Новороссийск 2020 г.

**СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА  
И УЧАСТНИКОВ РАЗРАБОТКИ**

Главный архитектор проекта	К.К. Каспарьян
Архитектурно-планировочная часть и компьютерное обеспечение	ООО «1838»
Архитектор	В.В. Жулев
Инженерное обеспечение территории	В.В. Жулев

**СОСТАВ ПРОЕКТА:**

<b>Проект планировки территории</b>			
<b><u>Основная часть проекта планировки территории</u></b>			
<b>Том 1</b>	№ 010-07/2020-ПП-Р1	Раздел 1. «Проект планировки территории. Графическая часть»	Бумажный носитель, электронная версия программы AutoCAD и в формате PDF
	№ 010-07/2020-ПП -Р2/ ПЗ	Раздел 2. «Положение о развитии территории»	Бумажный носитель. Электронная версия программы Word и в PDF
<b><u>Материалы по обоснованию проекта планировки территории</u></b>			
<b>Том 2</b>	№010- 07/2020-ПП -Р3	Раздел 3. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть»	Бумажный носитель, электронная версия программы AutoCAD и в формате PDF
	№ 010-07/2020-ПП -Р4/ ПЗ	Раздел 4. «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Пояснительная записка»	Бумажный носитель. Электронная версия программы Word и в PDF
<b>Том 2.1</b>	№ 010-07/2020-ПП -ИД	Исходные данные и материалы согласований	Бумажный носитель, электронная версия программы AutoCAD и в формате PDF, JPEG

## ПЕРЕЧЕНЬ ГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ

№ п/п	Наименование чертежа	Гриф	Масштаб	Марка чертежа	Программа (формат) электронной версии
<b>Проект планировки территории</b>					
<b><u>Том 1. Основная часть проекта планировки территории</u></b>					
1	Чертеж красных линий	-	1:2000	ПП-1	AutoCAD PDF
2	Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры совмещенный с границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства	-	1:1000	ПП-2	AutoCAD PDF
<b><u>Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории</u></b>					
3	Схема расположения элемента планировочной структуры	-	б/м	ПП-3	AutoCAD PDF
4	Схема организации движения транспорта и пешеходов	-	1:1000	ПП-4	AutoCAD PDF
5	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера	-	1:1000	ПП-5	AutoCAD PDF
6	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	-	1:1000	ПП-6	AutoCAD PDF
7	Схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	-	1:1000	ПП-7	AutoCAD PDF
8	Сводный план инженерных сетей	-	1:1000	ПП-8	AutoCAD PDF

## СОДЕРЖАНИЕ

<i>ВВЕДЕНИЕ</i> .....	6
<b>1. Положение о характеристиках планируемого развития территории...</b>	<b>7</b>
<b>2. Положения об очередности планируемого развития территории.....</b>	<b>10</b>
<b>3. Основные технико-экономические показатели .....</b>	<b>10</b>

## **ВВЕДЕНИЕ**

Данный проект разработан по заказу гр. Безгласная В.Я..

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;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденных постановлением законодательного Собрания Краснодарского края от 24 июня 2009 г. N 1381-П;
- санитарных, противопожарных и других норм проектирования.

Основной задачей проекта является обоснование размещения общественных и жилых зон на территории проектирования в целях создания условий для жилищного строительства.

Разработчиком проекта является ООО «1838».

Проект планировки разработан на топографической съемке масштаба 1: 2000.

На территории проектирования объектов археологии и историко-культурного наследия нет.

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

При выполнении проекта были учтены решения, принятые в проекте планировки Южной части города Новороссийск, в правилах землепользования и застройки и генеральным планом г. Новороссийска.

Проектом разработана планировочная структура проектируемого участка, с учетом взаимосвязи его с прилегающими территориями и дано предложение по размещению жилых домов с необходимыми объектами инженерной инфраструктуры, социального обслуживания населения и других элементов благоустройства среды.

Данным проектом решаются вопросы:

- размещение жилого дома и их этажность;
- плотность и параметры застройки;
- размещения объектов инженерной инфраструктуры;
- размещения объектов социального и культурно-бытового обслуживания;
- параметры улиц и проездов, пешеходных зон, озеленения и благоустройства территории.

## 1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Общая площадь рассматриваемой территории составляет 4,015 га, из них 0,37 га территория предусматривающая внесение изменений.

В ранее разработанной проектной документации на данной территории предусматривалось размещение жилых, общественных, рекреационных функциональных зон и организация внутренней планировочной транспортно-пешеходной сети. В жилой зоне предусматривалось размещение 4-х 16-ти этажных жилых дома со встроенно-пристроенными помещениями, где по расчетным данным предполагалось расселить при средней жилой обеспеченности 30 м<sup>2</sup>/чел. - 1359 человек.

В настоящее время ранее утвержденный проект планировки частично реализован – расположены объекты завершеного строительства 4 16-ти этажных многоквартирных жилых дома с общим квартирным фондом 876 со встроенно-пристроенными не жилыми помещениями с элементами дворового благоустройства и стоянками временного хранения автомобилей.

В рамках настоящего проекта предусматривается внесение изменений в части размещения на территории 0,37 га одного 24-х этажного многоквартирного дома с подземным паркингом, где 1 этаж предусматривает размещение объектов коммерческо-делового назначения и торгового комплекса многофункционального использования, сочетающее в себе предприятия торговли общественного питания и коммерческого назначения.

Общая площадь территории, предусматривающая размещение многоквартирного жилого дома составит 0,24 га. На данной территории предусматривается размещение 24-х этажного многоквартирного дома со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями, квартирный фонд которого ориентировочно составит 138 квартир.

Ориентировочная численность населения, с учетом ранее разработанного проекта планировки представлена в таблице 1

Таблица 1

Наименование	Ед. изм.	Ранее разработанный ПП**	Территории внесения изменений	<b>ИТОГО</b>
Кол-во домов	ед.	4	1	<b>5</b>
Этажность	эт.	16	24	
Кол-во квартир	ед.	876	138	<b>1014</b>
Площадь застройки		5 000	580	<b>5580</b>
Жилищное строительство	м <sup>2</sup>	40550,3	10600	<b>48500,3</b>
Численность населения	чел.	1 359	265*	<b>1624</b>

\* определено исходя из принятой средней жилищной обеспеченности для жилого фонда дифференцированного по уровню комфорта – бизнес класса 40 м<sup>2</sup>/чел. (Таблица А НПП Краснодарского края)



**\*\* с поправкой на существующее положение**

Из вышеприведенной таблицы расчетная численность населения принимается на уровне **1624 человека**, из них 265 человек на территории внесения изменений в части жилищного строительства.

В границах проекта планировки помимо зоны жилой застройки необходимо предусмотреть территории общего пользования.

Расчет площади нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с рекомендуемыми нормами, приведенными в таблице 13 НПП МО г.Новороссийск.

Таблица 2

Тип площадки	Удельный размер площадок, м <sup>2</sup> /чел.	Удельный размер площадок, м <sup>2</sup> /чел.*	Минимальная площадь, га
Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста	0,7	0,35	0,06
Для отдыха взрослого населения	0,1	0,05	0,01
Для занятий физкультурой и спортом	2	1	0,16
Для хозяйственных целей и выгула собак	0,3	0,15	0,02
Для стоянки автомобилей	0,8	0,8	0,13
ИТОГО	3,9	2,35	0,38

\* Допускается уменьшать, но не более чем на 50%, удельные размеры площадок для хозяйственных целей, для игр детей, отдыха взрослого населения и занятий физкультурой при застройке зданиями 9 этажей и выше

Согласно НПП МО г.Новороссийск п.2.1.11. площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 6 м<sup>2</sup> на 1 человека или не менее 25 процентов площади территории микрорайона (квартала). Таким образом, минимальная площадь озеленения рассматриваемой территории должна составлять не менее 0,97 га.

В соответствии с ПЗЗ г.Новороссийск для зон жилой застройки многоэтажными жилыми домами минимальное количество мест для хранения и парковки автомобилей в границах земельного участка должно составлять не менее 1 машино-место на одну квартиру. При квартирном фонде 1014 ед. рассматриваемой территории необходимо обеспечить порядка 1014 парковочных мест.

Также в пределах жилых территорий и на придомовых территориях следует предусматривать открытые площадки (гостевые автостоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета 40 машино-мест на 1000 жителей. При принятой численности населения, требуемое количество гостевых парковочных мест составит 65 машино-мест.

Общее количество парковочных мест для обеспечения нормативной потребности составит 1079 машино-мест, из них 138 парковочных мест для территории 0,24 га.

В ранее разработанном ПП для размещения личного автотранспорта предусматривалось строительство открытых автостоянок на придомовых территориях, а также подземного 2-х этажного паркинга.

Организация хранения личного автотранспорта на территории внесения изменений предусматривается за счет строительства жилого дома на стилобате с 2-х этажным подземным автопаркингом, оборудованным двухступенчатыми парковочными подъемниками с горизонтальной платформой общей емкостью 133 машино-места и организации парковочных мест на придомовой территории.

Общая емкость парковочных мест в границах проекта планировки составит 1243 машино-места, из них:

- на придомовой территории - 447 машино-мест;
- подземный автопаркинг - 793 машино-места.

Таким образом, общая обеспеченность парковочными местами в границе проекта планировки составит 114,9 % от требуемого расчетного количества парковочных мест.

Таблица 3

№ п/п	Наименование	ед.изм.	По расчетам, всего
1	Площадь территории	га	4,015
2	Расчетная численность населения	чел.	1624
3	Плотность населения	чел./га	404
4	Количество домов	ед.	5
5	Количество квартир	ед.	1014
6	Площадь застройки	м <sup>2</sup>	5580
7	Площадь здания (многоквартирного дома), в т.ч.	м <sup>2</sup>	74324,9
-	Общая площадь жилых помещений		48500,3
8	Требуемое количество парковочных мест, в т.ч.	машино-мест	1079
	гостевые		65
7	Предусматривается количество парковочных мест, в т.ч.	машино-мест	1240
	на территории подземной многоуровневой парковки		793
9	Средняя жилищная обеспеченность	кв.м/чел	31,27
10	Плотность жилого фонда	кв. м/га	12650
11	Коэффициент застройки		0,22
12	Коэффициент плотности застройки		1,4

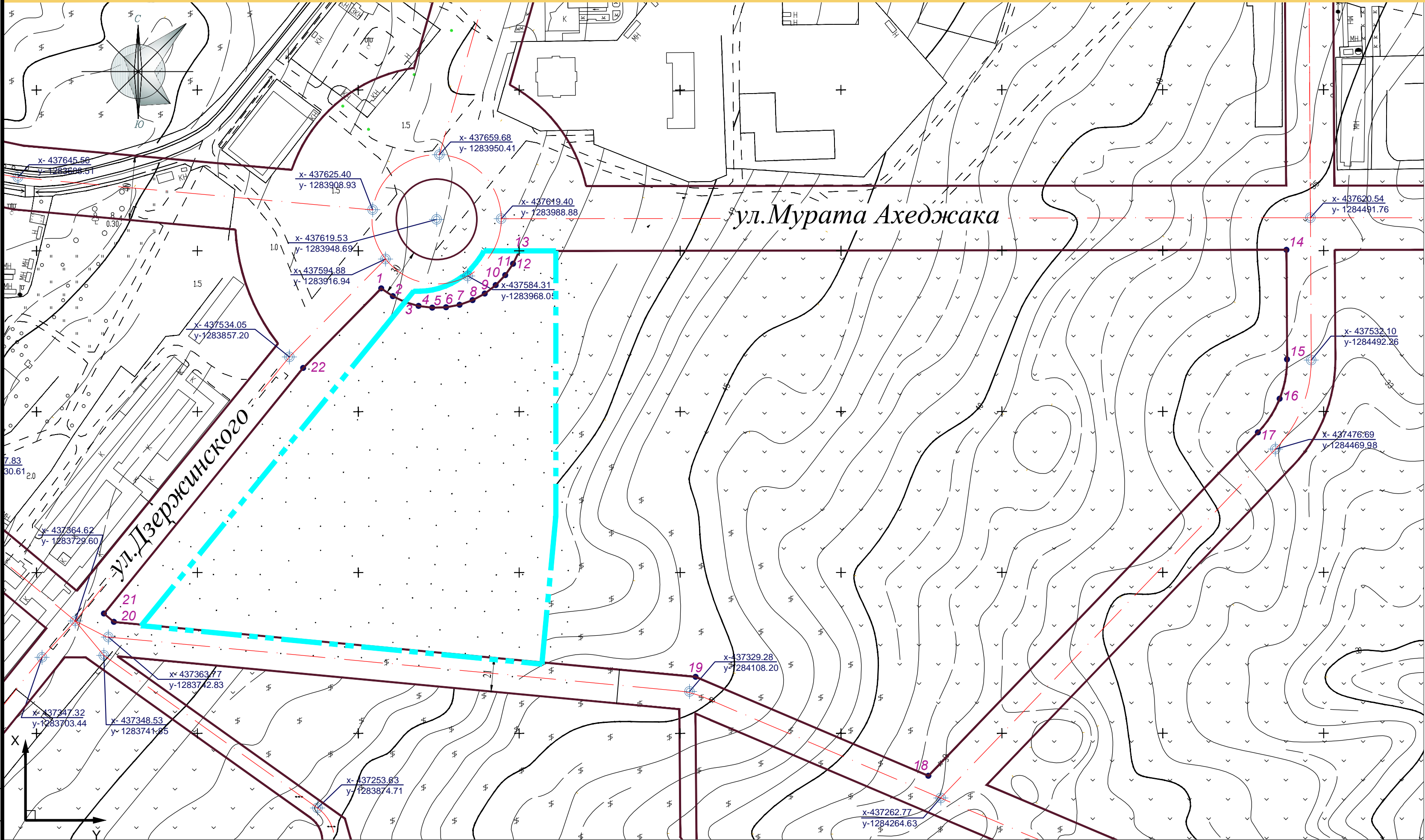
## 2. Положение об очередности планируемого развития территории

В границах проектируемой территории предусмотрено размещение объектов капитального строительства жилого и общественно-делового назначений, проектирование и строительство которых, совместно с необходимыми для функционирования этих объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной и транспортной инфраструктур, предусмотрено в 5 стадий, четыре из которых реализованы, согласно типов застройки представленных в чертеже ПП-2 данного проекта.

## 3. Основные технико-экономические показатели

Таблица 4

№ п/п	Наименование	Показатели
<b>1.</b>	<b>ТЕРРИТОРИЯ</b>	
<b>1.1</b>	Площадь проектируемой территории, всего	<b>4,015 га 100 %</b>
	Площадь общественно-деловой зоны	<b>2,861 га 71%</b>
	Площадь рекреационной зоны	<b>1.029 га/ 26%</b>
	Площадь территории, занятой улицами и дорогами (в границах красных линий)	<b>1,25 га/ 3%</b>
<b>1.2</b>	Коэффициент застройки	<b>0,22</b>
<b>1.3</b>	Коэффициент плотности	<b>1,4</b>
<b>2.</b>	<b>НАСЕЛЕНИЕ</b>	
<b>2.1</b>	Численность населения	<b>1 624 чел.</b>
<b>2.2</b>	Плотность населения	<b>404 чел/га</b>
<b>3.</b>	<b>ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД</b>	
<b>3.1</b>	Общая площадь жилых домов	<b>48 500,3 м<sup>2</sup></b>
<b>3.2</b>	Средняя этажность застройки	<b>20 эт.</b>
<b>4.</b>	<b>ОБЪЕКТЫ СОЦИАЛЬНО-КУЛЬТУРНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ</b>	<b>3 700 м<sup>2</sup></b>
<b>5.</b>	<b>ТРАНСПОРТНАЯ ИНФРАСТРУКТУРА</b>	<b>0,31 км</b>



Координаты точек красной линии		
№ точки	X	Y
1	437576.59	1283914.32
2	437571.72	1283921.49
3	437568.17	1283929.02
4	437565.68	1283937.49
5	437564.59	1283946.00
6	437564.84	1283954.58
7	437566.42	1283963.01
8	437569.30	1283971.09
9	437573.39	1283978.63
10	437578.61	1283985.44
11	437584.82	1283991.36
12	437591.88	1283996.24
13	437599.91	1284000.07
14	437600.54	1284476.87
15	437532.47	1284477.26
16	437508.01	1284472.64
17	437487.08	1284459.16
18	437273.68	1284254.31
19	437335.17	1284109.69
20	437369.29	1283748.16
21	437374.48	1283741.94
22	437527.13	1283865.75

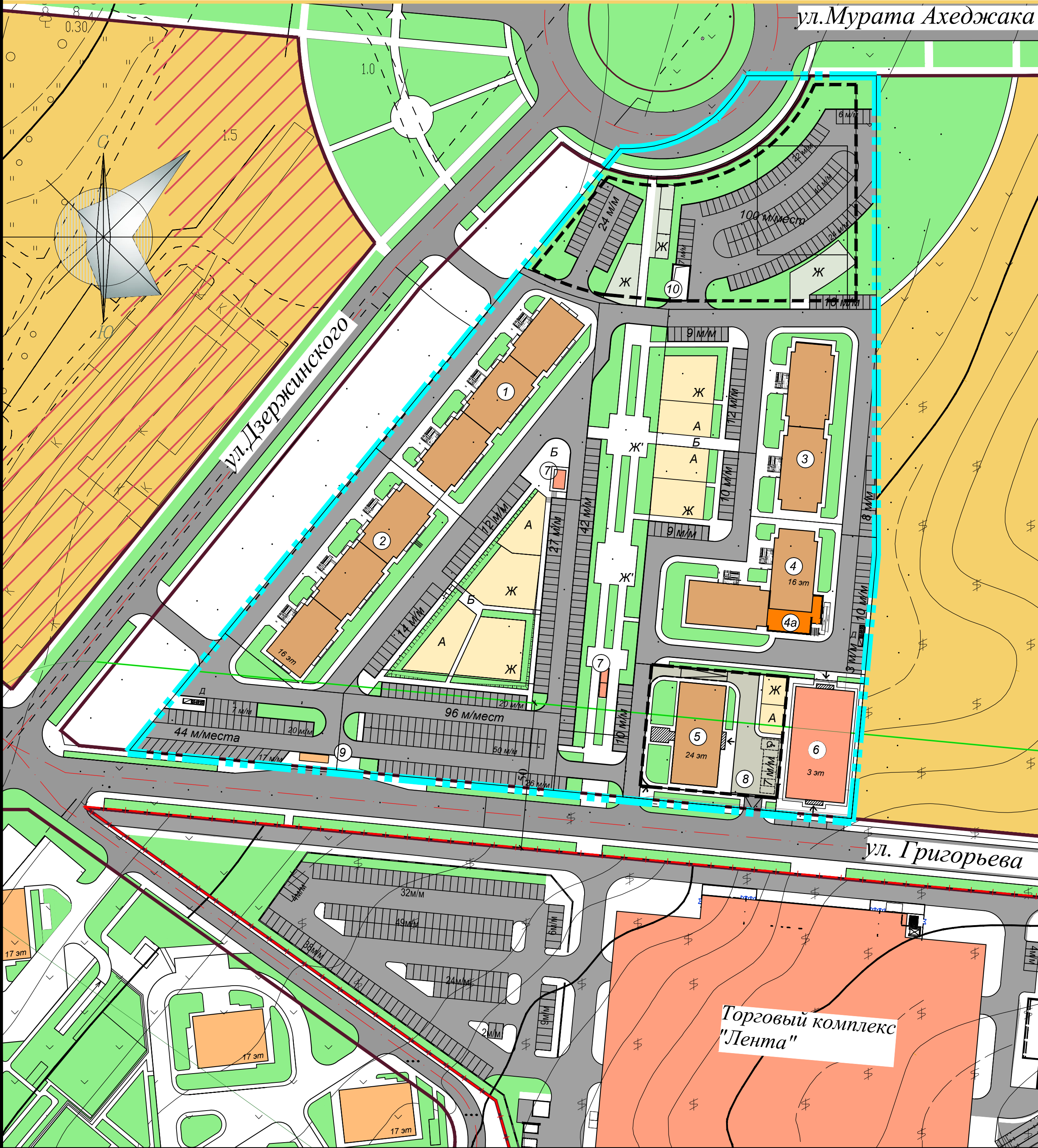
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница проектируемой территории
	Красные линии, утвержденные
	Оси улично-дорожной сети
	Точки пересечения осей красных линий с координатами
	Поворотная точка красной линии

						010-07/2020-ПП		
						Проект внесения изменений в проект планировки территории южной части города Новороссийска, утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 12 января 2012 года №108 для объекта "Жилая застройка в 14 микрорайоне в Южном внутригородском районе г.Новороссийска" в границах улиц Дзержинского/ул.Мурата Ахеджака (с изменениями, утвержденными постановлением администрации муниципального образования г. Новороссийск от 27 мая 2019 года № 4217)		
Изм.	Кол. уч.	Лист	Н. док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию	Статья	Лист
Разработал	Жулев				07.20		ПП	ПП-1
ГАП	Каспарьян				07.20			
Н.контроль	Жулев				07.20	Чертеж красных линий М 1:2000	ООО "1838"	



ЧЕРТЕЖ ГРАНИЦ СУЩЕСТВУЮЩИХ И ПЛАНИРУЕМЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ. М 1:1000



Номер на плане	Наименование и обозначение	Этажность	Количество				Площадь м²				Строительный объем	
			Зданий	Квартир		Застройки		общая (квартир без летних помещений)		здания	всего	
				зда-ния	все-го	зда-ния	все-го	зда-ния	все-го			
Жилые здания												
1	Многоэтажный жилой дом литер "1" со встроенными помещениями	16	1	254	254	1500	1500	11437	11437			
2	Многоэтажный жилой дом литер "2" со встроенными помещениями	16	1	254	254	1500	1500	11437	11437			
3	Многоэтажный жилой дом литер "3" со встроенными помещениями	16	1	256	256	1000	1000	9006	9006			
4	Многоэтажный жилой дом литер "4" со встроенными помещениями	16	1	160	160	1000	1000	8874	8874			
5	Многоэтажный жилой дом литер "5" со встроенными помещениями	24	1	138	138	580	580	10600	10600			
Всего:			5		1014		5580		51354			
Другие здания и сооружения												
6	Торговый комплекс	3	1	-	-	780	780	2100	2100			
4а	Встроенно-пристроенные помещения социального назначения	2	1	-	-	300	300	500	500			
7	БКТП	1	2	-	-	52	52	48	48			
8	Подземная многоуровневая автостоянка на 133 машино-мест	2	1	-	-	2000	2000	4000	4000			
9	Павильон остановки общественного транспорта	-	-	-	-	26.5	26.5	-	-			
10	Подземная автостоянка на 660 машино-мест	2	1	-	-	4940	9880	4940	9880			
Всего:							13 012.5		16 504			
Площадки (из расчета на 1624 человек)												
А	Детские игровые (м²)							960	951			
Б	Отдыха взрослых (м²)							150	136			
В	Сушки белья (м²)							210	204			
Г	Чистки домашних вещей (м²)											
Д	Мусороконтейнеров (м²)											
Ж	Для занятий физкультурой на придомовой территории (м²)					1000						
Ж'	Для занятий физкультурой на территории рекреационной зоны для объектов физкультуры и спорта (м²)					1800		2800	2718			
E1	Автостоянки для временного хранения и парковки автомобилей жителей на открытых автостоянках(м/мест)						439	16 625	31 500			
E2	Автостоянки для постоянного хранения автомобилей в подземной автостоянке (машино-мест)						660					
	Подземная многоуровневая автостоянка на 133 машино-мест						133					
E3	Гостевые автостоянки встроенных помещений общественного назначения						25			625	625	

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	Граница проектируемой территории
	Улицы в красных линиях
	Многоэтажные жилые дома - сущ./проект.

						010-07/2020-ПП					
						Проект внесения изменений в проект планировки территории Южной части города Новороссийска, утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 12.01.2012 г. №108 для объекта "Жилая застройка в 14 микрорайоне в Южном внутригородском районе г.Новороссийска" в границах улиц Дзержинского/ул.Мурата Ахеджака (с изменениями, утвержденными постановлением администрации муниципального образования г. Новороссийск от 27 мая 2019 года № 4217)					
Изм	Кол. уч.	Лист	Н. док.	Подпись	Дата						
						Материалы по обоснованию			Стадия	Лист	Листов
									ПП	ПП-2	
Разработал	Жулев				07.20	Чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры совмещенный с границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства М. 1:1000			ООО "1838"		
ГАП	Каспарьян				07.20						
Н.контроль	Жулев				07.20						