

Российская Федерация
Краснодарский край
ООО "ИнСтройПроект"

Заказчик: АО ПМК «Краснодарская-1»

«Проект внесения изменений в проект планировки территории и в проект межевания территории в районе ул. Красина, с. Цемдолина в муниципальном образовании город Новороссийск, утверждённый постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 9 июля 2014 года № 5170 (с изменениями утвержденными постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 5 ноября 2019 года № 5441)»

Проект планировки территории

Материалы по обоснованию

Часть 1. Чертежи по обоснованию проекта планировки территории

01-21-ПП

Том 2.

Российская Федерация
Краснодарский край
ООО "ИнСтройПроект"

Заказчик: АО ПМК «Краснодарская-1»

«Проект внесения изменений в проект планировки территории и в проект межевания территории в районе ул. Красина, с. Цемдолина в муниципальном образовании город Новороссийск, утверждённый постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 9 июля 2014 года № 5170 (с изменениями утвержденными постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 5 ноября 2019 года № 5441)»

Проект планировки территории

Материалы по обоснованию

Часть 1. Чертежи по обоснованию проекта планировки территории

01-21-ПП

Том 2.

ГИП



Морозов П.А.

г.Краснодар 2021 г.

Инв. № подл.	
Подп. и дата	
Взам. инв. №	
Инв. № дубл.	
Подп. и дата	

01-21-ПП - 11 Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:2000

01-21-ПП - 12 Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000

01-21-ПП - 13 Вариант планировочного решения застройки. М 1:2000

Часть 2. 01-21-ПП.ПЗ Пояснительная записка

Часть 3. 01-21-ПП.ООС Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Том 3. Основная часть проекта межевания территории (утверждаемая часть)

Часть 1. 01-21-ПМ Чертежи проекта межевания территории:

01-21-ПМ -1 Схема границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры. М 1:2000

01-21-ПМ - 2 Чертеж межевания территории ЖК №1 М 1:2000

01-21-ПМ - 3 Чертеж межевания территории ЖК №2 М 1:2000

01-21-ПМ - 4 Схема межевания магистральной автодороги.

Установление сервитутов М 1:2000

01-21-ПМ - 5 ЗУ, в которых устанавливается сервитут

(магистральная автодорога) М 1:2000

Часть 2. 01-21-ПМ.ПЗ Пояснительная записка

Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории

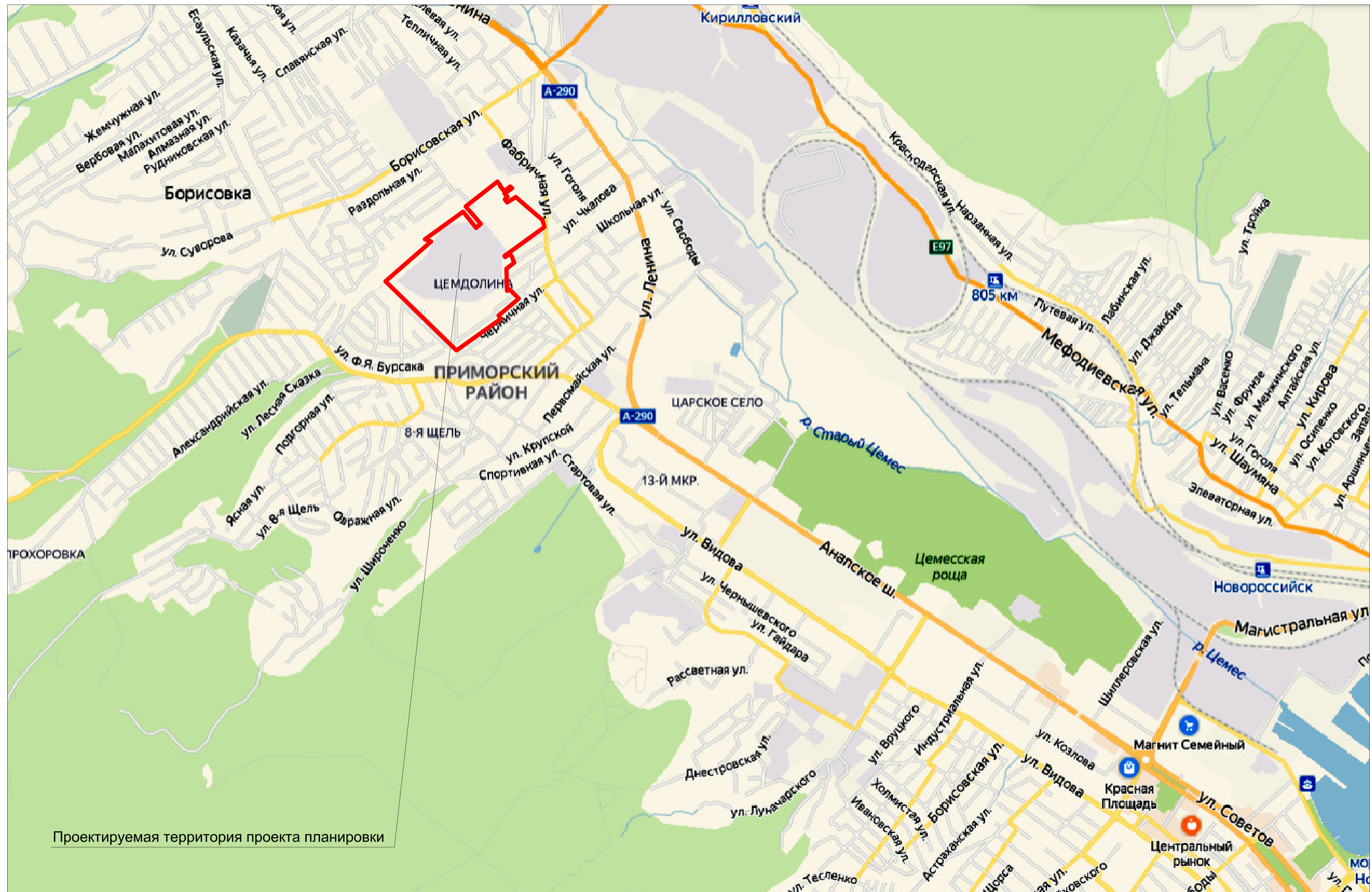
01-21-ПМ - 6 Схема расположения существующих объектов капитального строительства, границ существующих земельных участков. М 1:2000

01-21-ПМ - 7 Схема границ территорий объектов культурного наследия.

01-21-ПМ - 8 Схема границ зон с особыми условиями использования территории.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	01-21-ПП.СП	Лист
							2
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата		
Инд. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					

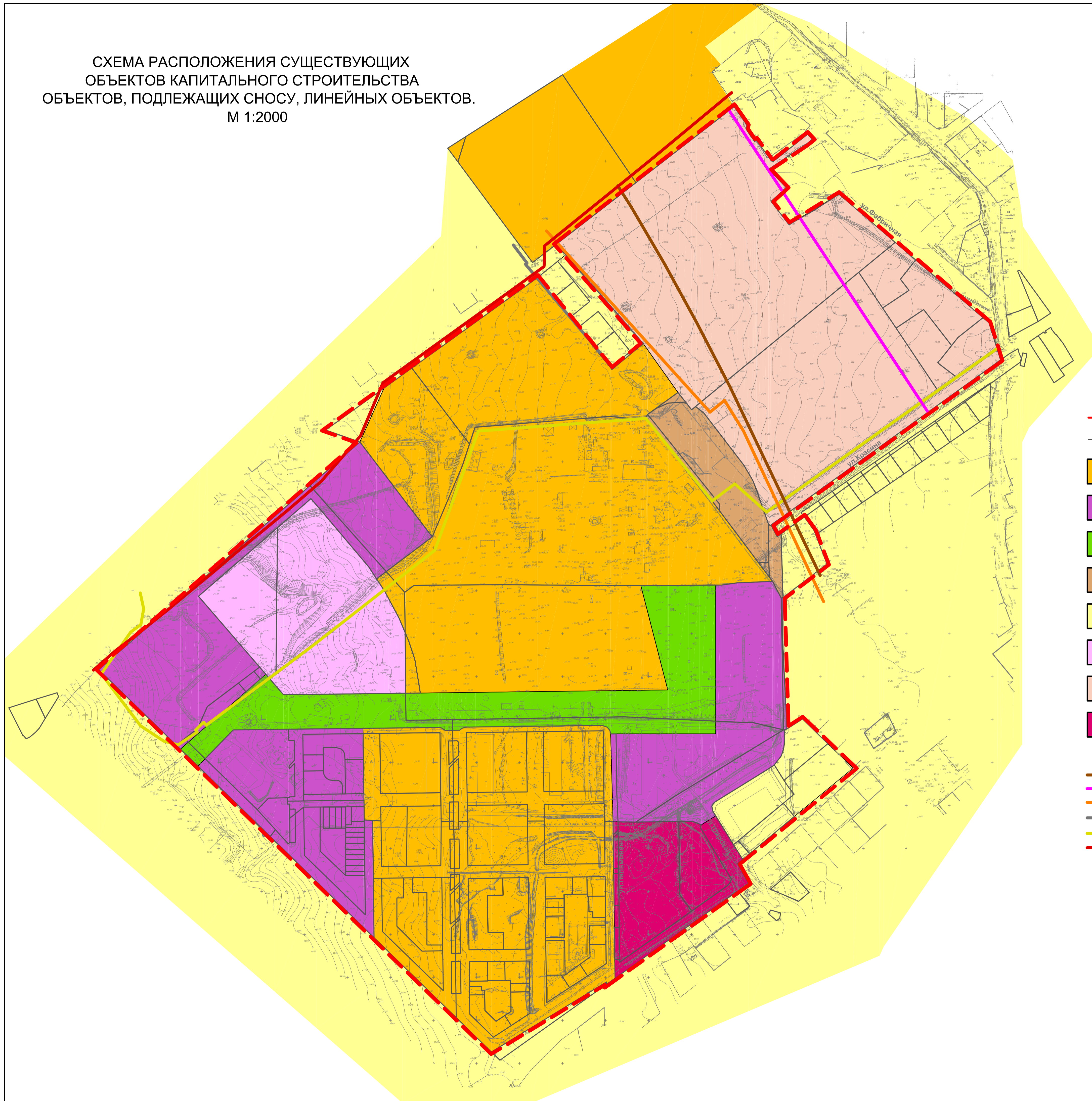
КАРТА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА С ОТОБРАЖЕНИЕМ ГРАНИЦ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ



Проектируемая территория проекта планировки

						01-21-ПП			
						Проект внесения изменений в проект планировки территории и в проект межевания территории в районе ул. Красная, с. Цемдолина в муниципальном образовании город Новоросси́йск, утверждённый постановлением администрации муниципального образования город Новоросси́йск от 9 июля 2014 года № 5170 (с изменениями, утверждёнными постановлением администрации муниципального образования город Новоросси́йск от 5 ноября 2019 года № 5441).			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию Проекта планировки	Стадия	Лист	Листов
ГИП					02.21		ПП	7	
ГАП					02.21	Карта планировочной структуры территории городского округа с отображением границ элементов планировочной структуры	000 ИНСТРОЙПРОЕКТ		

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ СУЩЕСТВУЮЩИХ
 ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
 ОБЪЕКТОВ, ПОДЛЕЖАЩИХ СНОСУ, ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ.
 М 1:2000



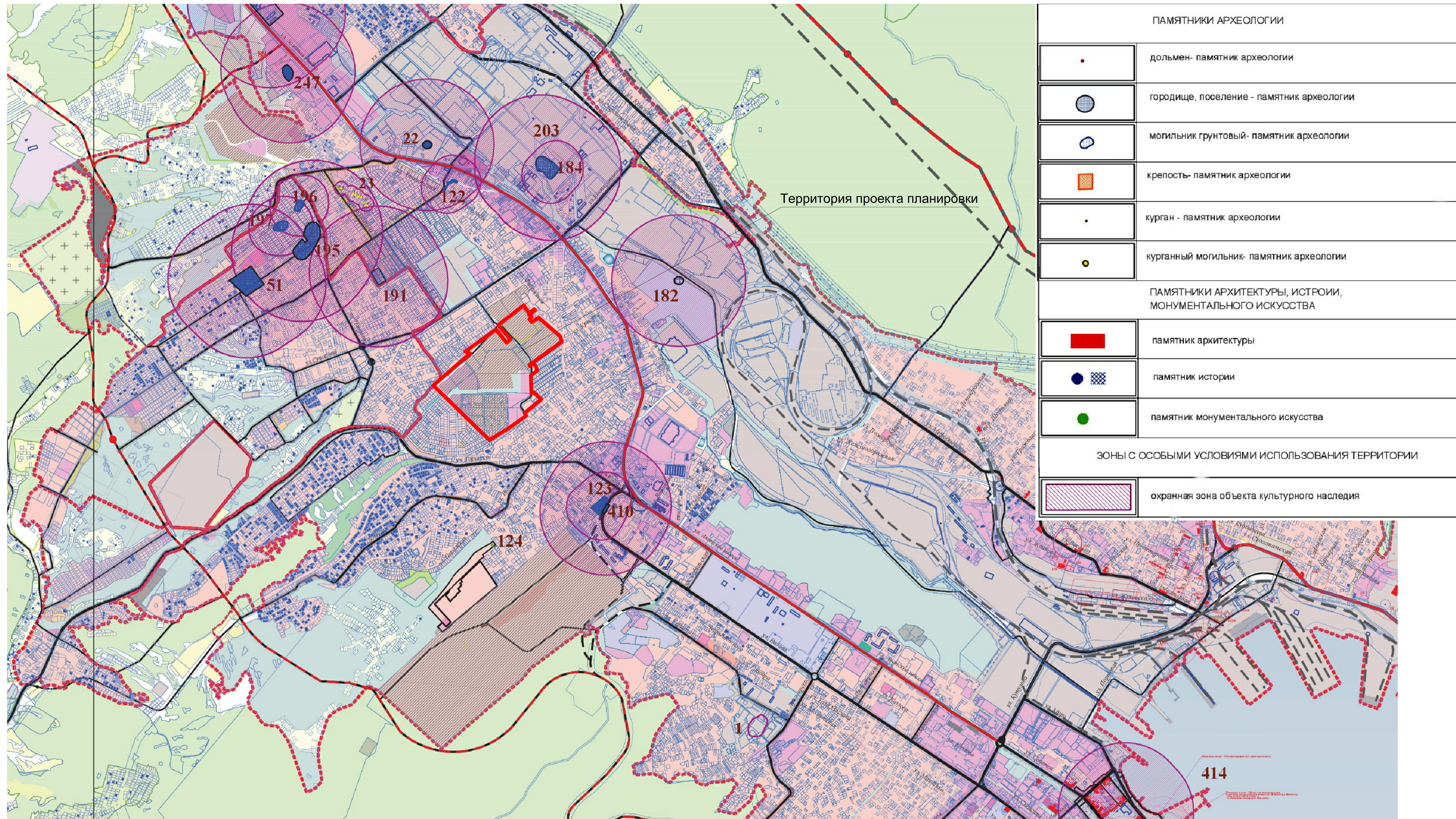
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Территория Проекта планировки
- Границы ЗУ (существующие)
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
- Многофункциональная общественно - деловая зона
- Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, скверы, бульвары, городские леса)
- Коммунально-складская зона
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона специализированной общественной застройки
- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 и более)
- Зона смешанной и общественно - деловой застройки
- Основные линейные объекты (см. прим.3)
- Канализация D=400мм
- ЛЭП ВЛ-110кВ и ее ОЗ
- Газопровод ВД D=800мм
- Газопровод НД D=110мм
- Газопровод СД D=76мм
- 2 кабеля 10кв

Примечания:
 1. Все объекты капитального строительства, расположенные на топосъемке в пределах проектируемой территории, по мере освоения этой территории, подлежат сносу в порядке, определяемом сами застройщиком.
 2. Все линейные объекты, расположенные в пределах проектируемой территории, по мере освоения этой территории, при необходимости, подлежат переносу, выносу, либо демонтажу (при наличии соответствующего техобоснования и согласия владельца линейного объекта, либо кабеля).
 3. Охранные зоны инженерных сетей подлежат установлению после выполнения детализированной топосъемки и уточнения характеристик линейных объектов у владельцев соответствующих сетей

01-21-ПП						
Проект внесения изменений в проект планировки территории и в проект межевания территории в районе ул.Красная с. Ценовые в жилищном образовании, город Новосибирск, утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Новосибирск от 3 июля 2014 года № 3170 и изменения утвержденного постановления администрации муниципального образования город Новосибирск от 9 ноября 2019 года № 3441.						
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Страницы
ГИП					02.21	Лист
ГАП					02.21	Листов
						8
Схема расположения существующих объектов капитального строительства, объектов подлежащих сносу, линейных объектов. М1:2000						ООО ИНСТРОЙПРОЕКТ

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ



ПАМЯТНИКИ АРХЕОЛОГИИ	
	дольмен- памятник археологии
	городище, поселение - памятник археологии
	могильник грунтовый- памятник археологии
	крепость- памятник археологии
	курган - памятник археологии
	курганный могильник- памятник археологии
ПАМЯТНИКИ АРХИТЕКТУРЫ, ИСТОРИИ, МОНУМЕНТАЛЬНОГО ИСКУССТВА	
	памятник архитектуры
	памятник истории
	памятник монументального искусства
ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	
	охранная зона объекта культурного наследия

ЭКСПЛИКАЦИЯ

- 122 Доходный дом купца Чувалджи
- 123 Ансамбль жилых домов
- 124 Жилой дом
- 182 Поселение "Антенное" средневековое
- 191 Поселение "Тепличный комбинат"
- 203 Поселение "Курганное"

						01-21-ПП			
						Проект внесения изменений в проект планировки территории и в проект межевания территории в районе ул. Красная, с. Цемолына в муниципальном образовании город Новосибирск, утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Новосибирск от 9 июля 2014 года № 5170 (с изменениями утвержденными постановлением администрации муниципального образования город Новосибирск от 5 ноября 2019 года № 5441).			
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию Проекта планировки	Стадия	Лист	Листов
ГИП					02.21		ПП	9	
ГАП					02.21				
						Схема границ территорий объектов культурного наследия		000 ИНСТРОЙПРОЕКТ	

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМ РЕЖИМОМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ



Территория проекта планировки

ЭКСПЛИКАЦИЯ

	САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ
	ЗОНА ЗАТОПЛЕНИЯ
	ЗОНА ПОДТОПЛЕНИЯ
	ПЕРВЫЙ ПОЯС ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКА ВОДОСНАБЖЕНИЯ
	ВТОРОЙ ПОЯС ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКА ВОДОСНАБЖЕНИЯ
	ТРЕТИЙ ПОЯС ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКА ВОДОСНАБЖЕНИЯ
	ОХРАННАЯ ЗОНА ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
	ИНЫЕ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ
	ВТОРАЯ ЗОНА ОКРУГА САНИТАРНОЙ (ГОРОНО-САНИТАРНОЙ) ОХРАНЫ
	ТРЕТЬЯ ЗОНА ОКРУГА САНИТАРНОЙ (ГОРОНО-САНИТАРНОЙ) ОХРАНЫ
	ТЕРРИТОРИИ, ПОДВЕРЖЕННЫЕ РИСКУ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ЧРЕЗВЫЧАЙНЫХ СИТУАЦИЙ ТЕХНОГЕННОГО ХАРАКТЕРА
	ОБЪЕКТЫ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ
	ДРУГИЕ ЗОНЫ, УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ЗАПРЕТНАЯ ЗОНА ВОЕННОГО ОБЪЕКТА - САРАТОВСКОЕ ЛЕСНИЧЕСТВО МИНИСТЕРСТВА ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)

Существующий и строящийся, в том числе находящийся в стадии реконструкции	
	АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	АВТОМОБИЛЬНЫЕ ДОРОГИ РЕГИОНАЛЬНОГО ИЛИ МЕЖМУНИЦИПАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ПУТЬ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
	ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ПУТЬ НЕОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
	МАГИСТРАЛЬНАЯ УЛИЦА ОБЩЕГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ РЕГУЛИРУЕМОГО ДВИЖЕНИЯ
	МАГИСТРАЛЬНАЯ УЛИЦА РАЙОННОГО ЗНАЧЕНИЯ
	УЛИЦЫ И ДОРОГИ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

Охранная зона ЛЭП ВЛ-110

01-21-ПП									
Проект внесения изменений в проект планировки территории и в проект межевания территории в районе ул. Красина, с. Цемволина в муниципальном образовании город Новоросси́к, утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Новоросси́к от 9 июля 2014 года № 5170 (с изменениями утвержденными постановлением администрации муниципального образования город Новоросси́к от 5 ноября 2019 года № 5441).									
Изм.	Кол	Лист	№ док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию Проекта планировки	Стадия	Лист	Листов
ГИП					02.21		ПП	10	
ГАП					02.21	Схема границ зон с особым режимом использования территории			000 ИНСТРОЙПРОЕКТ

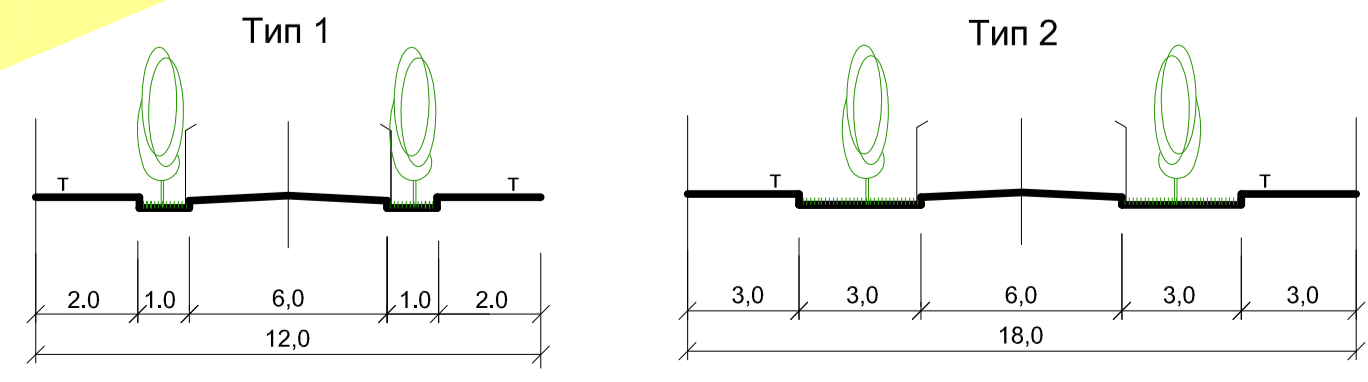
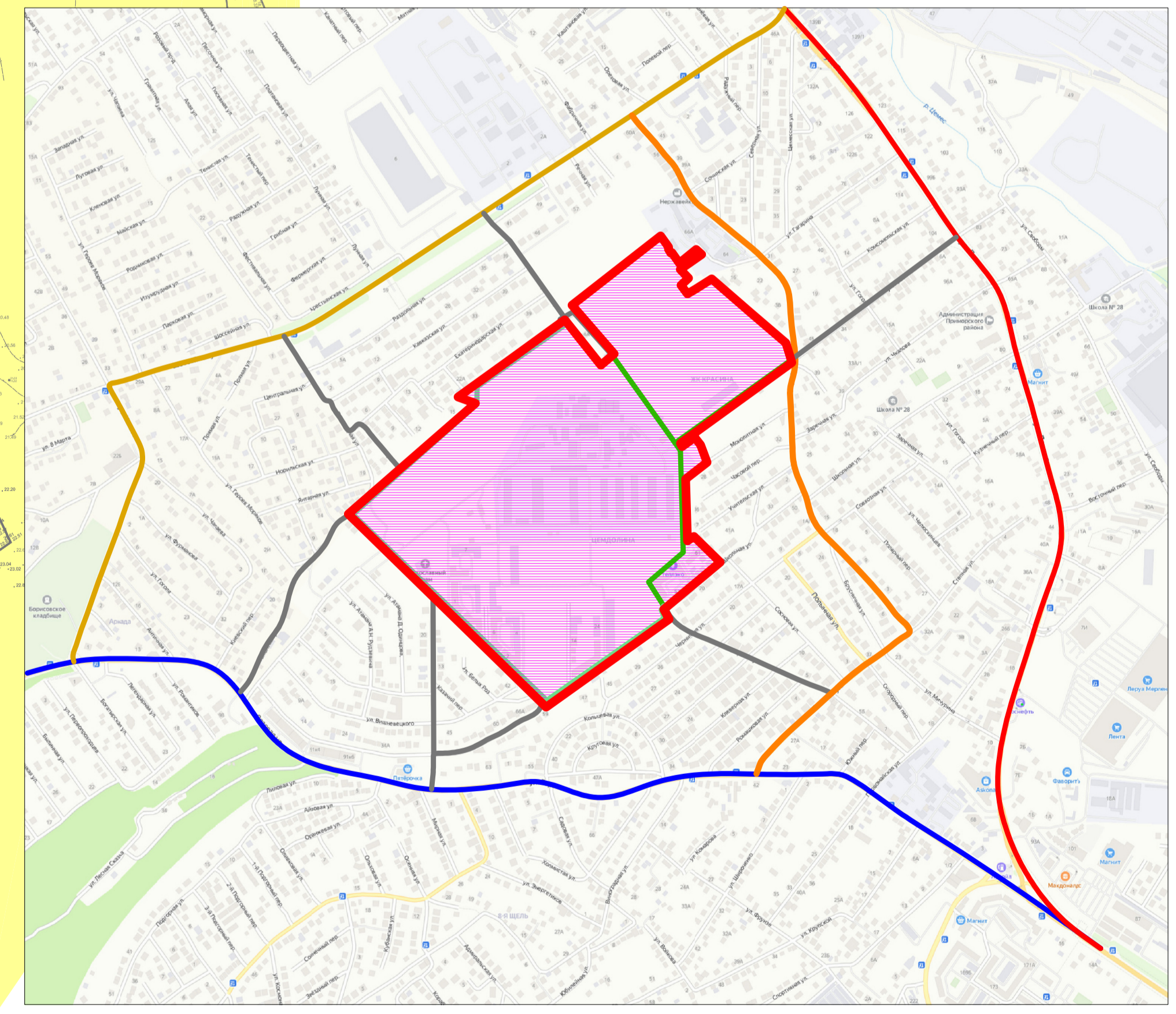
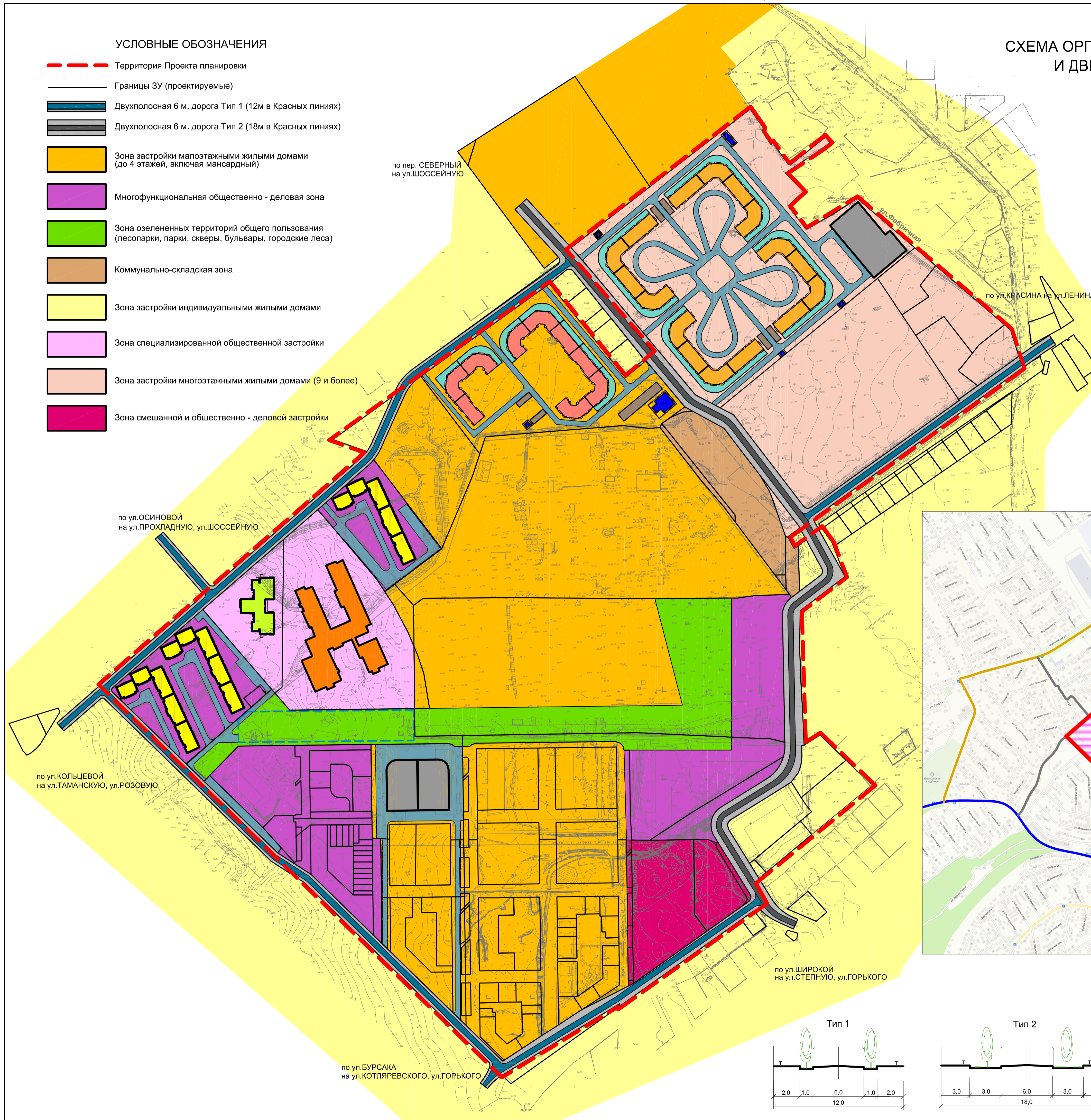
СХЕМА ОРГАНИЗАЦИИ УЛИЧНО - ДОРОЖНОЙ СЕТИ И ДВИЖЕНИЯ ТРАНСПОРТА. М 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Территория Проекта планировки
- Границы ЗУ (проектируемые)
- Двухполосная 6 м. дорога Тип 1 (12м в Красных линиях)
- Двухполосная 6 м. дорога Тип 2 (18м в Красных линиях)
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
- Многофункциональная общественно - деловая зона
- Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, скверы, бульвары, городские леса)
- Коммунально-складская зона
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона специализированной общественной застройки
- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 и более)
- Зона смешанной и общественно - деловой застройки

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница проектируемой территории проекта планировки
- Существующая сеть автомобильных дорог:
- ул. Ленина (магистраль федерального значения, 5 полос)
- ул. Горького/ ул.Розовая (магистраль общегородского значения, 2 полосы)
- ул. Чапаева / ул.Шоссейная / ул. Борисовская (магистральная улица районного значения, 2 полосы)
- ул. Фабричная (улица местного значения, 2 полосы)
- существующие улицы местного значения, используемые для связи проектируемой территории с основными транспортными магистралями. 2 полосы (пер.Северный, ул.Широкая, ул.Красина, ул.Кольцевая, ул.Таманская, ул.Бурсака, ул.Осиновая)
- Проектируемая сеть автомобильных дорог:
- улица местного значения, 2 полосы. Ширина 18м
- улица местного значения, 2 полосы. Ширина 12м



						01-21-ПП		
Проект внесен изменений в проект планировки территории и в проект межевания территории в районе ул.Красина с. Ценовые в жилищном образовании, адрес: Новосибирск, ул.Фабричная, постановлением администрации городского округа Новосибирск от 3 июля 2014 года № 3170 и изменения утвержденного постановления администрации городского округа Новосибирск от 5 ноября 2019 года № 3441.						Страница	Лист	Листов
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Основная (утвержденная часть) Проекта планировки		
ГМП					02.21	ПП	11	
ГАП					02.21	Схема организации улично - дорожной сети и движения транспорта. М 1:2000		
						ООО ИНСТРОЙПРОЕКТ		

СХЕМА ВЕРТИКАЛЬНОЙ ПЛАНИРОВКИ
И ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКИ ТЕРРИТОРИИ
М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - Территория Проекта планировки
- Границы ЗУ (проектируемые)
- Двухполосная 6 м. дорога Тип 1 (12м в Красных линиях)
- Двухполосная 6 м. дорога Тип 2 (18м в Красных линиях)
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
- Многофункциональная общественно - деловая зона
- Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, скверы, бульвары, городские леса)
- Коммунально-складская зона
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона специализированной общественной застройки
- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 и более)
- Зона смешанной и общественно - деловой застройки
- ← Основное направление стока

01-21-ПП						
Проект внесения изменений в проект планировки территории и в проект межевания территории в районе ул.Красная, с. Ценово в муниципальном образовании город Новоросси́к, утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Новоросси́к от 3 июля 2014 года № 3170 и изменениям, утвержденным постановлением администрации муниципального образования город Новоросси́к от 5 ноября 2019 года № 3441.						
Изм.	Код	Лист	№ док	Подпись	Дата	
ГИП		02.21			02.21	Основная (утвержденная часть) Проекта планировки
ГАП		02.21			02.21	
Схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории М 1:2000						Страница
						Лист
						Листов
						ПП
						12
						ООО ИНСТРОЙПРОЕКТ

ВАРИАНТ ПЛАНИРОВОЧНОГО РЕШЕНИЯ ЗАСТРОЙКИ

М 1:2000

ТЕХНИКО ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖК №2

1. Общая (продаваемая) площадь квартир	156114м2
2. Общая площадь встроек 1 этажей	19623м2
3. Общее количество квартир	3319шт
4. Расчетное количество жителей	4839чел
5. Расчетное количество парковок	3560шт
для жильцов	3319шт
гостевых	194шт
для встроенных помещений	47шт
6. Проектное количество парковок	3756шт
Из них - в здании автостоянки	1000шт
подземных парковках	2100шт
На дворовой территории	656шт
7. Общая площадь проектируемой территории	9.48га

Примечание: ТЭПы уточняются при разработке Проектной документации

ТЕХНИКО ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЖК №1

1. Общая (продаваемая) площадь квартир	79000м2
2. Общая площадь встроек 1 этажей	4500м2
3. Общее количество квартир	1840шт
4. Расчетное количество жителей	2630чел
5. Расчетное количество парковок	1960шт
для жильцов	1840
Гостевые	105
Встройки	15
6. Проектное количество парковок	1960шт
Из них - в зданиях 5 эт. автостоянок	1240
На дворовой территории	300
В подземном паркинге	420
7. Общая площадь проектируемой территории	5.96га

Примечание: ТЭПы уточняются при разработке Проектной документации

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- - - Территория Проекта планировки
- Границы ЗУ (проектируемые)
- Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
- Многофункциональная общественно - деловая зона
- Зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, скверы, бульвары, городские леса)
- Коммунально-складская зона
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Зона специализированной общественной застройки
- Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 и более)
- Зона смешанной и общественно - деловой застройки
- Местные проезды внутри проектируемых ЖК
- 19 этажные жилые дома со встроенными помещениями на 1 этаже
- 20 этажные жилые дома со встроенными помещениями на 1 этаже
- 4 этажные жилые дома со встроенными помещениями на 1 этаже
- 1 этажная подземная автостоянка
- 1 этажная подземная автостоянка со стилобатом
- ◆ Инженерные здания и сооружения Инженерно-технического снабжения ЖК
- Многоуровневая автостоянка
- Школа на 1100 мест
- ДОУ на 203 места
- Граница проектируемой территории ЖК №1
- Граница проектируемой территории ЖК №2

01-21-ПП										
Проект внесения изменений в проект планировки территории и в проект межевания территории в районе застройки с. Ценово в муниципальном образовании город Новороссийск, утвержденный постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 9 июля 2014 года № 3170 и изменениями, утвержденными постановлением администрации муниципального образования город Новороссийск от 9 ноября 2015 года № 3411.										
Изм.	Код	Лист	№ док	Подпись	Дата	Основная (утверждаемая часть) Проекта планировки		Стадия	Лист	Листов
Г/П					02.21			ПП	13	
Г/АП					02.21					
Вариант планировочного решения застройки М 1:2000								ООО ИНСТРОЙПРОЕКТ		