

**Индивидуальный предприниматель  
Манецкий Сергей Александрович**

**Подготовка документации по планировке  
территории (проект планировки территории) в  
границах кадастрового квартала 23:38:0119001 в  
части территории ограниченной с севера - улицей  
Лунина, с запада – земельным участком с  
кадастровым номером 23:38:0119001:2591, с  
востока - земельным участком с кадастровым  
номером 23:38:0119001:2615, с юга – местным  
проездом**

**Основная (утверждаемая) часть проекта  
планировки территории**

**ДПТ-ППТ-1  
ТОМ 1**

**Индивидуальный предприниматель  
Манецкий Сергей Александрович**

**Подготовка документации по планировке  
территории (проект планировки территории) в  
границах кадастрового квартала 23:38:0119001 в  
части территории ограниченной с севера - улицей  
Лунина, с запада – земельным участком с  
кадастровым номером 23:38:0119001:2591, с  
востока - земельным участком с кадастровым  
номером 23:38:0119001:2615, с юга – местным  
проездом**

**Основная (утверждаемая) часть проекта  
планировки территории**

**ДПТ-ППТ-1  
ТОМ 1**


**ИП «Манецкий С.А.»**

**С.А. Манецкий**

**г. Майкоп - 2024 год**


СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер тома	Обозначение	Наименование	Примечание
Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории			
Том 1	ДПТ-ППТ-1	Графическая часть. Положение о характеристиках планируемого развития территории	
Материалы по обоснованию проекта планировки территории			
Том 2	ДПТ-ППТ-2	Графическая часть. Пояснительная записка	

					Документация по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории)			
Изм.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
					Состав проекта	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Выполнил	Манецкий С.А.					ИП «Манецкий С.А.»		

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

№ п/п	Наименование	Примечание	
		лист	стр.
1	Титульный лист	1	1
2	Состав проекта	1	2
3	Содержание тома	1	3
Текстовая часть			
4	Положение о характеристиках планируемого развития территории	14	4-17
Графическая часть			
5	Чертеж планировки территории М 1:500	1	18

					Основная (утверждаемая) часть проекта планировки территории			
Изм.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
					Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
Выполнил	Манецкий С.А.					ИП «Манецкий С.А.»		



**1 Положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры**

В соответствии со ст. 41 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Документацией по планировке территории (проект планировки территории) в границах кадастрового квартала 23:38:0119001 в части территории ограниченной с севера - улицей Лунина, с запада – земельным участком с кадастровым номером 23:38:0119001:2591, с востока - земельным участком с кадастровым номером 23:38:0119001:2615, с юга – местным проездом, планируется установление красной линии с целью формирования элемента планировочной структуры (**квартал**), а также определение границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

**Квартал** - элемент планировочной структуры функциональных зон (жилых, общественно-деловых, производственных зон и др.) в границах красных линий, естественных границах природных объектов и иных границах.

Проект планировки территории разработан на основании постановления администрации муниципального образования город Армавир № 209 от 07.02.2024.

В процессе разработки проекта использовались следующие материалы и нормативно-правовые документы:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ;
- Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136-ФЗ;
- Водный кодекс РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ;
- Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 г. №200-ФЗ;
- СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01.-89\*;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- Федеральный закон от 13.06.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- РДС 30-201-98. Система нормативных документов в строительстве. Руководящий документ системы. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях РФ;
- Постановление правительства РФ от 31.03.2017 № 402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в постановление правительства российской федерации от 19 января 2006 г. № 20»;
- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 г. № 738/ПР «Об утверждении видов элементов планировочной структуры»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»;
- Приказ Минстроя России от 25.04.2017 N 740/пр «Об установлении случаев подготовки и требований к подготовке, входящей в состав материалов по обоснованию проекта планировки территории схемы вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории»;
- Генеральный план муниципального образования город Армавир, утвержденный решением Армавирской городской Думы от 22 мая 2014 года № 608 «Об утверждении генерального плана муниципального образования город Армавир» (в редакции решения Армавирской городской Думы от 16.09.2022г. № 322);
- Правила землепользования и застройки муниципального образования город Армавир, утвержденные Решением Армавирской городской Думы от 11 августа 2017 года № 268 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования город Армавир» (в редакции решения Армавирской городской Думы от 14.03.2024г. №352);
- другие законодательные и нормативные документы.

Графическая часть документации по планировке территории выполнена в системе координат – МСК-23.

Взам. инв. №							ДПТ-ППТ-1	Лист
	Подпись							3
	Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

## Перечень установленных градостроительных регламентов

В административном отношении объект проектирования расположен в городе Армавир муниципального образования «город Армавир», в границах кадастрового квартала 23:38:0119001.

В соответствии с утвержденными ПЗЗ, элемент планировочной структуры содержит территориальные зоны:

- Ж – 4 Зона застройки многоэтажными жилыми домами.

Таблица 1 - Градостроительные регламенты зоны Ж-4 для вида разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) - [2.6]»

ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) - [2.6]	Размещение многоквартирных домов этажность девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома	Минимальная /максимальная площадь земельного участка– 3000/100000 кв.м.; -предельное количество надземных этажей – 9 высотой не более 33 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли с возможностью размещения высотных доминант до 18 этажей высотой не более 63 м от земли до верха парапета, карниза (свеса) скатной кровли, занимающих не более 40 % от площади застройки надземной части таких зданий; При расчете площади застройки для устройства высотных доминант площадь застройки стилобата не учитывается. Не допускается строительство высотных доминант в 50-метровой зоне от зон малоэтажной и индивидуальной жилой застройки. При комплексной застройке расчет площади застройки для устройства высотных доминант осуществляется в границах всей территории, при этом высотные доминанты могут проектироваться обособленно на обособленных земельных участках. - минимальные отступы от границы земельного участка- 3 м; - минимальный отступ в случае реконструкции существующих объектов капитального строительства принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), прочих границ земельного участка, которые не подлежат уменьшению в процессе реконструкции; - минимальный отступ от границ земель-



ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
		<p>ных участков следует увеличивать в случае размещения на смежном земельном участке зданий, строений, сооружений на расстоянии менее 3 м с целью обеспечения противопожарного расстояния между жилыми и общественными зданиями;</p> <p>- в случае совпадения кадастровых границ земельного участка с территорией общего пользования (красные линии улиц, проездов) допускается строительство по красной линии улиц, проездов;</p> <p>- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>минимальный процент озеленения земельного участка – 15 %;</p> <p>- остекление балконов в едином стиле на вновь возводимых многоквартирных домах со стороны лицевых (уличных) фасадов – 100%;</p> <p>процент застройки подземной части не регламентируется.</p> <p>Отмостка зданий должна располагаться в пределах отведенного (предоставленного) земельного участка.</p> <p>Допускается блокировка построек на смежных земельных участках, а также строительство по границе земельного участка по взаимному (удостоверенному) согласию собственников земельных участков и объектов недвижимости при новом строительстве, а также при реконструкции с учетом противопожарных требований.</p>

Взам. инв. №	
Подпись	

							ДПТ-ППТ-1	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			5

**Положения о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом).**

*Таблица 2 - Баланс территории в границах разработки проекта планировки территории*

Баланс территории в границах разработки проекта планировки территориии				
№ п/п	Территория	Площадь		Описание территории
		кв.м	%	
	Проектируемая территория, в том числе:			
1	Планируемая многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	5524	34.76	Свободная от застройки территория, планируемая для размещения многоквартирных домов
2	Территории общего пользования	10367	65.24	Территория общего пользования, в том числе улично-дорожная сеть
	ИТОГО:	15891		

**Положения о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения.**

*Таблица 3 - Характеристики объектов капитального строительства*

№ п/п	Параметр	Ед.изм.	Кол-во
Параметры застройки территории участка			
1	Площадь участка	кв.м.	5524
2	Площадь застройки	кв.м.	1141.24
3	Площадь озеленения	кв.м.	1245
4	Кол-во жилых домов	шт.	1
5	Кол-во надземных этажей	-	6-10
6	Общая площадь квартир, в том числе:	кв.м.	4698.57
7	Общая площадь встроенно-пристроенных помещений 1 этажа	кв.м.	757.71
8	Население	чел.	214

*\*Расчетные показатели и характеристики планируемых объектов могут быть уточнены при проектировании в допустимых градостроительным регламентом и иной регламентирующей документации пределах.*

#### **Показатели численности населения.**

В соответствии с п.4.2.31 «Нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края» расчетное количество жителей при застройке многоквартирными жилыми домами рассчитывается по формуле П/22, где П – площадь квартир.

Т.о. 4699/22 = 214 человек, где 4699 – планируемые к реализации квадратные метры жилья.

#### Показатели плотности на территории квартала.

В соответствии с таблицей 38.1 предельный коэффициент плотности зоны застройки многоэтажными жилыми домами составляет 0,9. Предельный коэффициент плотности застройки жилой зоны определяется в границах проектируемой территории, с учетом территорий учреждений и предприятий обслуживания, гаражей, стоянок автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

Следовательно,  $4699/5524 = 0.85$ , где

- 5524 – площадь земельного участка в границах документации по планировке территории;
- 4699 – площадь помещений жилого назначения;

#### Определение нормируемых элементов внутри дворовой территории.

В соответствии таб. 39. «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», требования минимальной обеспеченности многоквартирных жилых домов придомовыми площадками на рассматриваемой территории составляют:

№ п/п	Наименование объекта / функциональное назначение	Реализуемая площадь квартир	Тип площадок (в расчете на 100 м2 площади квартир)			Площадь территории по расчету, кв.м.
			Для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (2,5м2)	Для отдыха взрослого населения (0,4м2)	Для занятий физкультурой и спортом (7,5м2)	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Многоэтажный многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой	4699	117	19	352	488

Минимальный процент озеленения земельного участка – 829 кв.м, в рамках данного проекта площадь озеленения составляет 1245 кв.м.

**Положения о характеристиках объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур (в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры).**

### **Транспортная инфраструктура**

На территории муниципального образования «город Армавир», решением Армавирской городской Думы, № 309 от 26 октября 2017 года, утверждена программа «Комплексное развитие транспортной инфраструктуры муниципального образования город Армавир на 2017-2033 годы». В границах разработки проекта планировки территории, мероприятия, предусмотренные утвержденной программой, отсутствуют.

Транспортный каркас объекта базируется на существующей сети улиц. Со всех сторон объект имеет доступ к существующей сети улиц (улица Лунина, 2-ой проезд Лунина, улицы в жилой застройке без названия).

Границы улично-дорожной сети, а также их параметры установлены утвержденными проектами планировки:

- проект планировки территории и проект межевания территории «Проезд Лунина в Северном жилом районе города Армавир», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования город Армавир № 2256 от 13.12.2021 г;
- проект планировки территории и проект межевания территории для размещения линейного объекта «Улица Лунина в Северном жилом районе города Армавир», утвержденный постановлением Администрации муниципального образования город Армавир № 1107 от 14.08.2020 г.

В рамках данного проекта, размещение новых объектов транспортной инфраструктуры не предусмотрено.

Доступ к проектируемым в рамках данного проекта объектам происходит по существующим/проектируемым улицам/проездам.

Места хранения автотранспорта предусмотрены в границах отведенного земельного участка (КН 23:38:0119001:2197).

В соответствии с п. 7 статьи 1 РНГП (в редакции от 30.06.2022) при проектировании многоквартирных домов места для хранения и парковки для хранения и парковки личных автомобилей жителей в пределах многоквартирной застройки определяются с учетом численности жителей многоквартирного жилого дома, на основании документации по планировке территории и рассчитываются по формуле:

$MM = (Роромсу - Нижс) \times k1 - MMstr \times k2$  где:

MM - число машино-мест (парковочных мест) в границах земельных участков многоквартирных жилых домов, входящих в границы элемента планировочной структуры, выделяемого проектом планировки территории;

Роромсу - численность населения территории, входящей в границы проекта планировки территории в тыс. чел;

k1 - обеспеченность населения личными автомобилями в автомобилях на тыс. человек. Сведения об обеспеченности населения личными автомобилями, используемые для

Взам. инв. №						
Подпись						
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	

						ДПТ-ППТ-1	Лист
							8

определения количественных показателей машино-мест (парковочных мест), используются по состоянию на 1 января года, предшествующего году утверждения проекта планировки территории. k1 установлен в соответствии с приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края № 102 от 30.06.2023 г и составляет 312 авто на 1000 человек.

MMstr - общее число парковочных мест в пределах улично-дорожной сети в границах проекта планировки территории, определенных в соответствии с требованиями законодательства о безопасности дорожного движения. В рамках данного проекта значение принято равным 0;

k2 - коэффициент, определяющий долю парковочных мест в границах проекта планировки территории, которые находятся в пределах улично-дорожной сети многоквартирной застройки и могут использоваться для постоянного хранения личного автотранспорта. Коэффициент принимается равным 0.8;

Нижс - расчетное количество жителей домов на участках индивидуального жилого строительства в границах проекта планировки территории (исходя из соотношения один участок - один дом) В рамках данного проекта не предусмотрено.

Следовательно:

$$(214 - 0) * 312 / 1000 = 67 \text{ м/м.}$$

В соответствии с п. 5.5.138 РНГП в границах земельного участка жилых домов следует предусматривать открытые площадки (гостевые стоянки) для парковки легковых автомобилей посетителей из расчета одно машино-место (парковочное место) на 600 кв.м. площади квартир, удаленных от подъездов (входных групп) не более чем на 200 метров.

Следовательно,  $4699 / 600 = 8 \text{ м/места.}$

В соответствии с таблицей 108 РНГП для объектов торгового назначения необходимо предусмотреть машино-места из расчета 40 м<sup>2</sup> – 1 м/м.

Следовательно  $758 / 40 = 19 \text{ м/м.}$

Для дошкольных образовательных организаций для единовременной высадки необходимо предусмотреть не менее 5 м/м.

Всего в целях реализации проекта необходимо предусмотреть  $67 + 8 + 19 + 5 = 99 \text{ м/м.}$

В рамках данного проекта предусмотрено 58 м/м в виде наземной парковки и 42 в границах подземного паркинга.

### **Коммунальная инфраструктура**

На территории муниципального образования «города Армавир», имеются действующая программа по развитию систем коммунальной инфраструктуры, согласно постановлениям администрации муниципального образования город Армавир:

- № 1876 от 15.10.2021 года «Об утверждении муниципальной программы Развитие водопроводно-канализационного комплекса муниципального образования город Армавир»;
- № 2177 от 13.09.2023 г. «О внесении изменений в постановление администрации муниципального образования город Армавир от 15 октября 2021 года № «Об утверждении муниципальной программы Развитие водопроводно-канализационного комплекса муниципального образования город Армавир».

В границах разработки проекта планировки территории, мероприятия, предусмотренные утвержденной программой, отсутствуют.

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

Перед началом строительства объекта необходимо провести работы по выносу сетей из зоны строительства. Выносу подлежат кабель связи, а также электрические кабели. Получение технических условий на вынос, разработка и согласование проектной документации будет выполнена на следующих этапах проектирования.

Водоснабжение и водоотведение

В соответствии с техническими условиями № 16-01/6497 от 19.01.2024 г. выданными Государственным унитарным предприятием Краснодарского края Северо-Восточной водной управляющей компанией «Курганинский групповой водопровод».

Водоснабжение:

- точка присоединения к централизованной системе холодного водоснабжения - существующий водовод Д= 500 мм. по ул. Ефремова - ул. Р. Люксембург;
- точка присоединения к централизованной системе водоотведения - КНС № 8 Северный микрорайон;

Информация о максимальной мощности (нагрузке) в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения подключаемого объекта: 41,220 м3/сутки.

Расчеты нагрузок приведены в приложении к Тому 2.

Ливневая канализация

В соответствии с техническими условиями на отвод ливневых вод с территории объекта «Ливневая канализация для многоэтажной жилой застройки (высотная застройка)» № 81 от 17.01.2024 г., водоотвод ливневых вод предусмотреть в существующую ливневую канализацию Ду 1500 мм. Точку врезки определить проектом.

Электроснабжение

Расчет электрических нагрузок выполнен в соответствии с СП256.1325800.2016 «Электроустановки жилых и общественных зданий. Правила проектирования и монтажа» и РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей».

Наименование электроприемников	Ссылка на документ	Расчетная мощность, кВт	Коэф. несовпадения / совмещения максимумов табл.7.13 и п.7.1.10 СП
Итого по 2БКТП			
Литер 1			
Электроприемники квартир с учетом бытовых кондиционеров (Т.расч 33-37 градусов) Количество квартир- 84 шт.	84x1,58x1,1 (по табл.7.1 СП, и п.2.1.8 РД)	145,99	1,00
Лифты - 3 шт. (630 кг)	(3*18,0)x0,8 (по табл.7.4 СП)	43,2	0,90
Встроенные помещения (офисы) – 932,11м2	0,054*932,11 (по табл.7.14 СП)	50,33	0,60
ВНС, ИТП – 1 шт.+1 шт.	8,0+6,0	14,0	0,90
ШУО (электроосвещение придомовой территории)	3,00	3,0	1,00
ИТОГО*		230,66	1,00

Расчетная мощность:

$$P_p=145,99 \times 1,0 + (43,2 + 14,0) \times 0,9 + (50,33) \times 0,6 + (3,0) \times 1,0 = 230,66 \text{ кВт.}$$

В том числе:

Взам. инв. №	
Подпись	

- по I категории надежности электроснабжения (ВНС, ИТП, лифты, аварийное электроосвещение, системы противопожарной защиты) – 57,2 кВт;

- по II категории надежности электроснабжения – 173,46 кВт.

Для подключения к существующей сети электроснабжения необходимо получение технических условий у балансодержателя инженерной сети, а также разработка и согласование проектной документации.

#### **Связь**

Расчет слаботочных систем будет выполнен на последующих этапах проектирования.

#### **Отопление и горячее водоснабжение.**

Расчетная тепловая нагрузка на теплоснабжение объекта строительства определяется согласно методике, указанной в п.10.1 «СП 50.13330 Тепловая защита зданий».

Исходные данные для расчетов:

- строительный объем– 30528 м<sup>3</sup>.
- среднечасовой расход ГВС по данным ВК - 0,67 м<sup>3</sup>/ч.
- расход ГВС в час максимального водопотребления по данным ВК – 3,33 м<sup>3</sup>/ч.

Данные температур и теплозащитных характеристик здания:

- удельная теплозащитная характеристика здания– 0,232 Вт/м<sup>3</sup>С;
- температура внутри помещений +20 °С;
- температура наружная -15 °С/

#### Тепловые потери

Расчетная средняя часовая тепловая нагрузка на отопление определена в соответствии с СП 50.13330.2012 Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003

$Q_{0\max} = \alpha V q_0 (t_j - t_0) (1 + K_{и.р}) 10^{-6}$ , МВт, где:

$\alpha$  – поправочный коэффициент для жилых зданий, учитывающий климатические условия района строительства, принят 1,266;

$V$  – объем здания по наружному обмеру;

$q_0$  – удельная отопительная характеристика здания, Вт/м<sup>3</sup>чС°= 0,25;

$t_j$  – расчетная температура воздуха в отапливаемом здании, принята плюс 20;

$t_0$  – расчетная температура наружного воздуха для проектирования отопления в местности, где расположено здание, принята минус 15;

$K_{и.р}$  – расчетный коэффициент инфильтрации, обусловленной тепловым и ветровым напором.

$Q_{0\max} = 1,266 * 30528 * 0,232 * (20 - (-15)) * (1 + 0,094) * 10^{-6} = 0,343$  МВт;

#### Расчет нагрузок на горячее водоснабжение

$Q_{ГВС} = q_{hhr} * p * c * (t_r - t_x) * 1,2 * 1000 * 10^{-6}$ , Гкал/ч,

где:

$q_{hhr}$  – расход воды на горячее водоснабжение, м<sup>3</sup>/ч;

$p$  – удельный вес воды, кг/м<sup>3</sup>;

$c$  – теплоемкость воды, ккал/кг °С;

$t_r$  – температура горячей воды, принята равной плюс 65°С;

$t_x$  – температура холодной воды, принята равной плюс 5°С.

1,2 – тепловые потери на циркуляцию ГВС 20%

Максимальный часовой расход воды(для подбора ТО):

Взам. инв. №	
Подпись	

Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата

QГВС 1= 3,33 \* 1 \* 1 \* (65-5) \* 1,2\* 1000 \* 10-6 = 0,24 Гкал/ч.

Средний часовой расход воды (для ТУ):

QГВС 1= 0,67 \* 1 \* 1 \* (65-5) \* 1,2\* 1000 \* 10-6 = 0,05 Гкал/ч.

Расходы тепла и холода на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение.

Наименование здания (сооружения) помещения	Периоды года при tн, °С	Расход тепла МВт (Гкал/час)			
		на отопление	на вентиляцию	на горячее водоснабжение	общий
Литер 1	зима -15	0,34(0,3)	-	0,06(0,05)	0,4(0,35)

### Социальная инфраструктура

На территории муниципального образования «города Армавир», решения Армавирской городской Думы от 5 октября 2017 года №289, утверждена программа «Об утверждении программы комплексного развития социальной инфраструктуры муниципального образования город Армавир на 2017-2033 годы». В границах разработки проекта планировки территории, мероприятия, предусмотренные утвержденной программой, отсутствуют.

Обеспечение проектируемого многоквартирного дома объектами социальной инфраструктурой планируется на территории Северного микрорайона.

Данные по численность населения по полу и возрасту на 1 января 2023 года на территории городского округа город Армавир составляют:

Показатель	Чел.	Показатель	Чел.
K0	1405	K9	1435
K1	2118	K10	1727
K2	1788	K11	1605
K3	1870	K12	2577
K4	1599	K13	2333
K5	1751	K14	1996
K6	1956	K15	1705
K7	2050	K16	2177
K8	1596	K17	2711
Все население			184219

### Дошкольные образовательные организации - ДОО.

Согласно таблицы 4, «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», расчётное количество мест в объектах дошкольного образования определяется по формуле:

$$R_{\text{доо}} = \frac{(((K0 + K1 + K2) \times 0,3) + (K3 + K4 + K5 + K6)) \times 1000}{N},$$

K0 - K6 - количество детей одного возраста, где 0 - 6 (Kn) возраст от 2 мес. до 6 лет  
N - общее количество населения

Rдоо - расчетное количество мест в объектах дошкольного образования, мест на 1 тыс. чел.



В соответствии с выполненным расчетом на рассматриваемой территории необходимо предусмотреть:

214x48/1000=11 мест, где

-214 расчетное население проектируемого жилого квартала.

В рамках данного проекта, на 1 этаже 6-этажного дома предусмотрено размещение детского досугового центра с пунктом временного пребывания детей на 11 мест.

Общеобразовательные организации - ОО.

Согласно таблицы 4, «Нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края», в редакции от 14.12.21, расчётное количество мест в объектах среднего школьного образования определяется по формуле:

$$Ro_{oш} = \frac{((K7 + K8 + K9 + K10 + K11 + K12 + K13 + K14 + K15) + ((K16 + K17) \times 0,75)) \times 1000}{N}$$

K7 - K17 - количество детей одного возраста, где 7 - 17 (Kn) возраст от 7 до 17 лет

N - общее количество населения

Ro<sub>ош</sub> - расчетное количество мест в объектах среднего школьного образования, мест на 1 тыс. чел.

214x112/1000= 24 мест, где

-214 расчетное население проектируемого жилого микрорайона.

Расчетное количество мест в общеобразовательных организациях планируется обеспечить проектируемым объектом «Общеобразовательная школа на 1100 мест, по адресу: городской округ город Армавир, город Армавир, улица Кондратенко, земельный участок 5» (Планируемый срок ввода в эксплуатацию 1 сентября 2025 года, КН - 23:38:0119001:484).

Радиус пешеходной доступности к ОО для жителей проектируемого квартала составляет 500 метров.

Взам. инв. №	Подпись								
								ДПТ-ППТ-1	Лист
Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		13		

## 2 Положения об очередности планируемого развития территории

Для данного объекта не предусмотрено очередности развития территории, для размещения проектируемого многоквартирного жилого дома сформирован отдельный земельный участок (23:38:0119001:2197), строительство будет проходить в 1 этап.

В целях реализации данного проекта можно выделить следующие этапы:

1) подготовка и утверждение документации по планировке территории, которые включают;

2) выдача градостроительного плана (при необходимости);

3) выдача разрешения на строительство в соответствии со ст.51 ГрК РФ;

4) присвоение адреса объекту;

5) подключение (технологическое присоединение) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

6) подготовка технического плана здания, сооружения в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;;

7) выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в соответствии со ст.55 ГрК РФ;

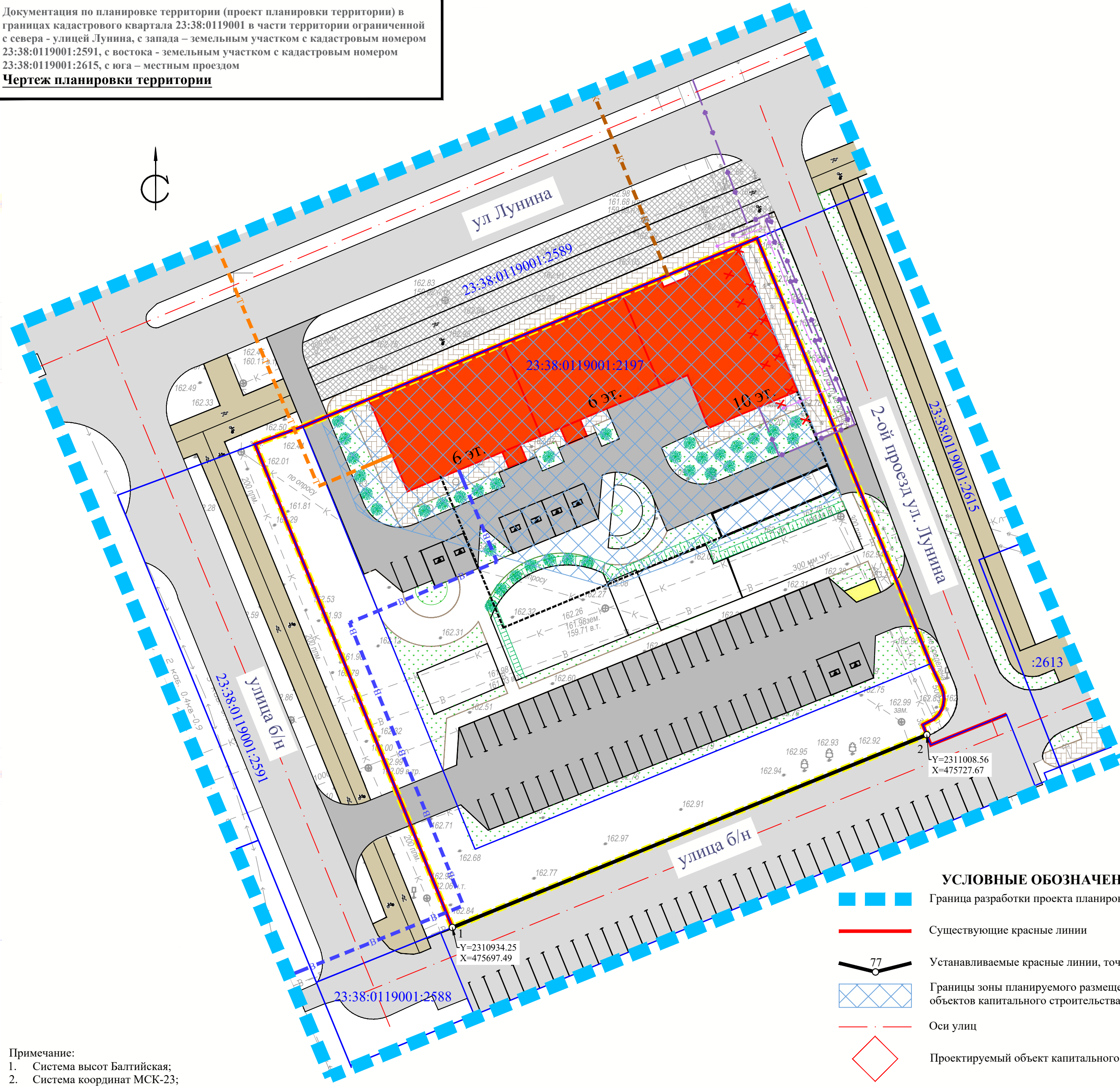
8) государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект капитального строительства осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Взам. инв. №	Подпись								ДПТ-ППТ-1	Лист
										14
			Изм.	Кол. уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		



Документация по планировке территории (проект планировки территории) в границах кадастрового квартала 23:38:0119001 в части территории ограниченной с севера - улицей Лунина, с запада – земельным участком с кадастровым номером 23:38:0119001:2591, с востока - земельным участком с кадастровым номером 23:38:0119001:2615, с юга – местным проездом

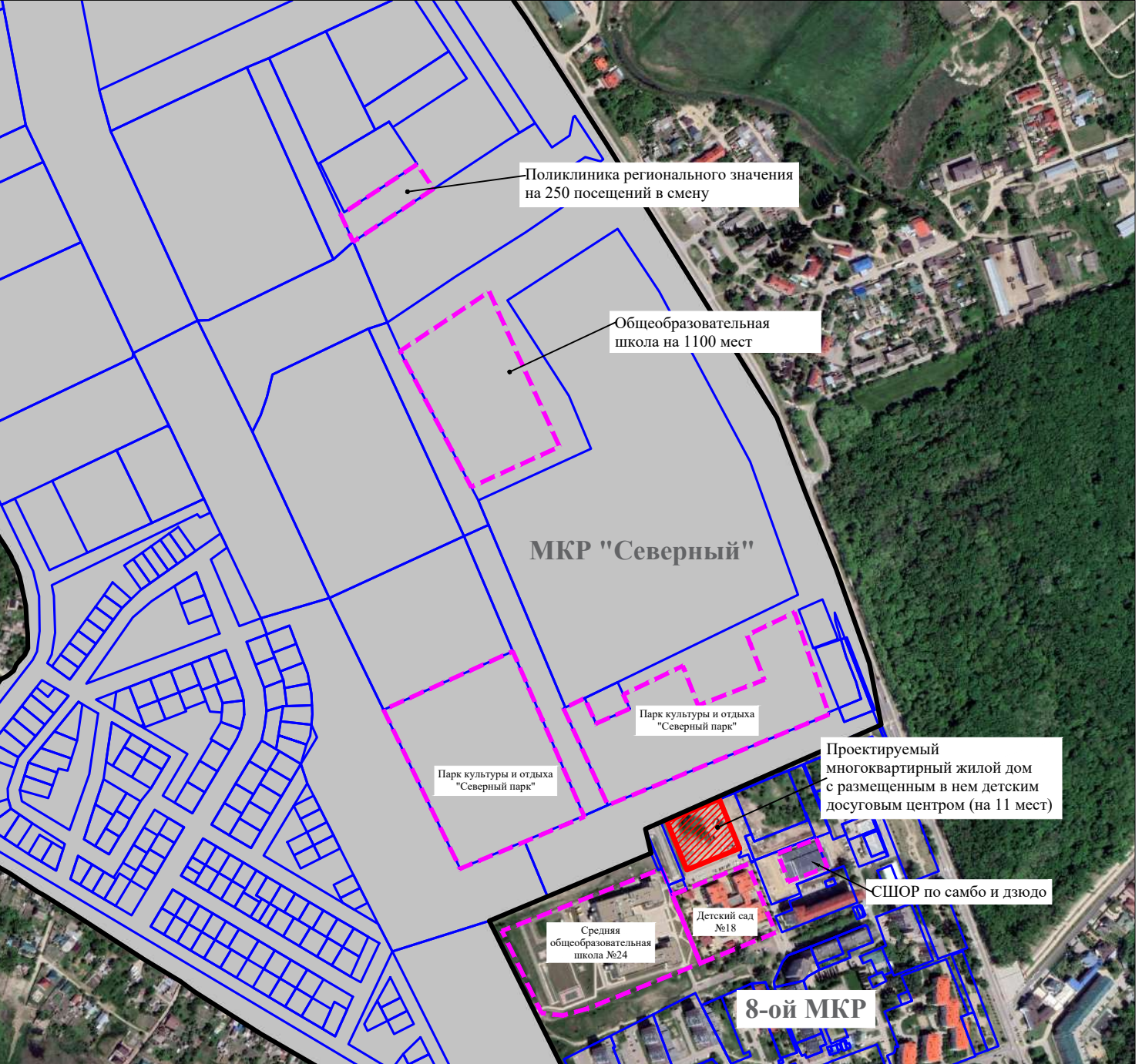
**Чертеж планировки территории**



Примечание:

1. Система высот Балтийская;
2. Система координат МСК-23;
3. Существующие красные линии отображены на основании:
  - Постановления Администрации муниципального образования город Армавир № 672 от 25.04.2022 г. «Об утверждении внесения изменений в проект планировки территории Северного жилого района муниципального образования город Армавир (массив, ограниченный ул. Кондратенко, пр. Авиаторов, ул. Атарщикова, дренажным каналом);»;
  - Постановления Администрации муниципального образования город Армавир № 972 от 27.07.2020 г. «Об утверждении внесения изменений в проект межевания территории, ограниченной улицей Лунина, проспектом Авиаторов, улицей Песчаной и границей кадастрового квартала 23:38:0119001»;
  - Постановления Администрации муниципального образования город Армавир № 2256 от 13.12.2021 г. «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории «Проезд Лунина в Северном жилом районе города Армавир»;
  - Постановления Администрации муниципального образования город Армавир № 1107 от 14.08.2020 г. «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории для размещения линейного объекта «Улица Лунина в Северном жилом районе города Армавир».
4. Местоположение проектируемых инженерных сетей может быть уточнено на следующих этапах проектирования;
5. Благоустройство земельного участка, в том числе придомовые площадки, могут быть уточнены на последующих этапах проектирования, в границах земельного участка в соответствии с требуемыми нормами.

- УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**
- Граница разработки проекта планировки территории
  - Существующие красные линии
  - Устанавливаемые красные линии, точки поворота
  - Границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
  - Оси улиц
  - Проектируемый объект капитального строительства
  - Существующая проезжая часть с капитальным покрытием
  - Планируемое капитальное покрытие
  - Планируемые мероприятия по уширению и укреплению тротуара, в целях создания капитального покрытия для проезда пожарной техники
  - Планируемые тротуары в границах участка
  - Планируемое озеленение
  - Планируемый откос



- Площадка для отдыха взрослых
- Детская игровая площадка
- Детская игровая площадка для детей ДОО
- Физкультурно - спортивная площадка
- Подземная часть объекта капитального строительства
- Существующие тротуары и велодорожки
- Площадка для выгула собак
- Заезд в подземную парковку
- Хозяйственно - бытовые площадки

**СВЕДЕНИЯ ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА НЕДВИЖИМОСТИ:**

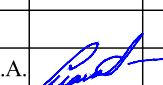
**Границы земельных участков, их номера**

**ГРАНИЦЫ СУЩЕСТВУЮЩИХ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ:**

**ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ:**

существующие	демонтируемые	планируемые	
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	Кабельная линия
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	Кабель связи
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	Водопровод
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	Канализация
[Symbol]	[Symbol]	[Symbol]	Теплотрасса

**ОСНОВНЫЕ КОНСТРУКТИВНЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ:**

						ДПТ-ППТ-1			
						Документация по планировке территории (проект планировки территории) в границах кадастрового квартала 23:38:0119001 в части территории ограниченной с севера - улицей Лунина, с запада – земельным участком с кадастровым номером 23:38:0119001:2591, с востока - земельным участком с кадастровым номером 23:38:0119001:2615, с юга – местным проездом			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Том 1 (Утверждаемая часть проекта планировки территории)	Стадия	Лист	Листов
							П	1	1
Выполнил	Манецкий С.А.					Чертеж планировки территории М 1:500	ИП «Манецкий С.А.»		