

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«НОВОУСМАНСКИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ОТДЕЛ»**

Юридический адрес: 396310, Воронежская область, р-н Новоусманский,
с. Новая Усмань, ул. Ленина, д. 278
тел. 8-(437341)-5-47-40

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Жилого микрорайона «Соловьиный»,
Территории, ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами
36:16:5400004:7083 и 36:16:5400004:1853
01/06/2025-ППТ.МО

ТОМ 2

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

с. Новая Усмань
2025

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«НОВОУСМАНСКИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ ОТДЕЛ»**

Юридический адрес: 396310, Воронежская область, р-н Новоусманский,
с. Новая Усмань, ул. Ленина, д. 278
тел. 8-(47341)-5-47-40

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ И МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Жилого микрорайона «Соловьиный»,
Территории, ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами
36:16:5400004:7083 и 36:16:5400004:1853
01/06/2025-ППТ.МО

ТОМ 2

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

Директор

Шебанова О.М.

ГИП

Пасморнова Т.Н.

Разработал

Фролова М.А.

с. Новая Усмань
2025

Состав проекта

№п/п	Наименование	Примечание
Том 1. Проект планировки территории. Основная часть		
Раздел 1	Графическая часть	
Раздел 2	Основная часть (утверждаемая часть)	
Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории		
Раздел 1	Графическая часть	
Раздел 2	Пояснительная записка	
Том 3. Проект межевания территории. Основная часть		
Раздел 1	Графическая часть	
Раздел 2	Основная часть (утверждаемая часть)	
Том 4. Материалы по обоснованию проекта межевания территории		
Раздел 1	Графическая часть	
Раздел 2	Пояснительная записка	

					01/06/2025-ППТ.МО-СП				
Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата					
Разраб		Фролова			Состав проекта		Стадия	Лист	Листов
ГИП		Пасморнова					П	1	1
							000		
							«Новоусманский производственный отдел»		

Содержание тома

№п/п	Наименование	Примечание
РАЗДЕЛ 1. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ		
1	Фрагмент карты планировочной структуры территории поселения	
2	Схема организации улично-дорожной сети	
3	Схема границ зон с особыми условиями использования территории	
4	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	
5	Схема планировочных и объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории	
РАЗДЕЛ 2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА		
1	Общие положения. Исходные данные для проектирования	
2	Результаты инженерных изысканий	
3	Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	
4	Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилам землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения	
5	Планировочные и объемно-пространственные решения застройки территории	
6	Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	
7	Перечень мероприятий по охране окружающей среды	
8	Обоснование очередности планируемого развития территории	
9	Инженерная подготовка территории строительства и вертикальная планировка	

01/06/2025-ППТ.МО-СТ

Изм.	Лист	№ докум	Подпись	Дата	Содержание тома		
Разраб	Фролова						
ГИП	Пасморнова				П	1	1
					ООО «Новоусманский производственный отдел»		

1. Общие положения. Исходные данные для проектирования.

Проект планировки территории (далее – проект планировки) жилого микрорайона «Соловьиный» – Территории, ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 36:16:5400004:7083 и 36:16:5400004:1853 (далее – Территория) общей площадью 247 га, расположенного по адресу: Воронежская область, р-н Новоусманский, примерно в 4 км от центра с. Новая Усмань по направлению на северо-восток, подготовлен для установления параметров развития элемента планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов регионального значения, объектов местного значения Новоусманского района Воронежской области.

Проект планировки территории разработан на основании следующих документов:

1. Постановление Администрации Новоусманского муниципального района Воронежской области «О подготовке проекта планировки и проекта межевания территории жилого микрорайона «Соловьиный», территории, ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 36:16:5400004:7083 и 36:16:5400004:1853» №1016 от 09.07.2025 г.;
2. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;
3. Генеральный план Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района;
4. Правила землепользования и застройки Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района;
5. Местные нормативы градостроительного проектирования Усманского 1-го сельского поселения;
6. Градостроительный кодекс Российской Федерации;
7. Земельный кодекс Российской Федерации;
8. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
9. СП 82.13330.2016 «Благоустройство территорий». Актуализированная редакция СНиП III-10-75;
10. СП 34.13330.2021 «Автомобильные дороги». Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*;
11. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
12. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (Зарегистрировано в Минюсте Российской Федерации 25.01.2008 № 10995) (действующая редакция на момент подготовки ППТ).
13. СП 4.13130.2013. «Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (утв. приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288) (действующая редакция на момент подготовки ППТ).
14. СП 31.13330.2012. «Свод правил. Водоснабжение. Наружные сети и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 2.04.02-84*. С изменением № 1» (утв. приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/14) (действующая редакция на момент подготовки ППТ).
15. СП 32.13330.2018. «Свод правил. Канализация. Наружные сети и сооружения. СНиП 2.04.03-85» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 25.12.2018

					01/06/2025-ППТ.МО												
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата													
Разраб.		Фролова М.А.															
ГИП		Пасморнова Т.Н.															
					Текстовая часть												
					<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Стадия</td> <td style="width: 33%;">Лист</td> <td style="width: 33%;">Листов</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">П</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">147</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">000</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">«Новоусманский производственный отдел»</td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	П	1	147	000			«Новоусманский производственный отдел»		
Стадия	Лист	Листов															
П	1	147															
000																	
«Новоусманский производственный отдел»																	

16. № 860/пр) (действующая редакция на момент подготовки ППТ).
17. СП 59.13330.2020. «Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001» (утв. и введен в действие приказом Минстроя России от 30.12.2020 № 904/пр).
18. СП 62.13330.2011*. «Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002» (утв. приказом Минрегиона России от 27.12.2010 № 780) (действующая редакция на момент подготовки ППТ).
19. СП 131.13330.2020. «Свод правил. Строительная климатология. СНиП 23-01-99*» (утв. и введен в действие приказом Минстроя России от 24.12.2020 № 859/пр).
20. МДС 11-16.2002. Методические рекомендации по составлению раздела «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» проектов строительства предприятий, зданий и сооружений.

В соответствии со статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границы земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Результаты инженерных изысканий.

Инженерные изыскания выполнены в соответствии с требованиями «СП 438.1325800.2019. Свод правил. Инженерные изыскания при планировке территорий. Общие требования» (утв. приказом Минстроя России от 25.02.2019 № 127/пр).

2.1 Инженерно-геодезические изыскания

Инженерно-геодезические изыскания выполнены для получения достоверных и достаточных топографо-геодезических материалов и данных о ситуации и рельефе местности (в том числе дна водотоков, водоемов), существующих и строящихся зданиях и сооружениях (надземных, подземных и надземных), элементах планировки, проявлениях опасных природных процессов и факторов техногенного воздействия (в цифровой, графической, фотографической и иных формах), необходимых для выполнения документации по планировке территории.

2.2 Климатические и географические условия

В административном отношении территория проектирования расположена в северной части Воронежской области, в с. Новая Усманы на территории, ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 36:16:5400004:7083 и 36:16:5400004:1853.

Территория Новоусманского района расположена на западной окраине Окско-Донской низменности. Рельеф территории преимущественно спокойный, с небольшими береговыми и степными оврагами.

Растительность представлена лесными, кустарниковыми, полукустарничковыми и травяными сообществами. Естественная травяная растительность представлена степями, лугами, растительностью водоемов и болот.

Климат на территории Новоусманского района умеренно-континентальный с жарким и сухим летом и умеренно холодной зимой с устойчивым снежным покровом и хорошо выраженными переходными сезонами.

Среднегодовая температура воздуха составляет +5,4°C. Средние из абсолютных максимальных температур составляют +34°C, средние из абсолютных минимальных температур составляют -29°C.

Годовая сумма осадков на территории района составляет 500-550 мм. Территория относится к зоне недостаточного увлажнения, что обусловлено достаточно высокой испаряемостью в теплый период.

На территории района выявлен комплекс экзогенных геологических процессов: заболачивание, просадки лессовидных грунтов. Овражная и балочная эрозия и оползневые процессы развиты в небольшой степени.

Почвенные ресурсы представлены черноземами типичными и выщелоченными. Вследствие неоднородности условий почвообразования среди зональных почв в виде небольших полос и пятен встречаются интразональные почвы: солонцы, солоды, лугово-черноземные, пойменные, лугово-болотные, овражно-балочного комплекса, которые создают пестроту почвенного комплекса.

					01/06/2025-ППТ.МО	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

В геолого-структурном отношении участок изысканий относится к Окско-Донской низменности Воронежской антеклизы, в строении которого принимают участие породы кристаллического фундамента и осадочного чехла. Кристаллический фундамент, залегающий на глубине 200-400м, представлен магматическими и метаморфическими породами докембрия, на поверхности которого залегают породы осадочного чехла. Осадочный чехол представлен девонскими терригенно-карбонатными отложениям (переслаиваемая толща известняков и глин) и песчано-глинистыми отложениями неоген-четвертичного возраста.

До глубины изысканий 4,1 м, литолого-стратиграфический разрез участка представлен современными отложениями - почвенно-растительный слой (ерН), перекрывающий аллювиальные песчано-глинистые отложения второй террасы реки Усманка (а III).

Геологическое строение и литологические особенности грунтов показаны в колонках скважин и на инженерно-геологических разрезах,

В результате проведенных инженерно-геологических изысканий установлено:

1. Категория сложности инженерно-геологических условий участка, согласно прил. А СП 47.13330.2016 -- 1 (простая).

2. Участок изысканий приурочен к поверхности второй правобережной террасе реки Усманка. Рельеф эрозионно-аккумулятивный. Абсолютные отметки в интервале 108 - 111 м. В пределах участка изысканий оползневые и суффозионные процессы не наблюдаются.

3. С учётом генезиса, физико-механических свойств и в соответствии с требованиями [8], в геологическом разрезе до глубины 10,0 м выделены почвенно-растительный слой и 3 инженерно-геологических элемента (ИГЭ), нумерация которых приводится ниже в стратиграфической последовательности (сверху вниз):

- Почвенно-растительный слой (ерН), представленный суглинистыми черноземами. Не может выступать в качестве естественного основания фундаментов, подлежит выемке;
- ИГЭ №1 (а2III) - Песок мелкий неоднородный, средней плотности, малой степени водонасыщения, глинистый II группы сейсмоопасности;
- ИГЭ №2 (а2III) - Суглинок тяжелый, тугопластичный, непросадочный, ненабухающий, среднедеформируемый, глинистый II группы сейсмоопасности;
- ИГЭ №3 (а2III) - Песок мелкий однородный, плотный, малой степени водонасыщения, II группы сейсмоопасности.

4. При проведении работ (июнь 2021 года) всеми скважинами вскрыты грунтовые воды типа «Верховодка».

Водовмещающие грунты - пески ИГЭ№1;

Локальный водоупор - суглинки ИГЭ №2.

5. По данным рекогносцировочного обследования и в процессе бурения проявлений карстового процесса в пределах участка изысканий не выявлено. Верхняя часть геологического разреза, характеризующая зону аэрации, не содержит растворимых пород. Согласно СП 11-105-97, ч II, п.5.2.11 участок изысканий соответствует VI категории карстоопасности относительно интенсивности провалообразования и относится к неопасной территории по степени опасности карстово-суффозионных процессов.

Нормативная глубина сезонного промерзания по п/п 5.5.3. СП 22.13330.2011 составляет для глинистых грунтов 1,1м.

При сезонном промерзании грунты способны увеличиваться в объёме, что сопровождается подъёмом поверхности грунта и развитием сил морозного пучения, действующих на конструкции сооружений. При последующем оттаивании пучинистого грунта происходит его осадка. По относительной деформации пучения глинистые грунты, расположенные в зоне сезонного промерзания, в соответствии с п. 2.137 «Пособия по проектированию оснований зданий и сооружений (к СНиП 2.02.01-83), в замоченном состоянии относятся к сильнопучинистым.

При микросейсмическом районировании рассматриваемый участок в целом следует отнести к одной таксономической единице локального характера, для которой сейсмичность, принятая согласно комплекту карт ОСР-2016, по карте «А» ≤ 5 баллов.

Грунты исследуемого участка по сейсмическим свойствам относятся ко II категории и не оказывают влияния на сейсмичность площадки строительства.

					01/06/2025-ППТ.МО	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

3. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства

3.1. Анализ современного состояния территории.

В период подготовки проекта планировки территории выполнены комплексные инженерные изыскания (инженерно-геодезические, инженерно-геологические, инженерно-экологические, инженерно-гидрометеорологические) для подготовки проектной документации под строительство объекта в соответствии со ст.47 ГрК РФ. Получены сведения Росреестра о границах муниципальных образований, охранных и территориальных зон, а также земельных участков и зарегистрированных правах на территории проектируемого объекта.

Земельные участки с кадастровыми номерами 36:16:5400004:2143, 36:16:5400004:2142, 36:16:5400004:1249, 36:16:5400004:1250, 36:16:5400004:1852, 36:16:5400004:1853 свободны от застройки.

Территория, ограниченная земельными участками с кадастровыми номерами 36:16:5400004:7083 и 36:16:5400004:2143, представляет собой сформированный жилой микрорайон, застраиваемый индивидуальными жилыми домами. Сложившаяся планировочная структура территории представляет собой микрорайон из 782 участка: 27 участков с ВРИ – улично-дорожная сеть (код 12.0.1), 49 участков с ВРИ – земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.0), 4 земельных участка с ВРИ – блокированная жилая застройка (код 2.3), 1 участок с ВРИ – административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2) и 698 земельных участка с ВРИ – для индивидуального жилищного строительства (код 2.1).

Схема использования территории в период подготовки проекта планировки территории представлена в разделе 3 «Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть».

3.1.1. Режимы зон с особыми условиями использования территории

К зонам с особыми условиями использования территорий относятся – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На территории проектирования расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1. Тип: –.

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Реестровый номер: 36:00–6.851.

Кадастровый район: 36:00.

Наименование: Приаэродромная территория аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовецкое).

Ограничение: Ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в границах четвертой подзоны: В приаэродромной территории действуют ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в соответствии с разделом III “Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовецкое)” Приказа Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 7 декабря 2023 г. года № 1116–П (зарегистрирован в Минюсте РФ за №76857 от 15.01.2024)

2. Тип: Приаэродромная территория.

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

										Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	01/06/2025–ППТ.МО					

Реестровый номер: 36:00–6.852.

Кадастровый район: 36:00.

Наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое).

Ограничение:

В третьей подзоне приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое) действуют ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, устанавливаемые в соответствии с разделом III "Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое)" Приказа Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 7 декабря 2023 г. года № 1116-П (зарегистрирован в Минюсте РФ за №76857 от 15.01.2024).

3. Тип: Приаэродромная территория.

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Реестровый номер: 36:00–6.854.

Кадастровый район: 36:00.

Наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое).

Ограничение:

В пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое) действуют ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, устанавливаемые в соответствии с разделом III "Перечень ограничений использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Воронеж (Чертовицкое)" Приказа Федерального агентства воздушного транспорта (Росавиация) от 7 декабря 2023 г. года № 1116-П (зарегистрирован в Минюсте РФ за №76857 от 15.01.2024).

4. Тип: Зона с особыми условиями использования территории.

Вид: Охранная зона инженерных коммуникаций. Зона охраны искусственных объектов.

Реестровый номер: 36:16–6.67.

Кадастровый район: 36:16.

Наименование: Охранная зона ВЛ–10кВ –4 ПС Усмань–2 Новоусманского района Воронежской области.

Ограничение:

Ограничения установлены согласно правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009г. № 160. 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) проводить работы, угрожающие повреждению объектов электросетевого хозяйства, размещать объекты и предметы, которые могут препятствовать доступу обслуживающего персонала и техники к объектам электроэнергетики, без сохранения и (или) создания, в том числе в соответствии с требованиями нормативно-технических документов, необходимых для такого доступа проходов и подъездов в целях обеспечения эксплуатации оборудования,

					01/06/2025–ППТ.МО	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

зданий и сооружений объектов электроэнергетики, проведения работ по ликвидации аварий и устранению их последствий на всем протяжении границы объекта электроэнергетики;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) убирать, уничтожать, перемещать, засыпать и повреждать предупреждающие и информационные знаки (либо предупреждающие и информационные надписи, нанесенные на объекты электроэнергетики);

ж) производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ);

з) осуществлять использование земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов.

9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 8 настоящих Правил, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

е) осуществлять остановку транспортных средств на автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи с проектным номинальным классом напряжения 330 кВ и выше (исключительно в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) устанавливать рекламные конструкции.

11. В пределах охранной зоны без соблюдения условий осуществления соответствующих видов деятельности, предусмотренных решением о согласовании такой охранной зоны, юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

										Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	01/06/2025-ППТ.МО					

б) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоевов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

в) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);

з) посадка и вырубка деревьев и кустарников.

5. Тип: Охранная зона инженерных коммуникаций.

Вид: Зона с особыми условиями использования территории.

Реестровый номер границы: 36:16-6.146.

Кадастровый район: 36:16.

Наименование: Охранная зона объекта газоснабжения "сооружение-газорегуляторный пункт пос.2-го отделения совхоза "Новоусманский", расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, пос.2-го отделения с-за "Новоусманский", ул.Ленина.

Ограничение:

Ограничения устанавливаются приказом департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области № 1791з от 2017-12-12. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается для юридических и физических лиц, являющихся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующих объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющих в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

					01/06/2025-ППТ.МО	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

- ж) разводить огонь и размещать источники огня;
- з) рыть погребя, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метров;
- и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
- к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;
- л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям;
- м) осуществлять хозяйственную деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, без письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей;
- н) осуществлять лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранный зоне газораспределительной сети без предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

3.1.2. Противопожарные расстояния

Согласно «СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (утв. приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288) противопожарные расстояния до границ лесных насаждений от зданий и сооружений сельских населенных пунктов, а также от жилых домов на приусадебных или садовых земельных участках должны составлять не менее 30 м.

На проектируемой территории и вблизи от нее отсутствуют лесные насаждения.

3.1.3. Водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы.

На проектируемой территории и в непосредственной близости от нее отсутствуют водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

3.1.4. Приаэродромная территория с особыми условиями использования

Приаэродромная территория – прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории.

Граница приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое) отражена на карте границ зон с особыми условиями использования территории в составе генерального плана Бадьяковского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области.

Территория проекта планировки попадает в границы первой, третьей и пятой подзон приаэродромной территории аэродрома Воронеж (Чертовицкое) в границах внешней горизонтальной поверхности.

В третьей подзоне запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории.

В пятой подзоне:

											Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	01/06/2025-ППТ.МО						

1) Запрещается размещать, проектировать, опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов, в том числе опасные производственные объекты I, II, III, IV класса – предприятия и их цеха, участки, площадки: а. на которых получают, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества следующих видов: – воспламеняющиеся вещества; – окисляющие вещества; – горючие вещества; – взрывчатые вещества; – токсичные вещества: – высокотоксичные вещества; – вещества, представляющие опасность для окружающей среды; б. используется оборудование, работающее под избыточным давлением более 0,07 мегапаскаля: – пара, газа (в газообразном, сжиженном состоянии); – воды при температуре нагрева более 115 градусов Цельсия; – иных жидкостей при температуре, превышающей температуру их кипения при избыточном давлении 0,07 мегапаскаля; с. используются стационарно установленные грузоподъемные механизмы (за исключением лифтов, подъемных платформ для инвалидов), эскалаторы в метрополитенах, канатные дороги, фуникулеры; д. получают, транспортируются, используются расплавы черных и цветных металлов, сплавы на основе этих расплавов с применением оборудования, рассчитанного на максимальное количество расплава 500 килограммов и более; е. ведутся горные работы (за исключением добычи общераспространенных полезных ископаемых и разработки россыпных месторождений полезных ископаемых, осуществляемых открытым способом без применения взрывных работ), работы по обогащению полезных ископаемых; ф. осуществляется хранение или переработка растительного сырья, в процессе которых образуются взрывоопасные пылевоздушные смеси, способные самовозгораться, возгораться от источника зажигания и самостоятельно гореть после его удаления, а также осуществляется хранение зерна, продуктов его переработки и комбикормового сырья, склонных к самосогреванию и самовозгоранию.

2) Зоны поражения от опасных производственных объектов в случаях происшествий техногенного характера не должны пересекать границы секторов подзоны №3 приаэродромной территории;

3) Вводимые ограничения не распространяются на существующие опасные производственные объекты, построенные и размещенные в соответствии с нормами действующего законодательства на дату ввода их в эксплуатацию при условии не нарушения требования безопасности полетов.

3.2. Градостроительные регламенты

В соответствии с территориальным зонированием в составе Правил землепользования и застройки Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области, на территории проектирования установлена территориальная зона – Ж5/1 зона multifunctionальной жилой застройки села Новая усмань.

В статье 21, разделе 1 Правил землепользования и застройки Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области, установлены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, не применяются для границ земельного участка, смежных с территориями общего пользования либо совпадающих с красными линиями, при условии соблюдения сложившейся линии застройки или при обосновании в документации по планировке территории. Значение минимального отступа от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,

					01/06/2025–ППТ.МО	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, со стороны внешнего контура наружных стен подземных этажей во всех иных случаях – 1 м.

2. Значение минимального размера (площади) земельного участка (далее – ЗУ) объекта капитального строительства (далее – ОКС) может быть применено, только если оно не меньше расчетного минимального (нормативного) размера (площади) ЗУ ОКС, определенного в соответствии с техническими регламентами.

3. В случаях если для видов разрешенного использования в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не установлены размеры ЗУ, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, такие значения определяются расчетным путем в соответствии с техническими регламентами, местными нормативами градостроительного проектирования Бадяковского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области, обоснованием предельных параметров разрешенного строительства и (или) реконструкции ОКС в соответствии с требованиями действующего законодательства, в том числе посредством документации по планировке территории.

4. Максимальный показатель плотности застройки ЗУ при отсутствии расчета по показателям плотности застройки территориальных зон применительно к кварталу в составе материалов проекта планировки территории принимается равным по величине показателям плотности застройки участков территориальных зон, приведенным в таблице Б.1 СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр) (в ред. от 31.05.2022 № 434/пр) (далее – СП 42.13330.2016).

5. Предельное количество этажей, установленное Правилами землепользования и застройки Бадяковского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области для каждой территориальной зоны, применяется в случае не противоречия их ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории, и (или) ограничениям зон охраны объектов культурного наследия.

6. В содержании видов разрешенного использования территориальных зон допускаются без отдельного указания размещение и эксплуатация линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

7. В содержании видов разрешенного использования территориальных зон допускается без отдельного указания для целей реализации положений статьи 39.20 Земельного кодекса РФ применять вид разрешенного использования, соответствующий наименованию существующего объекта капитального строительства и классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

9. Требуемое число машино-мест для временного хранения легковых автомобилей на территории земельного участка определяется с применением количества расчетных единиц на 1 машино-место, установленных приложением Ж СП 42.13330.2016 или требований региональных нормативов градостроительного проектирования Бадяковского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области, применительно к объектам регионального значения и иных технических регламентов. Допускается число машино-мест для хранения легковых автомобилей, размещаемых на территории земельного участка, образуемого земельного участка или территории зоны планируемого размещения объекта капитального строительства, уменьшить, но не более чем на 50 %, при условии

					01/06/2025-ППТ.МО	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

обоснования возможности размещения оставшихся от требуемого числа машино-мест на ином(-ых) земельном(-ых) участке(-ах), или образуемом(-ых) земельном(-ых) участке(-ах), или в зоне(-ах) планируемого размещения ОКС, расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок в материалах документации по планировке территории.

10. На земельном участке, или образуемом земельном участке, или в зоне планируемого размещения общественного здания, или сооружения, или учреждения, или предприятий обслуживания необходимо предусматривать места для личных машин инвалидов и площадки для специализированного автотранспорта, обслуживающего инвалидов, на расстоянии не более 60 м от входов в эти здания и сооружения. Места для стоянки личных автотранспортных средств инвалидов должны быть выделены разметкой и обозначены специальными символами. Минимально допустимые размеры машино-места для обслуживания инвалидов – 6,2 x 3,6 м.

11. Для заключения договоров комплексного развития территорий предельные максимальные размеры земельного участка для всех видов разрешенного использования, установленные настоящими Правилами, не применяются.

Градостроительные регламенты зоны Ж5/1.

Зона многофункциональной жилой застройки села Новая Усмань.

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Таблица 1

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж5/1

п/п	Наименование вида разрешенного использования	Код из классификатора
Основные виды разрешенного использования		
	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
	Улично-дорожная сеть	12.0.1
Условно разрешенные виды использования		
	Бытовое обслуживание	3.3
	Деловое управление	4.1
	Магазины	4.4
	Хранение автотранспорта	2.7.1

Таблица 2
Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС, расположенных в зоне Ж-5

Наименование вида разрешенного использования	Минимальная площадь ЗУ, кв.м	Максимальная площадь ЗУ, кв.м	Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м	Максимальный процент застройки, %	Предельное количество этажей
Основные виды разрешенного использования					
Для индивидуального жилищного строительства	300	5000	3	50	3
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	3	Не подлежит установлению	4
Предоставление коммунальных услуг	Не подлежит установлению	5000	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Земельные участки (территории) общего пользования	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Улично-дорожная сеть	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению
Бытовое обслуживание	200	5000	3	60	3
Деловое управление	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	3	60	4
Магазины	200	5000	3	60	3
Хранение автотранспорта	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению	Не подлежит установлению

Размеры ЗУ и параметры разрешенного строительства, реконструкции ОКС для видов разрешенного использования «Связь», «Коммунальное обслуживание», «Улично-дорожная сеть», «Благоустройство территории», «Земельные участки общего назначения», «Внеуличный транспорт», «Обеспечение занятий спортом в помещениях», «Стоянка транспортных средств» устанавливаются в соответствии с техническими регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области.

3.3. Элементы планировочной структуры

На период разработки проекта планировки территории рассматриваемая территория (Жилой микрорайон «Соловьиный») имеет частично сформированную структуру. Юго-западная часть представляет собой сформированный жилой микрорайон, а северо-восточная часть свободна от застройки. Сложившаяся планировочная структура территории представляет собой микрорайон из 782 участка: 27 участков с ВРИ – улично-дорожная сеть (код 12.0.1), 49 участков с ВРИ – земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0.0), 4 земельных участка с ВРИ – блокированная жилая застройка (код 2.3), 1 участок с ВРИ – административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (код 3.1.2) и 698 земельных участка с ВРИ – для индивидуального жилищного строительства (код 2.1).

Проектом планировки территории на всей территории проектирования устанавливаются границы планируемых элементов планировочной структуры в соответствии со сложившейся вокруг планировочной структурой:

- кварталов;
- улично-дорожной сети;
- территории общего пользования, включая территории улично-дорожной сети.

3.4. Параметры планируемого жилищного строительства и зон планируемого размещения индивидуальных жилых домов.

Проектом планировки на рассматриваемой территории, учитывая существующие земельные участки для ИЖС и все проектные мероприятия, планируется формирование 1510 земельного участков.

При определении параметров планируемых объектов капитального строительства соблюдались нормативные показатели плотности застройки участков функциональных и территориальных зон, установленные СП 42.13330.2016.

Показатели плотности застройки кварталов территориальных зон для застройки индивидуальными жилыми домами в соответствии с приложением Б.1 СП 42.13330.2016 не могут превышать:

- коэффициент застройки – 0,5.

Показатели плотности застройки кварталов территориальной зоны для застройки индивидуальными жилыми домами, границы которых установлены проектом планировки территории не превысят показатели, установленные СП 42.13330.2016.

Проектом планировки территории определены параметры планируемого жилищного строительства и площадь ЗПР индивидуальных жилых домов с соблюдением установленных Правилами землепользования и застройки Бабыковского сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области, предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж5/1:

**Таблица 3
Параметры планируемого жилищного строительства и площадь зон планируемого размещения индивидуальных жилых домов.**

№ п/п	Обозначение земельного участка	Категория земель	Площадь, м ²	Возможный способ образования	Вид разрешенного использования
1	:ЗУ1	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
2	:ЗУ2	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
3	:ЗУ3	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
4	:ЗУ4	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг

					01/06/2025–ППТ.МО	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

5	:345	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
6	:346	Земли населенных пунктов	202,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
7	:347	Земли населенных пунктов	349,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
8	:348	Земли населенных пунктов	495,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	4.1 Деловое управление, 4.3 Магазины
9	:349	Земли населенных пунктов	524,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	2.1 Для индивидуального жилищного строительства
10	:3410	Земли населенных пунктов	585,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	2.1 Для индивидуального жилищного строительства
11	:3411	Земли населенных пунктов	600,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	2.1 Для индивидуального жилищного строительства
12	:3412	Земли населенных пунктов	600,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	2.1 Для индивидуального жилищного строительства
13	:3413	Земли населенных пунктов	600,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	2.1 Для индивидуального жилищного строительства
14	:3414	Земли населенных пунктов	600,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	2.1 Для индивидуального жилищного строительства
15	:3415	Земли населенных пунктов	600,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	2.1 Для индивидуального жилищного строительства
16	:3416	Земли населенных пунктов	600,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	2.1 Для индивидуального жилищного строительства
17	:3417	Земли населенных пунктов	600,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	2.1 Для индивидуального жилищного строительства
18	:3418	Земли населенных пунктов	600,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	2.1 Для индивидуального жилищного строительства
19	:3419	Земли населенных пунктов	600,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	2.1 Для индивидуального жилищного строительства
01/06/2025-ППТ.МО					
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист

1490	:3У1490	Земли населенных пунктов	2 987,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	4.1 Деловое управление, 4.3 Магазины
1491	:3У1491	Земли населенных пунктов	10 399,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
1492	:3У1492	Земли населенных пунктов	13 698,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
1493	:3У1493	Земли населенных пунктов	42 292,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	2.7.1 Хранение автотранспорта
1494	:3У1494	Земли населенных пунктов	46 558,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование
1495	:3У1495	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
1496	:3У1496	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
1497	:3У1497	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
1498	:3У1498	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
1499	:3У1499	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
1500	:3У1500	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
1501	:3У1501	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
1502	:3У1502	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
1503	:3У1503	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
1504	:3У1504	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
01/06/2025-ППТ.МО					
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лист

1505	:3У1505	Земли населенных пунктов	4,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	3.1.1 Предоставление коммунальных услуг
1506	:3У1506	Земли населенных пунктов	2585,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	4.1 Деловое управление, 4.3 Магазины
1507	:3У1507	Земли населенных пунктов	622981,00	Образование путем перераспределения исходных земельных участков	12.0.1 Улично-дорожная сеть

**Таблица 4
Параметры сохраняемого жилищного строительства и площадь существующих земельных участков, не подлежащих изменению.**

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Категория земель	Площадь, м²	Вид разрешенного использования
1	36:16:5400004:6435	Земли населенных пунктов	4765	административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
2	36:16:5400004:7128	Земли населенных пунктов	1338	для индивидуального жилищного строительства
3	36:16:5400004:6094	Земли населенных пунктов	1315	для индивидуального жилищного строительства
4	36:16:5400004:6093	Земли населенных пунктов	1269	для индивидуального жилищного строительства
5	36:16:5400004:6088	Земли населенных пунктов	1160	для индивидуального жилищного строительства
6	36:16:5400004:6089	Земли населенных пунктов	1160	для индивидуального жилищного строительства
7	36:16:5400004:6090	Земли населенных пунктов	1160	для индивидуального жилищного строительства
8	36:16:5400004:6092	Земли населенных пунктов	1160	для индивидуального жилищного строительства
9	36:16:5400004:6086	Земли населенных пунктов	1158	для индивидуального жилищного строительства
10	36:16:5400004:6078	Земли населенных пунктов	1137	для индивидуального жилищного строительства
11	36:16:5400004:6076	Земли населенных пунктов	1106	для индивидуального жилищного строительства
12	36:16:5400004:6075	Земли населенных пунктов	1085	для индивидуального жилищного строительства
13	36:16:5400004:6074	Земли населенных пунктов	1055	для индивидуального жилищного строительства
14	36:16:5400004:6377	Земли населенных пунктов	1020	для индивидуального жилищного строительства
15	36:16:5400004:6376	Земли населенных пунктов	1005	для индивидуального жилищного строительства
16	36:16:5400004:6375	Земли населенных пунктов	1003	для индивидуального жилищного строительства
17	36:16:5400004:6336	Земли населенных пунктов	1001	для индивидуального жилищного строительства
18	36:16:5400004:5572	Земли населенных пунктов	1000	для индивидуального жилищного строительства
19	36:16:5400004:5573	Земли населенных пунктов	1000	для индивидуального жилищного строительства
20	36:16:5400004:5574	Земли населенных пунктов	1000	для индивидуального жилищного строительства
21	36:16:5400004:5575	Земли населенных пунктов	1000	для индивидуального жилищного строительства
22	36:16:5400004:5576	Земли населенных пунктов	1000	для индивидуального жилищного строительства
23	36:16:5400004:5577	Земли населенных пунктов	1000	для индивидуального жилищного строительства

684	36:16:5400004:6602	Земли населенных пунктов	500	Для индивидуального жилищного строительства
685	36:16:5400004:6603	Земли населенных пунктов	500	Для индивидуального жилищного строительства
686	36:16:5400004:6633	Земли населенных пунктов	500	для индивидуального жилищного строительства
687	36:16:5400004:6634	Земли населенных пунктов	500	для индивидуального жилищного строительства
688	36:16:5400004:6705	Земли населенных пунктов	500	для индивидуального жилищного строительства
689	36:16:5400004:6706	Земли населенных пунктов	500	для индивидуального жилищного строительства
690	36:16:5400004:7068	Земли населенных пунктов	500	для индивидуального жилищного строительства
691	36:16:5400004:7069	Земли населенных пунктов	500	для индивидуального жилищного строительства
692	36:16:5400004:7131	Земли населенных пунктов	500	для индивидуального жилищного строительства
693	36:16:5400004:7132	Земли населенных пунктов	500	для индивидуального жилищного строительства
694	36:16:5400004:7146	Земли населенных пунктов	500	для индивидуального жилищного строительства
695	36:16:5400004:7147	Земли населенных пунктов	500	для индивидуального жилищного строительства
696	36:16:5400004:7182	Земли населенных пунктов	500	для индивидуального жилищного строительства
697	36:16:5400004:7183	Земли населенных пунктов	500	для индивидуального жилищного строительства
698	36:16:5400004:6536	Земли населенных пунктов	499	для индивидуального жилищного строительства
699	36:16:5400004:6537	Земли населенных пунктов	499	для индивидуального жилищного строительства
700	36:16:5400004:6637	Земли населенных пунктов	498	для индивидуального жилищного строительства
701	36:16:5400004:6638	Земли населенных пунктов	498	для индивидуального жилищного строительства
702	36:16:5400004:6635	Земли населенных пунктов	475	для индивидуального жилищного строительства
703	36:16:5400004:6636	Земли населенных пунктов	475	для индивидуального жилищного строительства
704	36:16:5400004:6739	Земли населенных пунктов	469	Блокированная жилая застройка
705	36:16:5400004:6740	Земли населенных пунктов	469	Блокированная жилая застройка
706	36:16:5400004:6741	Земли населенных пунктов	469	Блокированная жилая застройка
707	36:16:5400004:6742	Земли населенных пунктов	469	Блокированная жилая застройка
708	36:16:5400004:6664	Земли населенных пунктов	435	Для индивидуального жилищного строительства
709	36:16:5400004:7114	Земли населенных пунктов	400	для индивидуального жилищного строительства

* Кварталы состоят из земельных участков индивидуальных жилых домов и для обеспечения показателей плотности застройки участков территориальных зон, указанных в таблице Б.1 СП 42.13330.2016, применяется максимальный процент застройки – 50 %.

3.5. Параметры планируемых объектов инженерной инфраструктуры.

Проектом планировки площадь ЗПР объекта инженерной инфраструктуры, не являющегося линейным объектом, определена согласно техническим регламентам и местным нормативам градостроительного проектирования Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области.

Таблица 5

Наименование объекта		Площадь ЗПР ОКС, кв.м	
ГРП		100	
01/06/2025-ППТ.МО			
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись
			Дата

Лист

4. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов местного значения

4.1. Объекты социальной инфраструктуры

4.1.1 Анализ существующих объектов капитального строительства местного значения.

На территории проекта планировки территории не располагаются объекты капитального строительства, относящиеся к объектам обслуживания населения.

4.1.2. Расчет потребности в объектах образования.

Расчетная численность населения в планируемой жилой застройке составит 5217 человек. Местными нормативами градостроительного проектирования Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области установлено предельное значение расчетного показателя минимального допустимого уровня обеспеченности местами в дошкольных образовательных организациях – 90 мест на 1 тыс. человек общей численности населения. Расчетное количество мест в дошкольной образовательной организации составит 470 мест.

Местными нормативами градостроительного проектирования Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области установлено предельное значение расчетного показателя минимального допустимого уровня обеспеченности местами в общеобразовательных организациях – 135 мест на 1 тыс. человек общей численности населения. Расчетное количество мест в общеобразовательной организации составит 705 мест.

Согласно СП 30-102-99. «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» (принят постановлением Госстроя России от 30.12.1999 № 94) учреждения и предприятия обслуживания населения на территориях малоэтажной застройки в сельском населенном пункте следует размещать с учетом типа населенного пункта, численности обслуживаемого населения, характера организации транспортных связей.

Население с. Новая Усмань обслуживается учреждениями системы социального обслуживания:

1. – физкультурно-спортивные залы расположены в физкультурно-спортивном комплексе «Солнечный» по адресу: с. Новая Усмань, ул. Серебряный Век, 5;
2. – плавательные бассейны расположены в физкультурно-спортивном комплексе «Солнечный» по адресу: с. Новая Усмань, ул. Серебряный Век, 5;
3. – плоскостные физкультурно-спортивные сооружения расположены в физкультурно-спортивном комплексе «Солнечный» по адресу: с. Новая Усмань, ул. Серебряный Век, 5;
4. – общеступная библиотека – это Новоусманская центральная библиотека, расположенная по адресу: с. Новая Усмань, ул. Ленина, 301;
5. – учреждение культуры клубного типа – Дом культуры, расположенный по адресу: с. Новая Усмань, ул. Ленина, 301;
6. – концертный зал расположен в Доме культуры, расположенном по адресу: с. Новая Усмань, ул. Ленина, 301;
7. – аптека расположена по адресу: с. Новая Усмань, ул. Центральная, 61/2;
8. – офис врача общей практики – Новоусманская центральная районная больница, поликлиника и детская поликлиника расположена по адресу: с. Новая Усмань, ул. Ленина, 303В;
9. – предприятия общественного питания, магазины кулинарии и предприятия бытового обслуживания расположены по адресу: с. Новая Усмань, ул. Центральная, 61/2;
10. – почтовое отделение расположено по адресу: с. Новая Усмань, ул. 20 лет ВЛКСМ, 1;
11. – опорный пункт правопорядка расположен по адресу: с. Новая Усмань, ул. Авдеева, 11.

На территории проектирования планируется размещение детского сада на 340 мест и средней общеобразовательной школы на 1224 места.

На территории проектирования не планируется размещение объектов обслуживания населения.

4.2. Объекты транспортной инфраструктуры

4.2.1. Анализ существующих объектов транспортной инфраструктуры.

Улично-дорожная сеть

Территория, ограниченная земельными участками с кадастровыми номерами 36:16:54-00004:7083 и 36:16:54-00004:2143, представляет собой сформированный жилой микрорайон, застраиваемый индивидуальными жилыми домами. В связи с этим на данной территории сформирована улично-дорожная сеть. Проектом планировки территории предусматривается продолжение данной сетки дорог на земельные участки с кадастровыми

										Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	01/06/2025-ППТ.МО					

- повышение эффективности транспортного обслуживания населения, в том числе функционирования действующей транспортной инфраструктуры;
- развитие транспортной инфраструктуры в соответствии с градостроительной деятельностью и потребностями населения в передвижении, субъектов экономической деятельности - в перевозке пассажиров и грузов на территории, включая обеспечение доступности объектов транспортной инфраструктуры в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;
- повышение транспортной и пешеходной связности территорий города.

По Проекту планировки в новом жилом районе предусматривается проектирование и строительство дорожно-транспортной сети с количеством выездов с территории - не менее трех.

Протяженность запроектированных улиц и проездов составляет:

- улиц в зонах жилой застройки - 19673 м;
- проездов - 22327 м.

Параметры планируемых местных улиц и проездов приняты в соответствии с таблицей 11.4 СП 42.13330.2016.

Таблица 6

Категория дорог и улиц	Расчетн. скорость движения, км/ч	Ширина полосы движения, м	Число полос движения (суммарно в двух направл-ях)	Ширина пешеход. части тротуарам
Местные улицы	60	4,0	2	1,2
Проезды	40	4,0	2	-

4.3. Объекты коммунальной инфраструктуры

4.3.1. Водоснабжение

4.3.1.1. Анализ существующих объектов водоснабжения

В период подготовки проекта планировки территории и на территории проектирования не расположены сети водоснабжения.

4.3.1.2. Планируемые параметры водоснабжения

1. Водоснабжение участков для индивидуального жилищного строительства предполагается посредством индивидуальных скважин водоснабжения на каждом участке.
2. Планируется размещение сетей хозяйственно-питьевого и противопожарного водопровода вдоль планируемых улиц, проездов до территории проектируемых детского сада и средней общеобразовательной школы.
3. Противопожарные мероприятия: система пожаротушения низкого давления с подачей воды через гидранты.

4.3.2. Водоотведение

4.3.2.1. Анализ существующих объектов водоотведения

В период подготовки проекта планировки территории и на территории проектирования не расположены сети водоотведения.

4.3.2.2. Планируемые параметры водоотведения.

Хозяйственно-бытовая канализация.

Водоотведение от жилых домов - автономное.

Планируется размещение сетей водоотведения вдоль планируемых улиц и проездов до территории проектируемых детского сада и средней общеобразовательной школы.

Ливневая канализация

Отведение поверхностных стоков предусматривается по планируемым сетям водоотведения (комбинации открытой и закрытой системы) до ближайшего сооружения очистки сточных вод.

4.3.3. Газоснабжение

4.3.3.1. Анализ существующих объектов газоснабжения

В период подготовки проекта планировки территории к территории, ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 36:16:5400004:7083 и 36:16:5400004:1853, в силу сложившейся застройки подведены сети газоснабжения.

					01/06/2025-ППТ.МО	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

Количество жителей – 5217 чел.

$$C = N \times P \times K_n / 365, \text{ где:}$$

C – Объем мусора за день;

N – количество жителей;

P – годовая норма накоплений для одного человека;

K_n – коэффициент накопления отходов.

$$C = 5217 \times 2 \times 1,25 / 365 = 35,7 \text{ м}^3/\text{день},$$

$$N = (C \times T \times K_p) / (V \times K_z), \text{ где:}$$

N – количество необходимых контейнеров;

C – суточный объем мусора;

T – сколько времени мусор накапливается до вывоза;

K_p – коэффициент, учитывающий, что после уборки всего мусора, что-то остается необраным;

K_z – коэффициент, который учитывает, что не весь контейнер должен быть заполнен.

$$N = 35,7 \times 1 \times 1,05 / 0,75 = 50,03 \text{ (51) шт.}$$

На проектируемой территории предусмотрено размещение 64 контейнеров для мусора с соблюдением радиуса максимальной удаленности – от 20 до 100 м.

Проектом предусмотрено размещение 16 контейнерных площадок по 4 контейнера.

5. Планировочные и объемно-пространственные решения застройки территории

В составе проекта планировки территорий жилых зон, подлежащих застройке разработан архитектурно-планировочный эскизный проект (Концепция).

Архитектурно-планировочная структура жилого района отражает его социальную организацию, т. е. систему расселения и обслуживания.

Территория жилой зоны формируется в виде функционально-планировочных жилых образований в виде жилых групп (участков) и представлена индивидуальными жилыми домами.

В соответствии с архитектурно-планировочным решением застройки в состав территорий жилых зон включаются:

- земельные участки индивидуальной жилой застройки;
- объекты социального обслуживания (детский сад на 340 мест, средняя общеобразовательная школа на 1224 места);
- объекты обеспечения инженерной и коммунальной инфраструктуры;
- площадок общего пользования, дворового благоустройства различного назначения с учетом демографического состава населения.

В жилых районах исключено размещение объектов городского значения, а также устройство транзитных проездов на проектируемой территории.

На этапе № 1 предусматривается размещение индивидуальных жилых домов в инженерных коммуникаций.

На этапе № 2 предусматривается размещение детского сада на 340 мест, средней общеобразовательной школы на 1224 мест и устройство парка.

Все общественные объекты связаны пешеходными тротуарами и проездами со всеми жилыми группами.

По функциональному составу проектируемая территория включает в свои границы: участки жилой застройки, участки общественной застройки, территории общего пользования, проезжие части и пешеходные тротуары, участки сооружений инженерной инфраструктуры.

Планируемыми объектами капитального строительства жилого назначения являются индивидуальные жилые дома. Границами зон планируемого размещения объектов капитального строительства являются формируемые земельные участки для жилищного строительства с учетом отступов и других ограничений.

Планируемыми объектами коммунальной инфраструктуры, необходимыми для функционирования жилых объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан, являются инженерные сети и сооружения.

Границы размещения объектов инженерной инфраструктуры установлены с учетом размеров зон с особыми условиями использования территории и ограничения по использованию

									Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	01/06/2025-ППТ.МО				

территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством РФ, в т.ч.:

- охранная зона газораспределительного пункта – 10 м.

Планируемые границы площадок общего пользования определены с учетом нормативной обеспеченности с учетом демографического состава населения и нормируемых элементов, а также размещение площадок в границах образуемых земельных участков предусмотрено с учетом нормируемых расстояний от площадок до окон жилых зданий, м:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 12м;
- для временной стоянки (парковки) автотранспорта – 25м.

Планируемыми объектами социальной инфраструктуры, необходимыми для обеспечения жизнедеятельности граждан, являются детский сад и детская площадка.

Объем жилого фонда и его структура определена на основе анализа фактических и прогнозных данных о семейном составе населения, уровнях его дохода, существующей и перспективной жилищной обеспеченности исходя из необходимости обеспечения каждой семьи индивидуальным жилым домом.

По уровню проживания проектируемое жилище следует отнести к категории: индивидуальное жилищное строительство.

5.1 Архитектурно-планировочная структура территории.

Архитектурно-планировочная структура проектируемого участка должна объединить существующую и проектируемую застройку села Бадяково.

К основным линиям регулирования застройки проектируемого участка относятся:

- границы проектируемого участка;
- существующая жилая застройка и участки, стоящие на кадастровом учете;
- выявленные зоны с особыми условиями использования.

Планировочное решение структуры территории предполагает выделение на территории проектирования общей площадью 247 га 2188 участка под размещение объектов индивидуальной жилой застройки, 1 участка под размещение детского сада на 340 мест, 1 участка под размещение средней общеобразовательной школы на 1224 места, 1 участка под размещение парка, 1 участка для хранения автотранспорта, 6 участок под размещение детских площадок и уличных площадок для занятий физкультурой, 1 участка под размещение ГРП, 16 участков под размещение магазина или сооружений делового управления и 16 участков под размещение площадок ТКО.

Всего домов 2188. Количество жителей в проектируемой застройке 5217 чел.

На участках дома располагаются в соответствии с противопожарными нормами (СНиП 2.01.02-85), а также учитывая нормы инсоляционного режима – не затеняя друг друга.

В сложившейся обстановке на территории, ограниченной земельными участками с кадастровыми номерами 36:16:5400004:7083 и 36:16:5400004:2143, сформирована улично-дорожная сеть. Настоящим проектом планировки на всей территории проектирования предусмотрено формирование 29 улиц, параллельно расположенных существующей ул. Изыскателей, и 6 проездов, обеспечивающих комфортный подъезд к проектируемым улицам.

Въезд на проектируемый участок запроектирован со стороны улицы Изыскателей и улицы Центральная.

5.2 Характеристика объектов капитального строительства.

Согласно ПЗЗ Усманского 1-го сельского поселения Новоусманского муниципального района Воронежской области проектируемая территория располагается в зоне Ж5/1 – зона многофункциональной застройки села Новая Усмань. Формирование зон осуществляется на основании проекта планировки территории. В сложившихся планировочных кварталах формируется жилая зона с видом разрешенного использования код 2.1 – индивидуальная жилая застройка.

Планировка территории жилой зоны выполнена с учетом возможности очередного строительства каждого жилого дома, подъезда к нему и благоустройства внутренней придомовой территории. Размещение жилых домов планируется по территории квартала с ориентацией главных фасадов зданий на улицы.

Проектом предлагается организовать устройство твердого покрытия всех автомобильных дорог и тротуаров.

Зона благоустройства и озеленения представлена озеленением общего пользования вдоль автомобильных дорог, парком.

Площадь зоны индивидуального жилищного строительства – 161 га. На этой территории предлагается размещение домов индивидуальной жилой застройки и блокированной жилой застройки. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.

На этой территории предлагается разместить 2184 дома индивидуальной жилой застройки и 4 дома блокированной жилой застройки. Вид разрешенного использования зоны,

											Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	01/06/2025-ППТ.МО						

сброса дождевых и талых вод. На дорогах и городских проездах, на съездах следует устраивать лотки-перехватчики (в местах, где обычно собираются поверхностные воды).

6.2. Перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности

Существующая ЧДС позволит обеспечить в случае ЧС возможность беспрепятственной эвакуации людей с территории квартала, а также возможность беспрепятственного ввода сил и средств ликвидации ЧС и их передвижения по территории. Покрытия и конструкции проездов рассчитаны для проезда пожарных автомобилей.

Предусмотрены проезды пожарных автомобилей. Проезды для пожарных автомобилей не должны использоваться под стоянку автотранспорта.

В соответствии с требованиями пунктом 8.1 статьи 8 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», утвержденного приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288:

1. Противопожарное водоснабжение предусматривается от существующих водозаборов.
2. Противопожарные расстояния между жилыми строениями соответствуют требованиям Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» (принят ГД ФС РФ 04.07.2008).
3. В соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» дислокация подразделений пожарной охраны на территориях сельской местности определяется исходя из условия, что время прибытия первого подразделения к месту вызова в сельской местности не должно превышать 20 минут.

6.3. Перечень мероприятий по гражданской обороне.

Основными задачами в области гражданской обороны являются:

- обучение населения в области гражданской обороны;
 - оповещение населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
 - эвакуация населения, материальных и культурных ценностей в безопасные районы;
 - предоставление населению убежищ и средств индивидуальной защиты;
 - проведение мероприятий по световой маскировке и другим видам маскировки;
 - проведение аварийно-спасательных работ в случае возникновения опасностей для населения при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
 - первоочередное обеспечение населения, пострадавшего при ведении военных действий или вследствие этих действий, в том числе медицинское обслуживание, включая оказание первой медицинской помощи, срочное предоставление жилья и принятие других необходимых мер;
 - борьба с пожарами, возникшими при ведении военных действий или вследствие этих действий;
 - обнаружение и обозначение районов, подвергшихся радиоактивному, химическому, биологическому и иному заражению;
 - санитарная обработка населения, обеззараживание зданий и сооружений, специальная обработка техники и территорий;
 - восстановление и поддержание порядка в районах, пострадавших при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также вследствие чрезвычайных ситуаций природного техногенного характера;
 - срочное восстановление функционирования необходимых коммунальных служб в военное время;
 - срочное захоронение трупов в военное время;
 - разработка и осуществление мер, направленных на сохранение объектов, необходимых для устойчивого функционирования экономики и выживания населения в военное время;
 - обеспечение постоянной готовности сил и средств гражданской обороны.
- Защита от шума и вибрации.
- На стадии разработки проекта планировки территории с целью снижения воздействия шума на селитебную территорию следует применять следующие меры:
- функциональное зонирование территории с отделением селитебных и рекреационных зон, коммунально-складских зон и основных транспортных коммуникаций;
 - создание системы парковки автомобилей на границе жилых районов и групп жилых домов;
 - формирование системы зеленых насаждений.

						Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	01/06/2025-ППТ.МО	

На стадии разработки проекта детальной планировки небольшого населённого пункта, жилого района, микрорайона для защиты от шума следует принимать следующие меры:

- при расположении жилой группы вблизи магистральной дороги или железной дороги на расстоянии, не обеспечивающем необходимое снижение шума, рекомендуется использование шумозащитных экранов в виде естественных или искусственных элементов рельефа местности: откосов выемок, насыпей, стенок, галерей, а также их сочетание;

- звукопоглощающие материалы, используемые для облицовки экранов, должны обладать стабильными физико-механическими и акустическими характеристиками, быть био- и влагостойкими, не выделять вредные вещества. (СП 51.13330.2011) Также в состав мероприятий по шумовой защите должно включаться использование шумозащитных качеств зеленых насаждений.

Основными задачами в области гражданской обороны являются:

- обучение населения в области гражданской обороны;
- оповещение населения об опасностях, возникающих при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также при возникновении чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- эвакуация населения, материальных и культурных ценностей в безопасные районы;

- предоставление населению убежищ и средств индивидуальной защиты;
- проведение мероприятий по световой маскировке и другим видам маскировки;
- проведение аварийно-спасательных работ в случае возникновения опасностей для населения при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также вследствие чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

- первоочередное обеспечение населения, пострадавшего при ведении военных действий или вследствие этих действий, в том числе медицинское обслуживание, включая оказание первой медицинской помощи, срочное предоставление жилья и принятие других необходимых мер;

- борьба с пожарами, возникшими при ведении военных действий или вследствие этих действий;

- обнаружение и обозначение районов, подвергшихся радиоактивному, химическому, биологическому и иному заражению;

- санитарная обработка населения, обеззараживание зданий и сооружений, специальная обработка техники и территорий;

- восстановление и поддержание порядка в районах, пострадавших при ведении военных действий или вследствие этих действий, а также вследствие чрезвычайных ситуаций природного техногенного характера;

- срочное восстановление функционирования необходимых коммунальных служб в военное время;

- срочное захоронение трупов в военное время;

- разработка и осуществление мер, направленных на сохранение объектов, необходимых для устойчивого функционирования экономики и выживания населения в военное время;

обеспечение постоянной готовности сил и средств гражданской обороны.

7. Перечень мероприятий по охране окружающей среды

Анализ природных условий показывает, что данная территория располагается в районе с низкой антропогенной нагрузкой на окружающую среду, экологическая обстановка хорошая. Должны соблюдаться нормативные требования по радиационной обстановке, необходимо обеспечивать контроль допустимого уровня шума, вибрации, электромагнитных излучений и других источников патогенных факторов природного и технического происхождения.

7.1. Охрана атмосферного воздуха.

Состояние воздушного бассейна территории благоприятное. Объекты промышленности на проектируемом участке отсутствуют.

Вдоль улиц проектируемого участка предусматривается создание защитных зеленых полос, способствующих защите жилой застройки от шума, ветра и от снежных заносов проезжих частей улиц и дорог. Существующие естественные лесные массивы не затрагиваются. Настоящим проектом создание промышленных предприятий на данной территории не предусматривается.

7.2. Охрана почв.

					01/06/2025-ППТ.МО	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		

После завершения строительства проводятся работы по благоустройству и озеленению территории. Озеленение включает: высадку деревьев лиственных пород, кустарников, плодовых деревьев, организация цветников и газонов.

Проектом планировки территории предусмотрены организационные мероприятия по сбору и удалению отходов, которые позволят минимизировать негативное воздействие отходов на окружающую среду. Для исключения возможного неблагоприятного воздействия на окружающую природную среду временное хранение отходов на стройплощадке осуществляется на специально отведенных площадках, в специальной таре до вывоза отходов на утилизацию в специализированные организации по договорам.

8. Обоснование очередности планируемого развития территории

На первую очередь развития территории и первый этап проектирования и строительства планируется строительство и проектирование индивидуальных жилых домов, объектов коммунальной и транспортной инфраструктур необходимых для их обслуживания.

На вторую очередь развития и второй этап проектирования и строительства планируется строительство детского сада на 340 мест, средней общеобразовательной школы на 1224 мест и парка.

9. Инженерная подготовка территории строительства и вертикальная планировка

Инженерная подготовка состоит из следующих работ:

- разработка геодезической разбивочной основы;
- расчистка и планировка территории;
- снос и вынос из зоны застройки строений и коммуникаций;
- устройство поверхностного водоотвода;
- обеспечение строительной площадки объектами строительного хозяйства;
- устройство временных автомобильных дорог;
- прокладка и подключение временных инженерных коммуникаций.

Территория строительства обеспечивается:

- поверхностным водоотводом за счет вертикальной планировки поверхности, перехвата вод с нагорной стороны от прилегающих участков и защиты от затопления паводками. Площадки планируют с учетом естественного рельефа местности подсыпкой дренирующего грунта;

- выносом в натуру разбивочных осей;
- оформлением земель, занимаемых под строительство дорог, зданий и сооружений;
- переустройством инженерных коммуникаций (при необходимости - сносом).

Вертикальная планировка территории разрабатывается методом проектных (красных) точек, нанесенных на геодезическую основу. При составлении схемы вертикальной планировки необходимо определить отметки существующего рельефа и проектные отметки в местах резкого изменения рельефа заложить на стадии рабочего проекта.

Вертикальная планировка территории выполняется с учетом рельефа местности и предусматривается незначительное изменение существующих отметок и горизонталей.

Сбор поверхностных вод с территории предлагается осуществлять в проектируемую ливневую канализацию, проложенную под основанием улиц, проездов и пешеходными дорожками. Проектом предусмотрено выполнение следующих работ по подготовке территории строительства:

- разбивка проездов на местности;
- вырубка древесно-кустарниковой растительности.

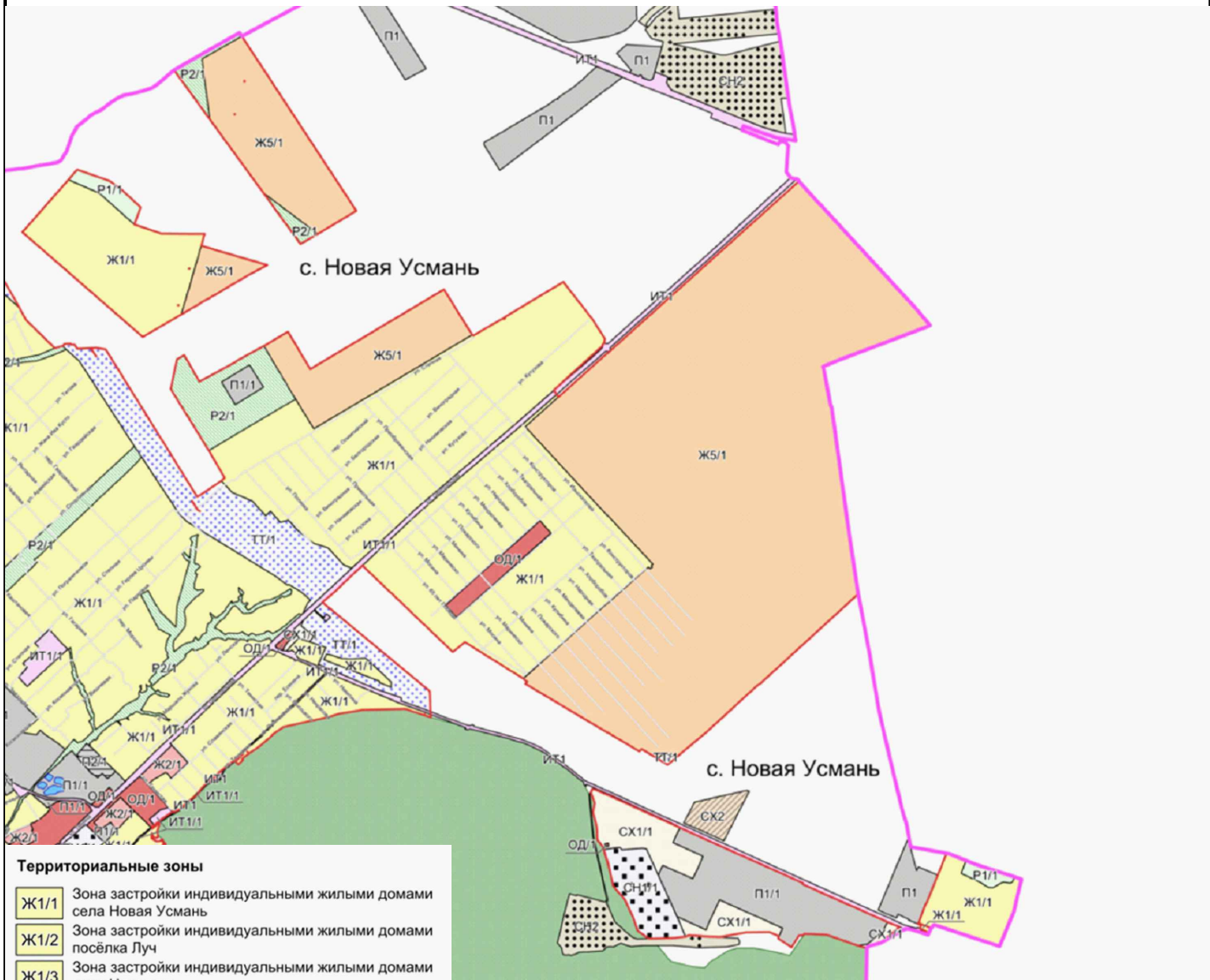
Поперечные профили дорожной одежды приняты с двухскатным уклоном 20%.

На участках залегания торфа, предназначенных под застройку, предусматривается пригрузка поверхности минеральными грунтами. Мероприятия по инженерной подготовке заболоченных и заторфованных территорий позволяют обеспечить соблюдение санитарных и градостроительных норм осушения, стабилизацию поверхности, условия для произрастания зеленых насаждений.

Вертикальную планировку участка необходимо выполнить с максимальным сохранением баланса земляных масс.

Участок для временного хранения снятой плодородной почвы необходимо расположить в пределах земельного отвода, что позволит снизить расстояние перемещаемой снятой плодородной почвы, сократить объемы, продолжительность и стоимость земляных работ и, соответственно, выбросы загрязняющих веществ в атмосферу. Временные отвалы хранения плодородной почвы предполагается выполнить высотой до 3,5 м. В дальнейшем проектом предполагается использование снятого чернозема для рекультивации под газоны, озеленения откосов, укрепления откосов насыпей, выемок и кюветов.

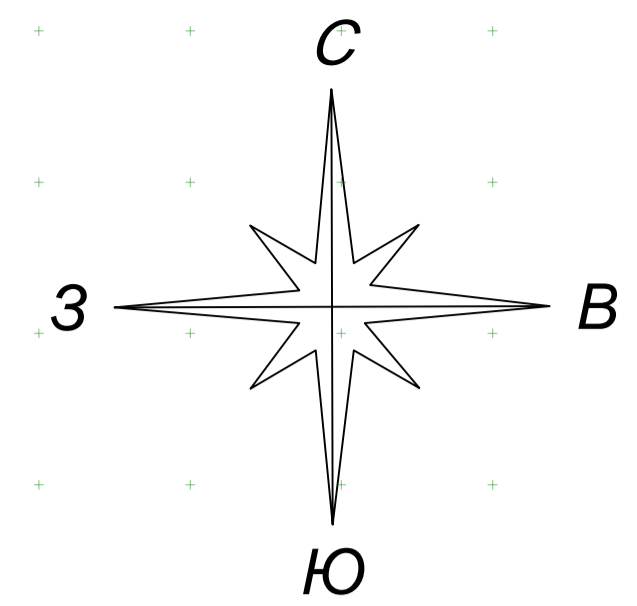
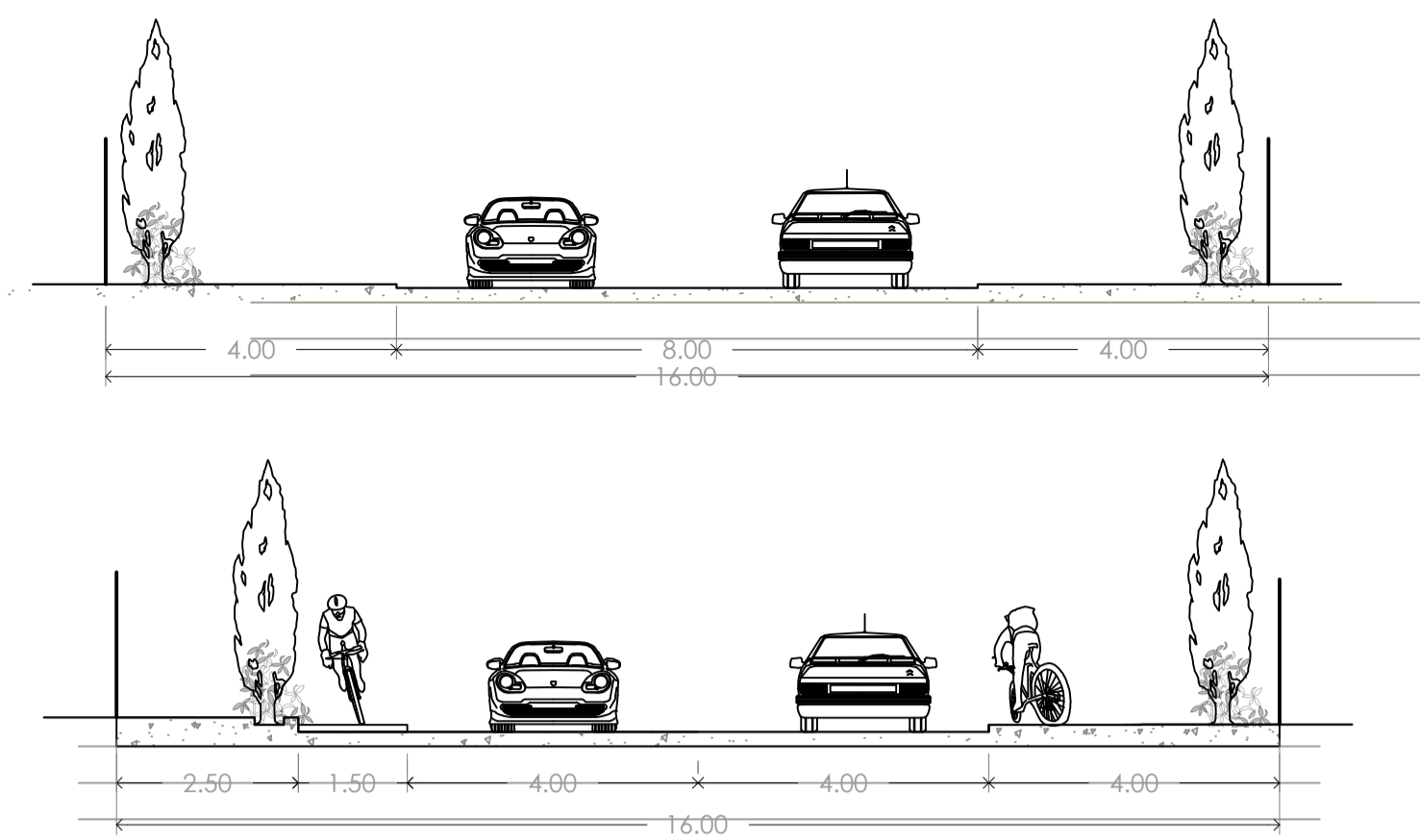
					01/06/2025-ППТ.МО	Лист
Изм.	Лист	№ докум.	Подпись	Дата		



Территориальные зоны

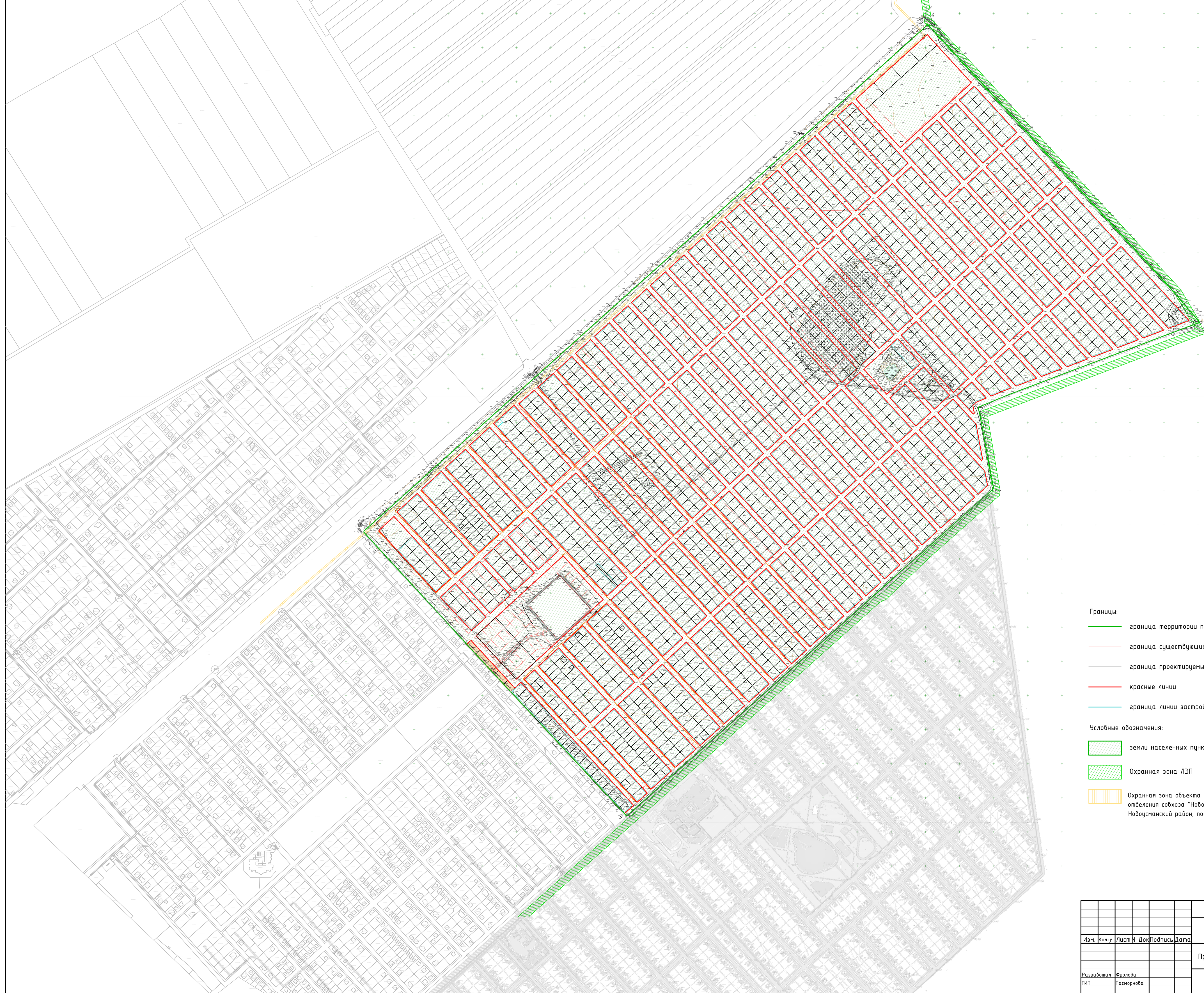
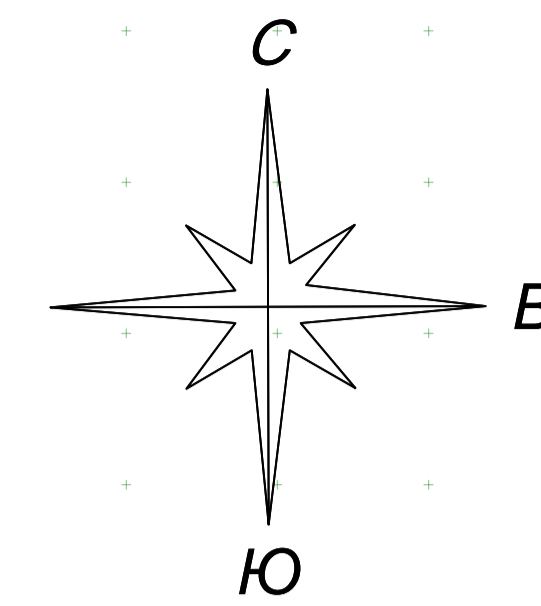
- Ж1/1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами села Новая Усмань
- Ж1/2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами посёлка Луч
- Ж1/3 Зона застройки индивидуальными жилыми домами села Нечаевка
- Ж1/4 Зона застройки индивидуальными жилыми домами села Парусное
- Ж1/5 Зона застройки индивидуальными жилыми домами села Подклетное
- Ж2/1 Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами села Новая Усмань
- Ж2/4 Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами села Парусное
- Ж3/1 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами села Новая Усмань
- Ж4/1 Зона застройки многоэтажными жилыми домами села Новая Усмань
- Ж5/1 Зона многофункциональной жилой застройки села Новая Усмань
- Ж5/5 Зона многофункциональной жилой застройки села Подклетное
- Ж6/1 Зона многофункциональной жилой застройки села Новая Усмань
- ОД/1 Общественно-деловая зона села Новая Усмань

	01/06/2025 – ППТ.МО
	Жилой микрорайон "Соловьиный". Территория, ограниченная земельными участками с кадастровыми номерами 36:16:5400004:7083 и 36:16:5400004:1853
	Изм. Кол.уч. Лист N Док Подпись Дата
	Проект планировки территории
	стадия лист листов П 1 5
	Разработал Фролова ИП Пасморнова
	Фрагмент карты планировочной структуры территории Усманского 1-го сельского поселения
	ООО "Новоусманский производственный отдел"



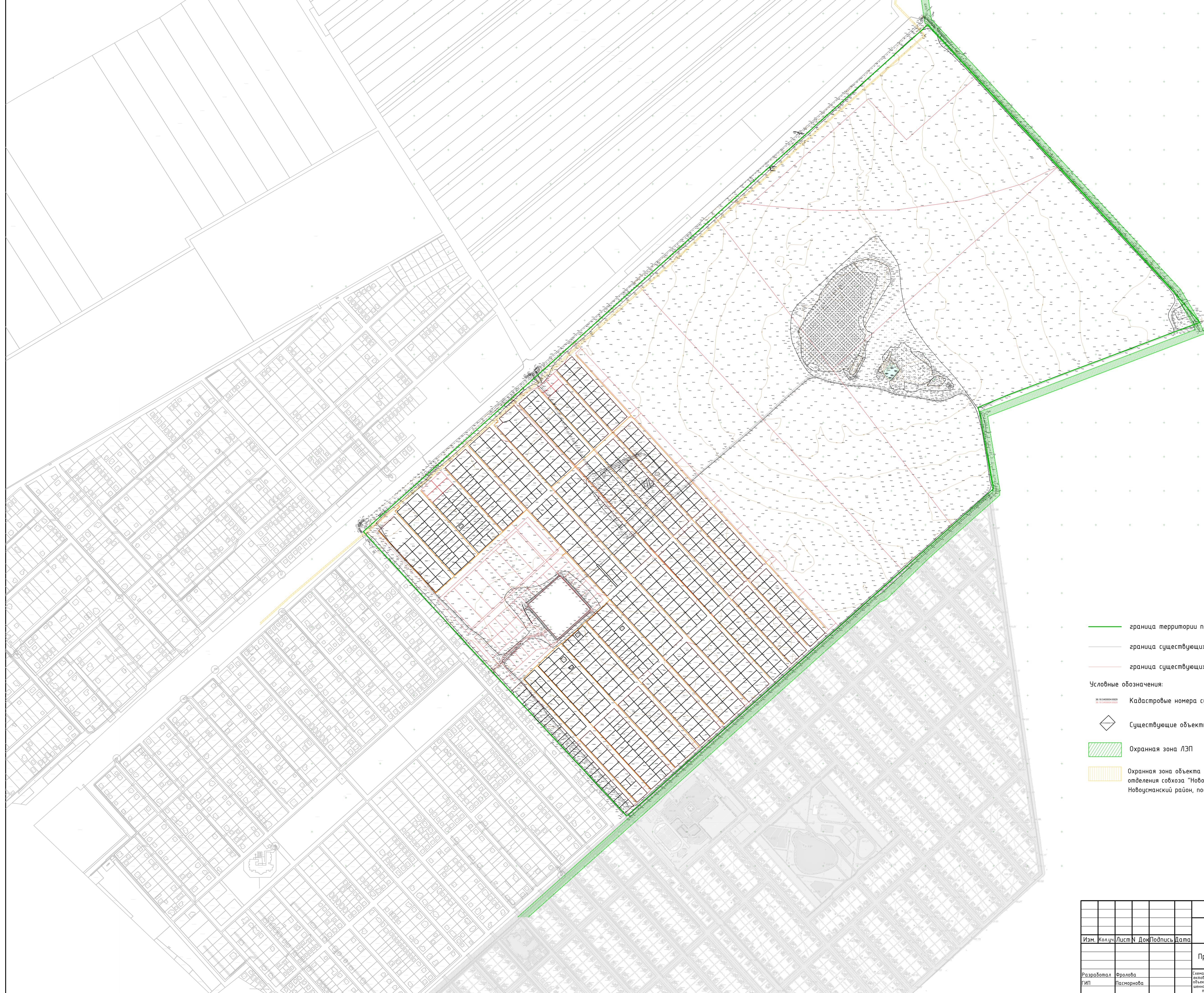
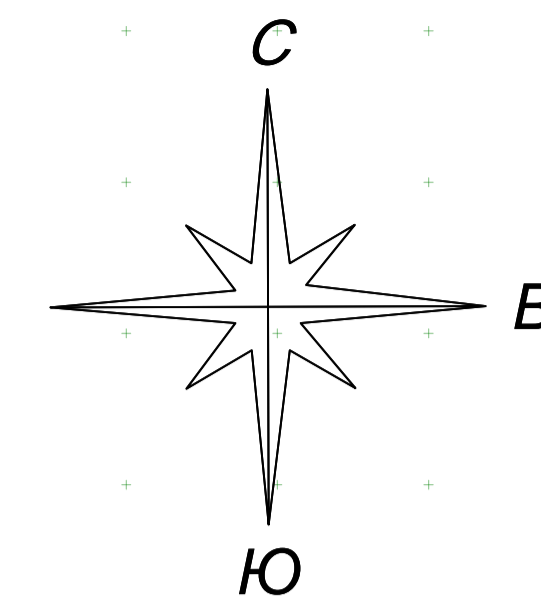
- Границы:**
- граница территории проектирования
 - граница проектируемых земельных участков
 - красные линии
 - граница линии застройки
- Условные обозначения:**
- земли населенных пунктов
 - Охранная зона ЛЭП
 - Охранная зона объекта газоснабжения "сооружение-газорегуляторный пункт пос.2-го отделения совхоза "Новоусманский", расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, пос.2-го отделения с-за "Новоусманский", ул.Ленина
 - траектория движения транспорта в направлении детского сада
 - траектория движения транспорта в направлении школы

				01/06/2025 - ППТ.МО		
				Жилый микрорайон "Соловьиный", Территория, ограниченная земельными участками с кадастровыми номерами 36:16:54:00004:7083 и 36:16:54:00004:1853		
Изм.	Кол.чл.	Лист	Док.	Подпись	Дата	
				Проект планировки территории		
				Схема организации улично-дорожной сети		
				стадия		лист
				П		3
				Разработал Фролова Ласкорнова		ООО "Новоусманский производственный отдел"



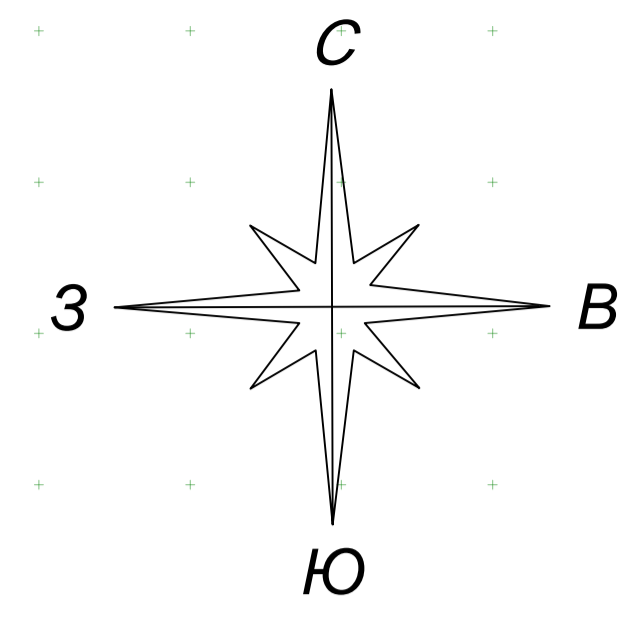
- Границы:**
- граница территории проектирования
 - граница существующих земельных участков
 - граница проектируемых земельных участков
 - красные линии
 - граница линии застройки
- Условные обозначения:**
- земли населенных пунктов
 - Охранная зона ЛЭП
 - Охранная зона объекта газоснабжения "сооружение-газорегуляторный пункт пос.2-го отделения совхоза "Новоусманский", расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, пос.2-го отделения с-за "Новоусманский", ул.Ленина

				01/06/2025 – ППТ.МО		
				Жилый микрорайон "Соловьиный", Территория, ограниченная земельными участками с кадастровыми номерами 36:16:54:00004:7083 и 36:16:54:00004:1853		
Изм.	Кол.чл.	Лист	Док.	Подпись	Дата	
				Проект планировки территории		
				стадия	лист	листов
				П	4	
Разработал	Фролова					
ГИП	Ласкорнова					
				Схема границ зон с особыми условиями использования территории		
				ООО "Новоусманский производственный отдел"		



- граница территории проектирования
- граница существующих земельных участков
- граница существующих земельных участков, подлежащих перепланировке
- Условные обозначения:**
- Кадастровые номера существующих участков
- Существующие объекты капитального строительства
- Охранная зона ЛЭП
- Охранная зона объекта газоснабжения "сооружение-газорегуляторный пункт пос.2-го отделения совхоза "Новоусманский", расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, пос.2-го отделения с-за "Новоусманский", ул.Ленина

				01/06/2025 – ППТ.МО		
				Жилой микрорайон "Соловьиный", Территория, ограниченная земельными участками с кадастровыми номерами 36:16:54:00004:7083 и 36:16:54:00004:1853		
Изм.	Кол.чл.	Лист	Док.	Подпись	Дата	
				Проект планировки территории		
				стадия	лист	листов
				П	2	000
Разработал	Фролова	Схема отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, подлежащих сносу объектов незавершенного строительства, а также проезды и водные объекты общего пользования и их береговым полосам				ООО
ГИП	Пасморнова					Новоусманский производственный отдел



- Границы:**
- граница территории проектирования
 - граница проектируемых земельных участков
 - красные линии
 - граница линии застройки
- Условные обозначения:**
- земли населенных пунктов
 - Охранная зона ЛЭП
 - Охранная зона объекта газоснабжения "сооружение-газорегуляторный пункт пос.2-го отделения совхоза "Новоусманский", расположенного по адресу: Воронежская область, Новоусманский район, пос.2-го отделения с-за "Новоусманский", ул.Ленина
 - Зона индивидуальной жилой застройки (код ВРИ: 2.0)
 - Зона социальных объектов: школа, детский сад (код ВРИ: 3.5.1)
 - Зона объектов торговли (код ВРИ: 4.3 и 4.4)
 - Зона благоустройства территории (код ВРИ: 12.0.2)
 - Зона хранения автотранспорта (код ВРИ: 2.7.1 и 2.7.2)
 - Территория для размещения детской площадки
 - Территория для размещения уличной площадки для занятий физкультурой

				01/06/2025 – ППТ.МО		
				Жилой микрорайон "Соловьиный". Территория, ограниченная земельными участками с кадастровыми номерами 36:16:54:00004:7083 и 36:16:54:00004:1853		
Изм.	Кол.чл.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	
				Проект планировки территории		
				стадия	лист	листов
				П	5	
Разработал	Фролова					
ГИП	Пасморнова					
				ООО "Новоусманский производственный отдел"		