



Индивидуальный предприниматель
С.Г. Кигинько

Заказчик:

Администрация муниципального образования
Курганинский район

Муниципальный контракт:

№ Ф.2022.317 от 29.06.2022 г.

**Проект планировки территории, ограниченной улицами
Красноармейской, Фрунзе, Гагарина, земельными участками с
кадастровыми номерами 23:16:0303001:243 и 23:16:0000000:810
в станице Петропавловской Курганинского района
Краснодарского края**

ТОМ 1

Проект планировки территории

Пояснительная записка

Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории

Краснодар 2022г.



Индивидуальный предприниматель
С.Г. Кигинько

Заказчик:

Администрация муниципального образования
Курганинский район

Муниципальный контракт:

№ Ф.2022.317 от 29.06.2022 г.

**Проект планировки территории, ограниченной улицами
Красноармейской, Фрунзе, Гагарина, земельными участками с
кадастровыми номерами 23:16:0303001:243 и 23:16:0000000:810
в станице Петропавловской Курганинского района
Краснодарского края**

ТОМ 1

Проект планировки территории

Пояснительная записка

Основная (утверждаемая) часть
проекта планировки территории

Индивидуальный предприниматель

С.Г. Кигинько

Краснодар 2022г.

Состав проекта:

Том 1. Основная (утверждаемая) часть проекта планировки

Пояснительная записка

Графические материалы:

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Чертеж планировки территории	1:1000	ПП-1

Том 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории

Пояснительная записка (обоснование проекта планировки)

Графические материалы (обоснование проекта планировки):

№ п/п	Наименование чертежа	Масштаб	Марка чертежа
1	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры.	1:10000	ПП-2
2	Схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, схема организации улично-дорожной сети	1:1000	ПП-3
3	Схема границ территорий объектов культурного наследия	1:10000	ПП-4
4	Схема границ зон с особыми условиями использования территории. Схема, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства	1:1000	ПП-5
5	Схема вертикальной планировки, инженерной подготовки и инженерной защиты территории	1:1000	ПП-6
7	Схема варианта планировочных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории.	1:1000	ПП-7

Содержание

стр.

Введение	
1. Положение о характеристиках планируемого развития территории	
2. Характеристика объектов капитального строительства	
2.1. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения	
2.2. Характеристика объектов производственного назначения	
2.3. Характеристика объектов общественно-делового назначения	
2.4. Характеристика объектов социальной инфраструктуры	
2.5. Характеристика объектов иного назначения	
2.6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры	
3. Положения об очередности планируемого развития территории	
4. Сведения о красных линиях	

Введение

Проект планировки территории, ограниченной улицами Красноармейской, Фрунзе, Гагарина, земельными участками с кадастровыми номерами 23:16:0303001:243 и 23:16:0000000:810 в станице Петропавловской Курганинского района Краснодарского края выполнен на основании муниципального контракта № Ф.2022.317 от 29.06.2022 г. по заданию администрации муниципального образования Курганинский район с целью выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, в том числе предназначенных для жилищного строительства.

Проект планировки разработан в соответствии со статьями 41, 41.1, 41.2 и 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022), законодательными актами и нормативно-техническими документами в сфере градостроительства и состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Настоящая документация разработана на основе топографического плана, полученного в результате инженерно-геодезических изысканий и создания цифровой модели местности масштаба 1:1000, с сечением рельефа 0,5 метров, в системе координат МСК 23 зона 2 и Балтийской системе высот 1977 г.

Ориентировочная площадь проектируемой территории по техническому заданию составляет 50 га, по обмеру чертежа — 44,3 га.

При подготовке настоящего проекта планировки учтены следующие материалы:

- Постановление администрации муниципального образования Курганинский район от 12 мая 2022 г. № 406 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Красноармейской, Фрунзе, Гагарина, земельными участками с кадастровыми номерами 23:16:0303001:243 и 23:16:0000000:810 в станице Петропавловской Курганинского района Краснодарского края»;
- Техническое задание (Приложение №1 к муниципальному контракту № Ф.2022.317 от 29.06.2022);
- Кадастровый план территории кадастрового квартала 23:16:0303001 от 09.07.2022 г. № КУВИ-001/2022-114845511;
- Правила землепользования и застройки Петропавловского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края, утверждённые решением Совета Петропавловского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края от 26.04.2013 №14 (в редакции №122 от 05.04.2019);
- Генеральный план Петропавловского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края, утверждённый решением Совета Петропавловского сельского поселения Курганинского района №27 от 07.07.2011 (с изменениями от 05.04.2019 г. №121).

При разработке проекта планировки использовались следующие основные нормативные документы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022);
- СП 42.13330.2016 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01- 89* в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- Нормативы градостроительного проектирования Краснодарского края, утвержденные приказом Департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 (с изменениями на 14 декабря 2021 года);
- Местные нормативы градостроительного проектирования муниципального образования Курганинский район, утвержденные решением Совета муниципального образования Курганинский район от 22 июня 2022 г. № 189;
- СП 31.13330.2021 Водоснабжение. Наружные сети и сооружения;
- РД 34.20.185-94. Инструкция по проектированию городских электрических сетей;
- СП 42-101-2003. Общие положения по проектированию и строительству газораспределительных систем из металлических и полиэтиленовых труб;
- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";
- Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. постановлением Госгортехнадзора РФ от 24 апреля 1992 г. N 9) (утв. Заместителем Министра топлива и энергетики 29 апреля 1992 г.) (в редакции постановления Госгортехнадзора РФ от 23 ноября 1994 г. N 61);
- Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";
- Федеральный закон от 21 декабря 1994 года №68-ФЗ «О защите населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера»;
- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

1. Положение о характеристиках планируемого развития территории

Участок проектирования расположен в северо-западной части станицы Петропавловской Петропавловского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края и ограничен улицами Гагарина, Фрунзе, Красноармейская и земельными участками с кадастровыми номерами 23:16:0303001:243 и 23:16:0000000:810.

Проектируемая территория, согласно карте градостроительного зонирования, расположена в границах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами Ж-1, зоны объектов сельскохозяйственного назначения СХЗ 2 и зоны мест отдыха общего пользования РЗ 1.

Проектируемая территория представляет собой обособленный квартал существующей индивидуальной жилой застройки. Часть территории, представляет собой территорию, свободную от застройки. Обеспечение проектируемой территории объектами социального и бытового обслуживания будет обеспечена за счет учреждений, расположенных за границами проекта планировки в пределах нормативных значений доступности, утвержденных нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края.

Для обеспечения населения возможностью организованного удаления мусора с территории проектом планировки предусмотрены контейнерные площадки для сбора и кратковременного хранения бытовых отходов.

Размещение контейнерных площадок, количество и объем контейнеров обусловлены действующими нормативами.

Перечень размещаемых на проектируемой территории объектов приведен в таблице 1.

Таблица 1.

№ пп по ПП-1	Наименование	Кол-во	Примечание
1	Индивидуальная жилая застройка с приусадебными земельными участками для граждан, имеющих трех и более детей	84 участков	проект.
2	Индивидуальная жилая застройка с приусадебными земельными участками	21,45 га	существ.
3	Территория производственных объектов и предприятий	1,48	существ.

Проектный баланс на территорию проекта планировки представлен в таблице 2.

Таблица 2.

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Проектные показатели
1.	Общая площадь в границах проекта планировки, всего	га	41,78
2	Жилая зона, в том числе:	га	35,84
2.1	территория индивидуальной жилой	га	14,39

	застройки с приусадебными участками, для граждан с тремя и более детьми (проектируемая)		
2.2	территория жилой блокированной застройки	га	—
2.3	территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками, (существующая)	га	21,45
3.	Зона объектов общественно-делового назначения:	га	—
4.	Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур		3,73
4.1	Улицы, дороги, проезды		3,69
4.2	Открытые автостоянки (парковки)	га	—
5.	Зеленые насаждения общего пользования	га	0,72
6.	Иные зоны	га	—

2. Характеристика объектов капитального строительства

2.1. Характеристика объектов капитального строительства жилого назначения

Параметры объектов капитального строительства будут определены на стадии рабочего проектирования, в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки в соответствии с параметрами использования, характерными для зоны индивидуальной жилой застройки Ж-1.

Предельные параметры использования земельного участка для индивидуального жилищного строительства для зоны индивидуальной жилой застройки Ж-1:

Минимальная площадь земельных участков – 600 кв. м

Минимальная площадь земельных участков, образованных в результате выдела (раздела) из существующих земельных участков в зоне сложившейся застройки для жилищного строительства – 600 кв. м

Максимальная площадь вновь образованных земельных участков – 2500 кв.м;

Максимальная площадь земельных участков, образуемых в результате перераспределения, объединения, раздела ранее учтенных земельных участков – 5000 кв. м.

Минимальная ширина формируемых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м.

Минимальные отступы от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) до жилого дома и иных объектов вспомогательного назначения – 3 м.

По красной линии допускается размещать жилые дома с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения. В районах сложившейся усадебной застройки, исходя из капитальности и технического состояния зданий, жилые дома могут размещаться по сложившейся линии застройки улицы, если она совпадает или не выходит за границу красной линии.

До границы смежного земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- 1) от индивидуального жилого дома – 3 м;

Допускается возможность сокращения отступа от границы смежного земельного участка для строительства жилого дома при получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

При ширине участка менее 15,0 м минимальный отступ от границы соседнего участка должен составлять не менее:

1,0 м – для одноэтажного жилого дома;

1,5 м – для двухэтажного жилого дома;

2,0 м – для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м;

- 2) от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;

- 3) от других построек (баня, гараж и другие) – 1 м;

В результате комплексного анализа территории была сформирована зона застройки индивидуальными жилыми домами, предназначенная для размещения жилого фонда.

Проектная жилая застройка планируемой территории представлена индивидуальными жилыми домами, предназначенными для проживания многодетных семей. Индивидуальные жилые дома, по своим параметрам рассчитаны на семью от 5 человек и более. Таким образом, проектная численность нового населения определена на уровне **420 чел.**

Проектом планировки основная часть проектируемой территории предусмотрена под развитие индивидуальной жилой застройки. Площадь земельных участков под индивидуальную жилую застройку составляет от 0,12 га до 0,25 га. В общей сложности в границах проекта планировки отведено под развитие новой жилой застройки 86 участков, конфигурация которых обусловлена характером рельефа, трассировкой проектируемых улиц и границами смежных земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края в сельских поселениях расчетные показатели жилищной обеспеченности в малоэтажной, в том числе индивидуальной, застройке не нормируются. В настоящем проекте планируемый показатель жилищной обеспеченности проектируемой жилой застройки принимается на уровне 28 м² на одного жителя.

В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Краснодарского края в сельских поселениях расчетные показатели жилищной обеспеченности в малоэтажной, в том числе индивидуальной, застройке не нормируются. В настоящем проекте планируемый показатель жилищной обеспеченности проектируемой жилой застройки принимается на уровне 28 м² на одного жителя.

Площадь одного индивидуального жилого дома для укрупненных расчетов, а также для соблюдения необходимого уровня жилищной обеспеченности принимается в среднем

на уровне 140 м2 общей площади. Таким образом, общая площадь нового жилого фонда составит 11760 кв.м, при средней жилищной обеспеченности 28 кв.м/ чел.

Перспективная численность населения определена исходя из:

- намеченных объемов жилищного строительства (освоение территории проектной территории жилой застройки);
- среднего коэффициента семейности для территорий, которые определены для обеспечения многодетных семей, принятого на уровне — 5.

Параметры численности населения и жилого фонда проекта планировки

Таблица 3

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Проектные показатели
1	Территория проектируемого участка	га	41,78
2	Площадь жилой зоны	га	35,84
3	Площадь индивидуальной жилой застройки (проект.)	га	14,39
4	Площадь индивидуальной жилой застройки (существ.)	га	21,45
5	Количество участков индивидуальной жилой застройки, всего	ед.	84
5.1	в том числе для многодетных семей	ед.	84
6	Общая площадь жилого фонда, всего	тыс. кв.м	11,76
7	Площадь застройки жилыми домами	тыс. кв.м	7,56
8	Коэффициент семейности	чел.	5
9	Численность населения	чел.	420
10	Средняя жилищная обеспеченность (проект.)	кв.м/чел.	28
11	Расчетная плотность населения жилой застройки	чел/га	29
12	Коэффициент застройки*	%	5
13	Коэффициент плотности застройки*	%	8

**Параметры объектов капитального строительства будут определены на стадии рабочего проектирования, в соответствии с действующими правилами землепользования и застройки и указанными в них параметрами использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны индивидуальной жилой застройки Ж-1.*

2.2. Характеристика объектов производственного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов производственного назначения.

2.3 Характеристика объектов общественно-делового назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов общественно-делового назначения.

2.4. Характеристика объектов социальной инфраструктуры

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов социальной инфраструктуры.

2.5. Характеристика объектов иного назначения

В границах проекта планировки территории не планируется размещение объектов иного назначения.

2.6. Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры

Подключение проектируемой территории предусматривается к существующим и проектируемым источникам инженерного обеспечения.

Получение технических условий от всех инженерно-эксплуатационных организаций осуществляется на стадии рабочего проектирования в порядке, предусмотренном ст. 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ.

Укрупненные показатели по системам инженерного обеспечения представлены в таблице 4.

Таблица 4

№ п/п	Наименование системы	Наименование показателей	Единица измерения	Количество
1	Электроснабжение	Электропотребление в год	кВт. ч/год	911400
2	Газоснабжение	Потребление газа в год	млн.куб. м/год	0,126
3	Водоснабжение	Потребление воды в сутки	тыс.куб. м/сут	0,125

3. Положение об очередности планируемого развития территории

Предлагается поэтапная последовательность мероприятий, предусмотренных проектом планировки территории:

1. Проведение кадастровых работ - формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. Формирование земельных участков осуществляется в соответствии с главой 1.1 Земельного кодекса Российской Федерации. Постановка сформированных земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
2. Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку. Сформированные земельные участки предоставляются под застройку в соответствии с главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.
3. Разработка проектной документации по строительству зданий и сооружений, а также по строительству сетей и объектов инженерного обеспечения. Проектная документация подготавливается на основании ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в соответствии со сводами правил, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.
4. Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций. Строительство объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на

строительство, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Ввод объектов капитального строительства и инженерных коммуникаций в эксплуатацию. Для введения в эксплуатацию объекта капитального строительства требуется получения соответствующего разрешения, порядок выдачи которого предусмотрен ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Срок реализации определяется по мере заселения территории и возникновения потребности в обеспеченности населения объектами инженерной инфраструктуры с учетом порядка и сроков финансирования.

4. Сведения о красных линиях

Частью 3 статьи 42 Градостроительного кодекса РФ (в ред. от 03.07.2016) установлена необходимость отображения красных линий на чертежах планировки территории. Согласно п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, красные линии — линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории.

Ранее в районе проектирования градостроительные проектные работы не проводились, красные линии не установлены.

В соответствии с частью 3 статьи 41.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации проект планировки территории подготовлен в соответствии 11 с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Установленная система координат – МСК-23.

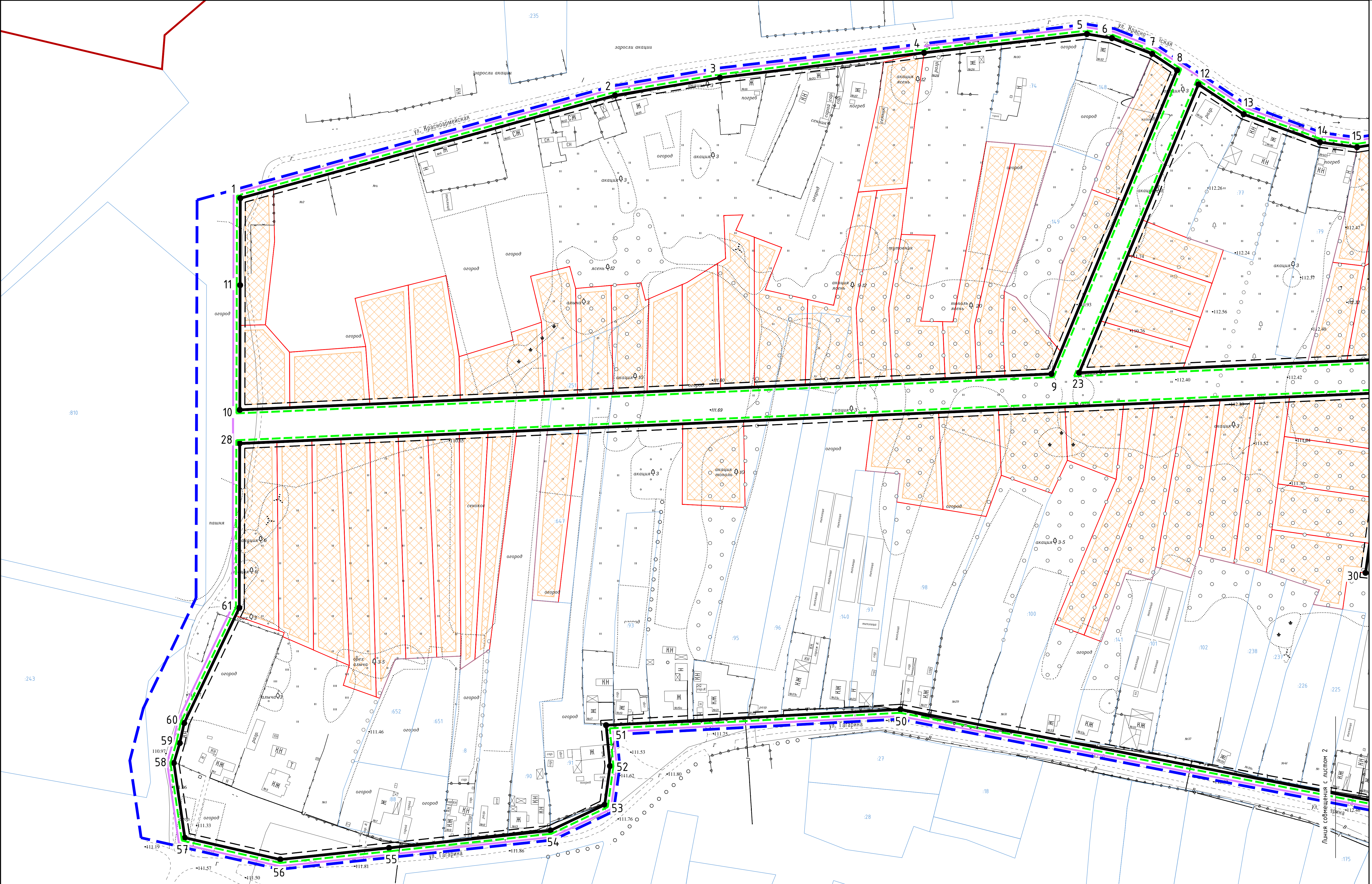
Ведомость координат красных линий		
Номер точки	Координаты, м	
	X	Y
1	484749.77	2255708.34
2	484811.09	2255931.79
3	484821.64	2255994.36
4	484836.49	2256116.02
5	484847.70	2256213.11
6	484845.24	2256228.05
7	484835.85	2256252.05
8	484826.06	2256266.88
9	484644.99	2256191.96
10	484623.54	2255708.02
11	484697.92	2255708.21
1	484749.77	2255708.34
12	484817.65	2256279.63
13	484799.84	2256306.61
14	484783.13	2256352.07
15	484780.19	2256374.19
16	484785.44	2256407.78

17	484810.42	2256475.38
18	484809.19	2256512.50
19	484781.07	2256649.80
20	484770.80	2256678.59
21	484619.29	2256618.77
22	484657.23	2256468.28
23	484645.72	2256208.49
12	484817.65	2256279.63
24	484765.75	2256692.72
25	484729.40	2256794.56
26	484583.46	2256760.89
27	484615.59	2256633.43
24	484765.75	2256692.72
28	484603.52	2255707.97
29	484633.94	2256394.50
30	484526.35	2256379.25
31	484524.76	2256394.17
32	484634.62	2256409.74
33	484637.12	2256466.23
34	484563.97	2256756.39
35	484547.21	2256752.52
36	484505.22	2256720.82
37	484476.78	2256687.67
38	484460.01	2256652.56
39	484448.88	2256607.77
40	484448.04	2256604.37
41	484452.28	2256551.86
42	484486.81	2256566.65
43	484492.07	2256550.96
44	484495.15	2256522.79
45	484484.54	2256525.24
46	484447.47	2256527.83
47	484423.37	2256524.54
48	484343.37	2256495.17
49	484383.13	2256420.95
50	484444.90	2256101.93
51	484435.48	2255926.45
52	484411.12	2255928.76
53	484388.00	2255925.58
54	484372.69	2255893.28
55	484362.29	2255797.02
56	484355.39	2255732.15
57	484368.36	2255675.25
58	484412.94	2255668.71

59	484424.82	2255672.23
60	484436.73	2255674.85
61	484505.50	2255707.73
28	484603.52	2255707.97

Линиями застройки для целей проекта планировки следует считать линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения строений, зданий и сооружений.

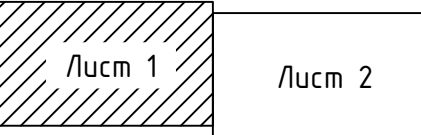
Минимальный отступ от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, установленный Правилами землепользования и застройки Петропавловского сельского поселения для зоны индивидуальной жилой застройки, в границах которой находится территория проекта планировки, составляет 3,0 м.





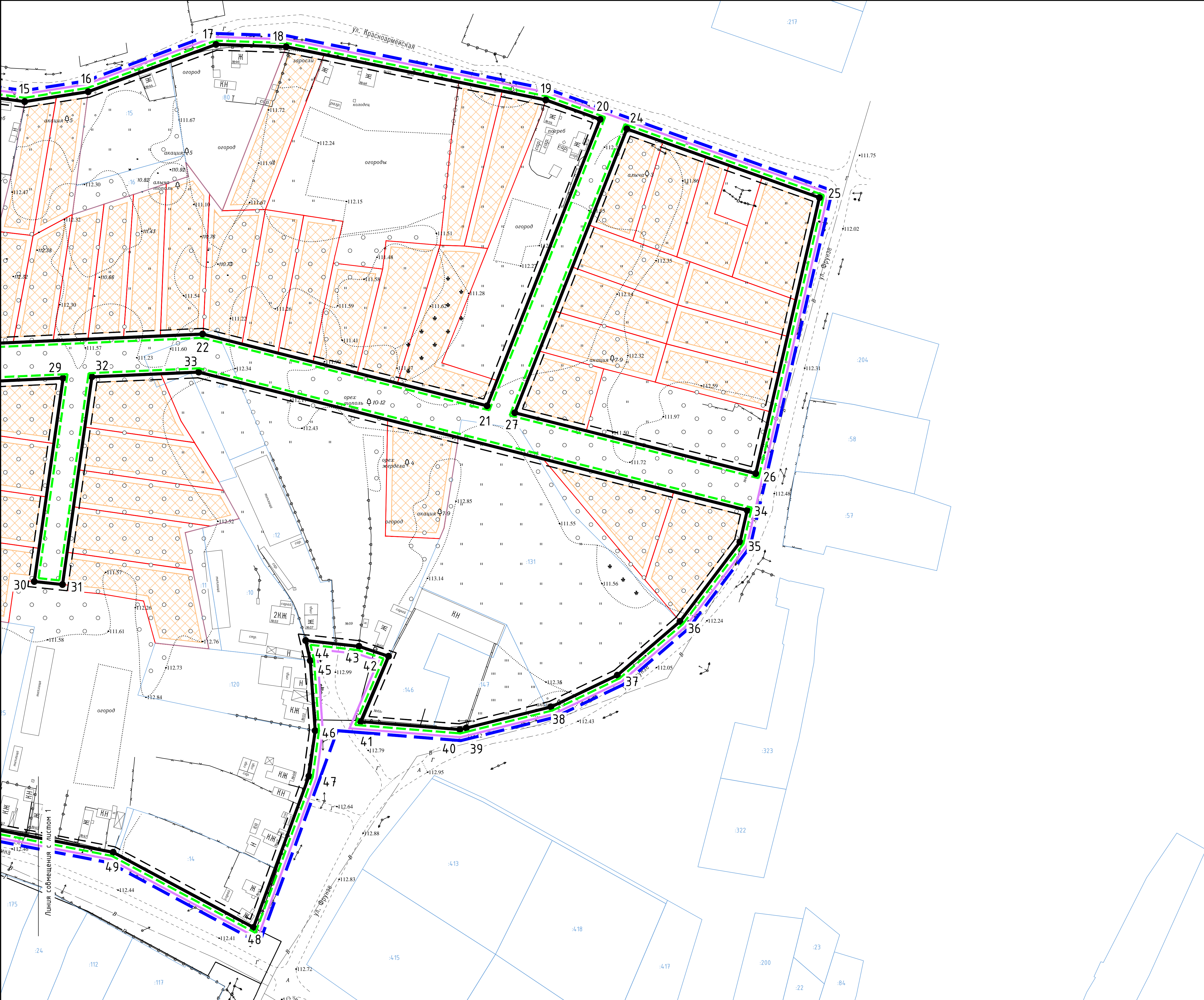
Условные обозначения:

- граница территории, в отношении которой разработан проект планировки территории
- устанавливаемые красные линии
- характерная точка границы красной линии
- линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- границы планируемых элементов планировочной структуры
- границы существующих элементов планировочной структуры

Схема расположения листов:



					Муниципальный контракт Ф.2022.317 от 29.06.2022 г.		
					Проект планировки территории, ограниченной улицами Красноармейской, Фрунзе, Гадарина, земельными участками с кадастровыми номерами 23:16:0303001243 и 23:16:0000000810 в границах Петровладовской Курганского района Красноярского края		
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подп.			
Разработал	С.Г.Кизинько				08.22	Проект планировки территории	
					Стадия	Лист	Листов
					ПП-1	1	2
					Чертеж планировки территории М 1:1000		
					 ИП Кизинько С.Г.		



Условные обозначения:


- граница территории, в отношении которой разработан проект планировки территории
-
- устанавливаемые красные линии

характерная точка границы красной линии

Схема расположения листов:

Лист 1

Лист 2

				Муниципальный контракт Ф.2022.317 от 29.06.2022 г.		
				Проект планировки территории, ограниченной улицами Красноармейской, Фрунзе, Газарина, земельными участками с кадастровыми номерами 23:16:0303001243 и 23:16:0000000810 в станции Петропавловской Курганского района Краснодарского края		
Изм.	Кол.чл.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработал	С.Г.Кизинько			Проект планировки территории		
				Стадия	Лист	Листов
				ПП-1	2	2
				Чертеж планировки территории М 1:1000		
				 ИП Кизинько С.Г.		