



ООО «ГеоМирПроект»

**Документация по планировке территории в границах
кадастрового квартала 23:16:1003001, ограниченной улицами
Юбилейной и Восточной в поселке Высоком Курганинского
района Краснодарского края**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть.

Том I

Ф.2021.226

Директор



Н.И. Стёпкина

г. Краснодар 2021

СОДЕРЖАНИЕ
проекта планировки территории

№ пп	Наименование документов	Лист
Раздел 1. Основная часть		
1	Основные положения	4
2	1. Положение о характеристиках планируемого развития территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	7
3	2. Характеристика объектов капитального строительства жилого, производственного, общественного и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры	9
4	3. Положение об очередности планируемого развития территории	10
5	4. Красные линии	11
6	Чертеж планировки территории М 1:1000	13
Раздел 2. Материалы по обоснованию		
7	1. Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий	14
8	2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	15
9	3. Характеристика развития транспортной инфраструктуры	16
10	4. Зоны с особыми условиями использования территории	17
11	5. Особо охраняемые природные территории	22
12	6. Объекты культурного наследия	23
13	7. Обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативным градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами 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	24

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

						Ф.2021.226		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Разраб.		Стёпкин			10.21	Стадия	Лист	Листов
Гл. спец.		Пытько			10.21	П		
						ООО «ГеоМирПроект»		

Документация по планировке территории в границах кадастрового квартала 23:16:1003001, ограниченной улицами Юбилейной и Восточной в поселке Высоком Курганинского района Краснодарского края

14	8. Местоположение существующих объектов капитального строительства	24
15	9. Перечень мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	25
16	10. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	27
17	11. Обоснование очередности планируемого развития территории	27
18	12. Вертикальная планировка	28
19	13. Техничко-экономические показатели проектируемой территории	30
20	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры поселения, с отображением границ элемента планировочной структуры М 1:30000	32
21	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:1000	33
22	Схема границ зон с особыми условиями использования территории; схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000	34
23	Схема границ территории объектов культурного наследия М 1:25000	35
24	Схема вертикальной планировки М 1:1000	36
25	Варианты планировочных решений М 1:5000 (вариант 1)	37
26	Варианты планировочных решений М 1:5000 (вариант 2)	38
27	Варианты планировочных решений М 1:5000 (вариант 3)	39

Приложения

	Постановление Администрации муниципального образования Курганинский район от 21.06.2021 № 660 «О подготовке документации по планировке территории, в границах кадастрового квартала 23:16:1003001, ограниченной улицами Юбилейной и Восточной в поселке Высоком Курганинского района Краснодарского края	40
	Письмо Управления государственной охраны объектов культурного наследия Администрации Краснодарского края от 26.11.2021 № 78-19-19078/21 «О согласовании документации по планировке территории»	42
	Экспертное заключение Главного врача филиала ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском крае» от 30.10.2014 № 354-КГ-К-2014П по результатам санитарно-эпидемиологической экспертизы проекта организации зон санитарной охраны водозаборов СПК колхоз «Новоалексеевский» Курганинского района Краснодарского края.	45
	Проект организации зон санитарной охраны водозабора СПК колхоз «Новоалексеевский» Курганинского района Краснодарского края	53

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть

Основные положения

Разработка проекта планировки территории в границах кадастрового квартала 23:16:1003001, ограниченной улицами Юбилейной и Восточной в поселке Высоком Курганинского района Краснодарского края», осуществляется по заказу администрации Курганинского муниципального образования Курганинский район на основании Постановления администрации муниципального образования Курганинский район от 21.06.2021 № 660 «О подготовке документации по планировке территории в границах кадастрового квартала 23:16:1003001, ограниченной улицами Юбилейной и Восточной в поселке Высоком Курганинского района Краснодарского края».

Настоящая документация разработана на основе топографического плана, полученного в результате инженерно-геодезических изысканий и создания цифровой модели местности масштаба 1:500, с сечением рельефа 0,5 метров, в системе координат МСК 23 зона 2 и Балтийской системе высот 1977 г.

Разработка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Проект планировки территории разработан в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Краснодарского края, иными нормативными актами.

Проектируемый участок расположен в границах населенного пункта поселок Высокий Новоалексеевского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края.

Рельеф территории ровный, без характерного общего уклона, балок и возвышенностей. В границах территории проектирования имеются существующие земельные участки и объекты капитального строительства. Значительная часть территории, представляет собой территорию, свободную от застройки.

При подготовке проекта планировки территории была использована следующая

Взам., инв. №	Подп. и дата	Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2021.226	Лист
									4

нормативная документация:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Приказ департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Приказ Росреестра от 10 11 2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; экспертизы и утверждения градостроительной документации» (в части, не противоречащей Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- Иные нормативные правовые акты по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки.

Район работ согласно СП 131.13330.2012, относится к IVБ климатическому подрайону.

Климат в Курганинском районе умеренно-континентальный, засушливый. Удаленность от океана определяет так называемую «континентальность» климата, которая выражается прежде всего в величии колебания температуры в течение года, иначе говоря – разнице температур самого теплого и самого холодного месяцев, а также в количестве осадков, выпадающих за год.

Климат Курганинского района характеризуется умеренными температурами в течение всего года. По среднегодовым данным только в январе и феврале отмечаются отрицательные температуры. Зимой столбик термометра опускается до -4°C . Летом средняя температура воздуха достигает $+25-26^{\circ}\text{C}$. Средняя суточная температура в теплый период года большей частью колеблется в пределах $20-25^{\circ}\text{C}$. Значительно реже повышается до 30°C и далеко не каждый год достигает 35°C .

Абсолютный температурный максимум, составляет 39°C .

Абсолютный температурный минимум, составляет -31°C .

Таблица 1. Средняя температура воздуха, $^{\circ}\text{C}$

Взам., инв. №	Подп. и дата	Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2021.226	Лист
									5

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
0,3	2,6	7,2	11,4	16,8	21,7	24,1	24,1	19,4	11,8	5,4	2,2

Таблица 2. Средняя норма осадков, мм

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
32,4	22,6	35,3	30,2	72,8	61,5	51,0	28,3	37,8	33,4	28,7	36,0

Таблица 3. Количество солнечных дней

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
6	8	9	12	11	13	18	23	21	17	14	9

Таблица 4. Средняя месячная скорость ветра, м/сек

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
2,9	3,1	3,3	3,0	2,6	2,3	2,3	2,9	2,7	2,7	2,9	2,9

Основная часть проекта планировки включает в себя:

- Чертеж планировки территории;

- Положение о размещении объектов капитального строительства местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории, и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

- Положение об очередности планируемого развития территории;

Материалы по обоснованию проекта планировки включают в себя:

- Карта (фрагмент карты) структуры территории Новоалексеевского сельского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:30000;

- Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- Схему организации движения транспорта и пешеходов, а также схему организации улично-дорожной сети;

- Схема границ территорий объектов культурного наследия, схема зон с особыми условиями использования территории;

- Схема вертикальной планировки улично-дорожной сети;

- Варианты планировочных решений;

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам., инв. №
						Подп. и дата
						Инв. № подл.

- 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 деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами 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;

- Перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

- Перечень мероприятий по охране окружающей среды;

-Иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

1. Положение о характеристиках планируемой территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)

Архитектурно-планировочная концепция организации территории участка в его проектных границах направлена на создание благоустроенного и комфортного проживания.

Планировка территории выбрана с учетом возможности ее рационального функционального использования на основе сравнения вариантов архитектурно-планировочных решений, технико-экономических, санитарно-гигиенических показателей.

Архитектурно-планировочная структура учитывает размещение жилой зоны, улично-дорожной сети, озеленения территорий общего пользования.

В границах элемента планировочной структуры устанавливаются следующие типы зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- *Зона планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения* предназначена для размещения индивидуальных жилых домов и домов блокированной жилой застройки. Индивидуальный жилой дом - это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Взам., инв. №
						Подп. и дата
						Ив. № подл.

Экспликация образуемых земельных участков

№ пп	Наименование вида разрешенного использования	Количество (шт.)	Площадь, кв.м
1	Для ведения личного подсобного хозяйства	17	18 658
2	Ведение огородничества	16	14 675
3	Блокированная жилая застройка	40	6 080
Итого:		73	39 413

Экспликация объектов капитального строительства

№ пп	Наименование	Количество	Площадь застройки, кв.м	Примечание
1	Индивидуальные жилые дома	17	2 400	Вновь создаваемое сооружение
2	Жилые дома блокированной застройки	5	1 650	
Итого:			4 050	

2. Характеристики объектов капитального строительства жилого, производственного, общественного и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры.

Газоснабжение.

В целях газоснабжения проектируемой территории, настоящим проектом предлагается прокладка подземного газопровода низкого давления с подключением от существующего газопровода на улице Юбилейной, вблизи дома 23 кв 1 и подведением к проектируемым участкам. Газопотребление абонентами, предположительно, будет

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2021.226	Лист 9
-----	--------	------	--------	---------	------	------------	------------------

осуществляться с использованием двухконтурных газовых котлов.

Водоснабжение.

Для водоснабжения проектируемых земельных участков, настоящим проектом предлагается строительство центрального водопровода с подключением к существующему водопроводу на пересечении улицы Юбилейной с существующим проездом и прокладкой подземного водопровода вдоль проектируемой улично-дорожной сети. Подведение водоснабжения к участкам, будет осуществляться пользователями самостоятельно.

Канализация.

Настоящим проектом не предусматривается строительство системы канализации. Для сбора и удаления хозяйственно-бытовых сточных вод, собственниками земельных участков будут устанавливаться локальные сооружения для сбора и очистки бытовых сточных вод (септик).

Электроснабжение.

Для электроснабжения проектируемой территории, настоящим проектом предлагается строительство ВЛ-0,4 кВ от существующей ВЛ-0,4 кВ в районе дома 21 по улице Восточной.

3. Положение об очередности планируемого развития территории

Очередности планируемого развития территории, представляет собой составную часть проекта планировки территории, включающую в себя взаимосвязанные правовые, организационные, финансовые, научно-технические, градостроительные и многофункциональные действия (последовательность действий), направленные на достижения устойчивого развития территории проектирования.

Предлагается развитие территории проектирования по следующим направлениям:

- жилищная сфера;
- коммунально-транспортная сфера.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории.

1 очередь:

- строительство ВЛ-0,4 кВ, общей протяженностью 874 м (уточнить при проектировании). Подключение планируется от существующей ВЛ -0,4 кВ, вблизи земельного участка по адресу ул. Восточная дом 21.

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

										Лист
										10
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата					

- строительство подземного газопровода низкого давления, протяженностью 912 м (уточнить при проектировании).

- строительство централизованного водопровода, протяженностью 902 м (уточнить при проектировании).

2 очередь:

- организация проездов для начала этапа строительства индивидуальных жилых домов и жилых домов блокированной застройки.

3 очередь:

- строительство индивидуальных жилых домов и блокированных жилых домов.

4 очередь:

- строительство автомобильных дорог, общей протяженностью 1 257 м, с общей площадью твердого покрытия 7 366 кв.м.

- строительство системы водоотведения, протяженностью 1 069 кв.м.

- строительство тротуаров и элементов озеленения.

4. Красные линии

В настоящем проекте представлены красные линии, утвержденные в составе настоящего проекта планировки территории. Красные линии обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории в соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 3.3 инструкции о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), красные линии – границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Согласно пункту 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, территории общего пользования – это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Ранее, на проектируемой территории, красные линии не устанавливались.

В настоящем проекте планировки территории, устанавливаемые красные линии отделяют территорию общего пользования (улично-дорожную сеть).

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2021.226	Лист
							11

Каталог координат устанавливаемых красных линий:

№ Точки	X	Y
	Контур 1	
1	449586,80	2294471,89
2	449469,61	2294529,83
3	449437,34	2294545,64
4	449372,76	2294419,00
5	449292,66	2294264,52
6	449270,05	2294212,21
7	449348,90	2294171,44
8	449413,64	2294139,08
9	449430,60	2294169,91
10	449514,65	2294331,04
	Контур 2	
11	449443,90	2294560,00
12	449491,03	2294535,92
13	449593,59	2294485,14
14	449603,77	2294505,00
15	449658,71	2294619,38
16	449769,04	2294853,23
17	449659,04	2294905,99
18	449619,40	2294925,04

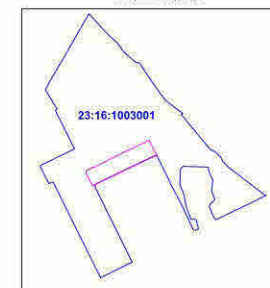
Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам.. инв. №

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата



23:16:1003001

Символически выделены: границы улиц и проездов; элементы инженерной, транспортной и планировочной структуры территории



- Условные обозначения:**
- Границы существующего элемента планировочной структуры (соответствует границе кадастрового квартала)
 - Границы планируемого элемента планировочной структуры
 - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
 - Граница поселка Высокой Новоделесевского сельского поселения Курганского района
 - Красные линии
 - Линия отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
 - Границы существующих земельных участков с указанием кадастрового номера
 - Границы образуемых земельных участков
 - Условные номера образуемых земельных участков
 - Кадастровые номера земельных участков подлежащих уточнению
 - Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
 - Отображение линий электропередач, подстанции, перекрестки
 - Элементы благоустройства улично-дорожной сети:
 - Проезжая часть с обочиной
 - Озеленение территории
 - Организация системы водоотведения
 - Указание размера в метрах
 - Треугольные выносы транспортно-транспортных размеров 25 метров

Ф 2021.226					
Заказчиком по планировке территории в границах кадастрового квартала 23:16:1003001, отнесенный к зоне ВЗН жилой и ВЗН общественной территории Курганского района Курганской области					
Исполнитель:	С.С.Сидорова	Инженер	08.2021	Участок 1	Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть
Проектировщик:	Н.П.Сидорова	Инженер	08.2021	ИТ	1 1 1
Верхняя часть территории М 1:1000 ООО "ГеоМартПроект"					