



ООО «ГеоМирПроект»

**Документация по планировке территории в границах
кадастрового квартала 23:16:0503029, ограниченной улицами
Красноармейской, Пролетарской и границей населенного
пункта в станице Михайловская Курганинского района
Краснодарского края**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть.

Том I

Ф.2021.153

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	10
4	3. Положение об очередности планируемого развития территории	12
5	4. Красные линии	11
6	Чертеж планировки территории М 1:1000	14
Раздел 2. Материалы по обоснованию		
7	1. Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий	15
8	2. Обоснование границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	16
9	3. Характеристика развития транспортной инфраструктуры	16
10	4. Зоны с особыми условиями использования территории	18
11	5. Особо охраняемые природные территории	20
12	6. Объекты культурного наследия	21
13	7. 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 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	22

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

Ф.2021.153					
Изм.	Колуч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разраб.		Стёпкин			08.21
Документация по планировке территории в границах кадастрового квартала 23-16-0503029, ограниченной улицами Красноармейской, Пролетарской и границей населенного пункта в станце Михайловской Курганского района Краснодарского края					
		Стадия	Лист	Листов	
		II	1	2	
ООО «ГеоМирПроект»					

14	8. Местоположение существующих объектов капитального строительства	23
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	23
16	10. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	25
17	11. Обоснование очередности планируемого развития территории	26
18	12. Вертикальная планировка	27
19	13. Техничко-экономические показатели проектируемой территории	29
20	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры поселения, с отображением границ элемента планировочной структуры М 1:30000	31
21	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:1000	32
22	Схема границ зон с особыми условиями использования территории; схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000	33
23	Схема границ территории объектов культурного наследия М 1:25000	34
24	Схема вертикальной планировки М 1:1000	35
25	Варианты планировочных решений М 1:3000	36

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Взам., инв. №

Подп. и дата

Инд. № подл.

Ф.2021.153

Лист

3

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть

Основные положения

Разработка проекта планировки территории в границах кадастрового квартала 23:16:0503029, ограниченной улицами Красноармейской, Пролетарской и границей населенного пункта в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края», осуществляется по заказу Администрации муниципального образования Курганинский район, на основании Постановления администрации муниципального образования Курганинский район от 26.04.2021 № 448 «О подготовке документации по планировке территории в границах кадастрового квартала 23:16:0503029, ограниченной улицами Красноармейской, Пролетарской и границей населенного пункта в станице Михайловской 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 станица Михайловская Михайловского сельского поселения Курганинского муниципального 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.

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2021.153	Лист
							4

При подготовке проекта планировки территории была использована следующая 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°С. Летом средняя температура воздуха достигает +25-26°С. Средняя суточная температура в теплый период года большей частью колеблется в пределах 20-25°С. Значительно реже повышается до 30°С и далеко не каждый год достигает 35°С.

Абсолютный температурный максимум, составляет 39°С.

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Ф.2021.153	Лист
								5
			Изм	Кол.уч	Лист	№ док.		Подпись

Абсолютный температурный минимум, составляет -31 °С.

Таблица 1. Средняя температура воздуха, °С

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 Михайловского сельского поселения с отображением границ элементов планировочной структуры М 1:30000;

- Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий;

- Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

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

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2021.153	Лист 6

- Схема границ территорий объектов культурного наследия;
- Схема зон с особыми условиями использования территории;
- 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 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;
- Схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства;
- Варианты планировочных решений;
- 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;
- Обоснование очередности планируемого развития территории;
- Схема вертикальной планировки улично-дорожной сети;
- 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 жилых зон, улично-

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2021.153

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. Это отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты.

В зоне планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения, предусматривается размещение (новое строительство) 28 жилых домов, суммарной площадью 2 800 кв.м. Коэффициент застройки в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения, составляет 0,05 или 5,32%.

Планируемая численность населения - 140 человек, что составляет 27 чел./га.

- *Зона планируемого размещения объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры*, предназначена для размещения трансформаторной подстанции.

В зоне планируемого размещения объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры, планируется размещение трансформаторной подстанции КТП-400/10/0,4.

Зона планируемого размещения улично-дорожной сети, предназначена для размещения проезжей части, обочины, тротуаров, элементов озеленения, а также системы водоотведения.

Важным элементом благоустройства территории, является наличие проектируемой детской площадки. Детская площадка – территория, на которой расположены элементы детского уличного игрового оборудования с целью организации содержательного досуга. Игровое оборудование, в свою очередь, представляет собой набор конструктивных сооружений, способствующих физическому и умственному развитию, оказывая при этом благоприятное воздействие на социальную адаптацию ребёнка.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Михайловского

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

											Лист
											8
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата						

сельского поселения Курганинского района, утвержденными Решением Совета Михайловского сельского поселения Курганинского района от 14.06.2013 № 260 (в редакции Решения Совета Михайловского сельского поселения Курганинского района от 16.06.2021 № 76), проектируемая территория расположена в территориальных зонах: Ж-1Б (Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы) и ОД-2 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения).

Экспликация образуемых земельных участков

№ пп	Наименование вида разрешенного использования	Количество (шт.)	Площадь, кв.м
1	Для ведения личного подсобного хозяйства	27	51 626
2	Для индивидуального жилищного строительства	1	896
3	Ведение огородничества	10	18 534
4	Благоустройство территории (организация детской площадки)	1	610
5	Коммунальное обслуживание (размещение трансформаторной подстанции)	1	100
6	Улично-дорожная сеть; Благоустройство территории	1	1 179
	Итого:	41	79 945

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

Взам., инв. №

Подп. и дата

Инд. № подл.

Ф.2021.153

Лист

9

Экспликация зданий и сооружений				
№ пп	Наименование	Количество	Площадь застройки, кв.м	Примечание
1	Трансформаторная подстанция	1	24	Вновь создаваемое сооружение
2	Индивидуальные жилые дома	28	2 800	Вновь создаваемое сооружение
Итого:			2 824	

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, планируется прокладка подземного газопровода низкого давления с подключением от существующего газопровода, расположенного на пересечении улиц Красноармейская и Богданова и подведением к проектируемым участкам. Газопотребление абонентами будет осуществляться с использованием двухконтурных газовых котлов.

Водоснабжение.

Настоящим проектом не предусматривается централизованное снабжение водой проектируемых земельных участков. Для обеспечения водой для хозяйственно-питьевых и производственных нужд, собственниками земельных участков будут организованы трубчатые колодцы (скважины).

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).

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2021.153	Лист
							10

Электроснабжение.

Электроснабжение проектируемой территории представлена следующими коммуникациями: ВЛ-10 кВ, ВЛ-0,4 кВ, трансформаторная подстанция КТП-400/10/0,4. Строительство ВЛ-10 кВ намечено от существующей ВЛ-10 кВ № 7-25, расположенной по улице Пролетарская, к проектируемой трансформаторной подстанции. Электроснабжение жилых домов будет осуществляться линиями электропередачи напряжением 0,4 кВ.

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;
- общественно-деловая сфера;
- коммунально-транспортная сфера.

С учетом указанных направлений предлагается следующая очередность планируемого развития территории.

1 очередь:

- установка трансформаторной подстанции КТП-400/10/0,4 (проектное местоположение размещения трансформаторной подстанции показано в Разделе 3 Материалов по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. Схема границ зон с особыми условиями использования территории; схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000).

- строительство ВЛ-10 кВ, общей протяженностью 460 м (уточнить при проектировании). Подключение планируется от существующей ВЛ -10 кВ № 7-25. Трасса ВЛ намечена по улице Пролетарская до проектируемой улично-дорожной сети в восточной части элемента планировочной структуры до проектируемой трансформаторной подстанции - установка трансформаторной подстанции КТП-400/10/0,4 (проектное местоположение размещения трансформаторной подстанции показано в Разделе 3 Материалов по обоснованию проекта планировки территории.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2021.153	Лист
							11

Графическая часть. Схема границ зон с особыми условиями использования территории; схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000).

- строительство подземного газопровода низкого давления, протяженностью 561 м (уточнить при проектировании).

2 очередь:

- организация проездов для начала этапа строительства индивидуальных жилых домов.

3 очередь:

- строительство индивидуальных жилых домов (будет осуществляться собственниками земельных участков).

4 очередь:

- строительство автомобильных дорог, общей протяженностью 615 м, с общей площадью твердого покрытия 4 739 кв.м.

- строительство системы водоотведения, протяженностью 1 271 кв.м.

- строительство тротуаров и элементов озеленения.

5 очередь:

- строительство детской площадки.

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,

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

						Ф.2021.153	Лист
							12

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).

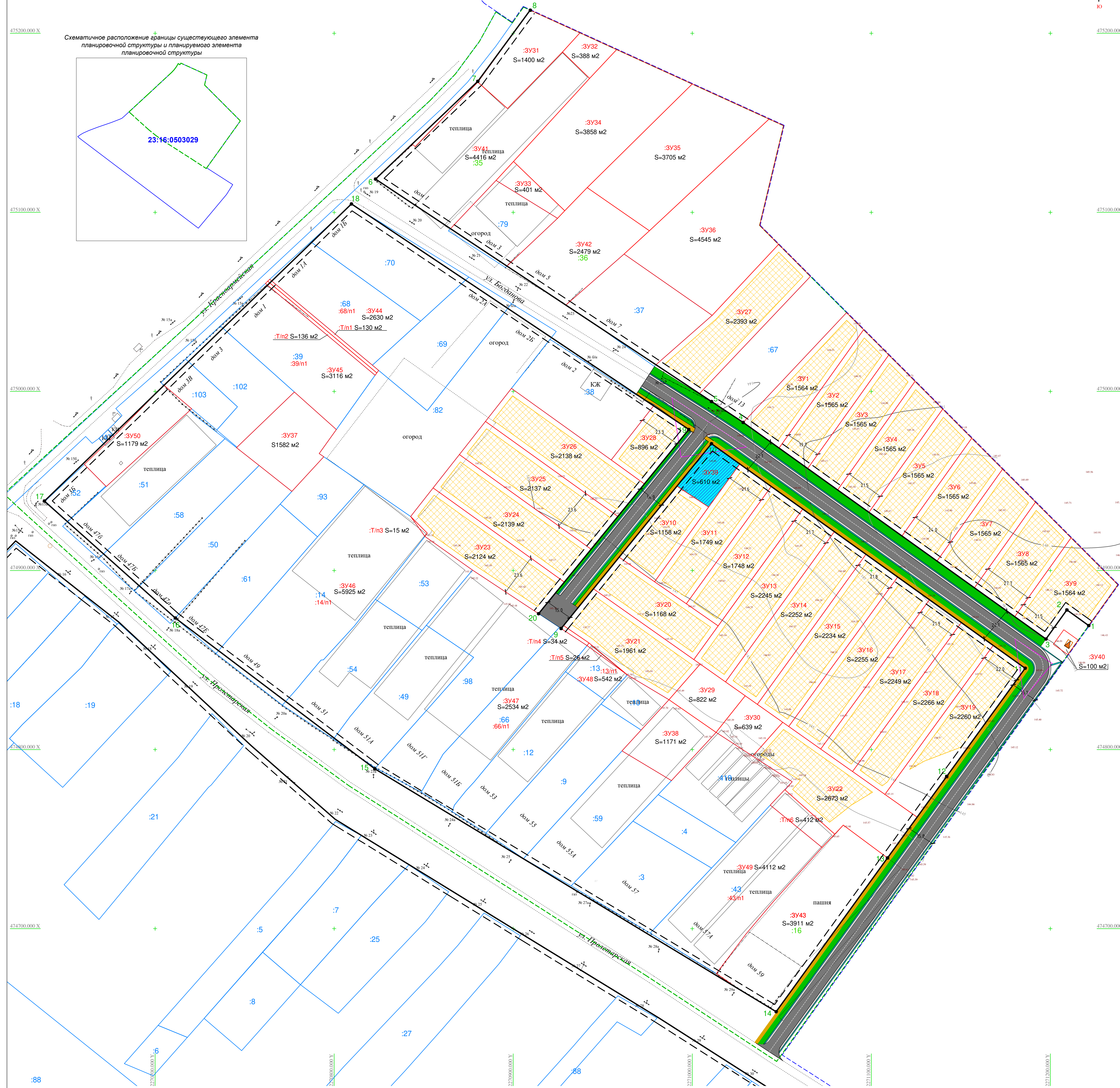
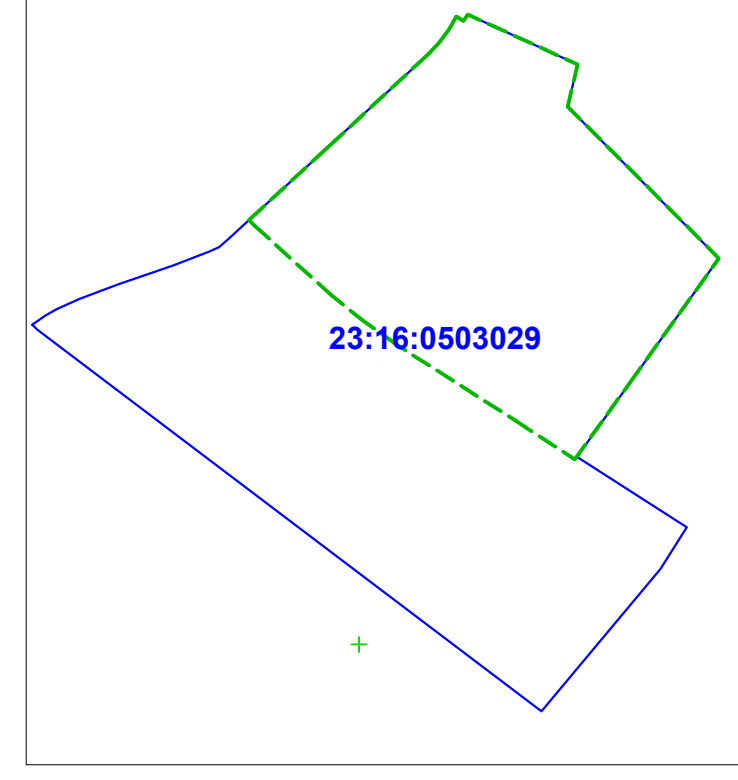
Каталог координат устанавливаемых красных линий:

№ Точки	X	Y
	Контур 1	
1	474869,25	2271221,41
2	474877,99	2271209,22
3	474861,74	2271197,56
4	474982,70	2271028,45
5	474994,34	2271010,77
6	475118,60	2270823,11
7	475173,17	2270880,23
8	475212,76	2270909,33
	Контур 2	
9	474867,59	2270926,75
10	474970,79	2271010,73
11	474845,43	2271185,92
12	474785,02	2271142,08
13	474739,50	2271109,04
14	474653,65	2271046,82
15	474789,22	2270822,73
16	474873,46	2270711,25
17	474938,78	2270638,17
18	475104,70	2270809,64
19	474978,80	2270998,05
20	474875,90	2270914,16

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам., инв. №							Ф.2021.153	Лист
										13
			Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		



Схематичное расположение границы существующего элемента планировочной структуры и планируемого элемента планировочной структуры



Условные обозначения:

- Граница существующего элемента планировочной структуры (соответствует границе кадастрового квартала)
- Граница планируемого элемента планировочной структуры
- Красные линии
- Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Границы существующих земельных участков с указанием кадастрового номера
- Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства
- Место размещения трансформаторной подстанции КТП-400/10/0,4

- Границы образуемых земельных участков
- Обозначение территорий участвующих в перераспределении
- Обозначение существующих земельных участков участвующих в перераспределении
- Условные номера образуемых земельных участков
- Площадь образуемых земельных участков
- Кадастровые номера земельных участков подлежащих уточнению
- Граница станции Михайловская Михайловского сельского поселения Курганского района

Элементы благоустройства территории

- Детская площадка
- Улично дорожная сеть
- Озеленение территории
- Организация системы водоотведения
- Треугольник видимости транспорт-транспорт размером 25 метров
- Указание размеров в метрах

					Ф.2021.153					
					Документация по планировке территории в границах кадастрового квартала 23:16:0503029, ограниченной улицами Красноварской, Пролетарской и границей населенного пункта в станице Михайловской Курганского района Краснодарского края					
Изм.	Кол.ч.	Лист	№ вкл.	Подпись	Дата	Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть	Стадия	Лист	Листов	
							П	1	1	
					Чертеж планировки территории М 1:1000			ООО "ГеоМирПроект"		