



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

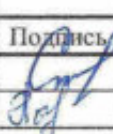
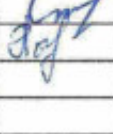
г. Краснодар 2021

**СОДЕРЖАНИЕ**  
**проекта планировки территории**

№ пп	Наименование документов	Лист
<b>Раздел 1. Основная часть</b>		
1	Основные положения	3
2	1. Положение о характеристиках планируемого развития территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	6
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	9
5	Чертеж планировки территории М 1:1000	12
<b>Раздел 2. Материалы по обоснованию</b>		
6	1. Обоснование границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	13
7	2. Характеристика развития транспортной инфраструктуры	13
8	3. Зоны с особыми условиями использования территории	14
9	4. Особо охраняемые природные территории	17
10	5. Объекты культурного наследия	18
11	6. Местоположение существующих объектов капитального строительства	19
12	7. Перечень мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	19
13	8. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	21
14	9. Обоснование очередности планируемого развития территории	22
15	10. Вертикальная планировка	23
16	11. Техничко-экономические показатели проектируемой территории	26
17	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры поселения, с отображением границ элемента планировочной структуры М 1:30000	27
18	Схема организации улично-дорожной сети и движения транспорта М 1:1000	28

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

Ф.2021.153

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Стёпкин			08.21	П		
Гл. спец.		Пытько			08.21			
						ООО «ГеоМирПроект»		

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

19	Схема границ зон с особыми условиями использования территории; схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000	29
20	Схема границ территории объектов культурного наследия М 1:25000	30
21	Схема вертикальной планировки М 1:1000	31
22	Варианты планировочных решений М 1:3000	32

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

# 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», осуществлялась по заказу администрации Курганинского 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 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.

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

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2021.153	Лист
							3



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°C. Летом средняя температура воздуха достигает +25-26°C. 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.

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

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

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;

- 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;

Изм. № подл.

Подп. и дата

Взам., инв. №

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2021.153	Лист
							5

- Схема вертикальной планировки улично-дорожной сети;
- Варианты планировочных решений;
- 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 жилых зон, 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. Это отдельно

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2021.153	Лист <b>6</b>

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) 27 жилых домов, суммарной площадью 2 700 кв.м. Коэффициент застройки в зоне планируемого размещения объектов капитального строительства жилого назначения, составляет 0,05 или 5,26%.

Планируемая численность населения - 135 человек, что составляет 26 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 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

Инов. № подл.	Взам., инв. №
	Подл. и дата

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2021.153	Лист
							7



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	51 250
2	Ведение огородничества	10	18 511
3	Благоустройство территории (организация детской площадки)	1	610
4	Коммунальное обслуживание (размещение трансформаторной подстанции)	1	100
6	Улично-дорожная сеть	2	11 018
<b>Итого:</b>		<b>131</b>	<b>82 489</b>

### Экспликация зданий и сооружений

№ пп	Наименование	Количество	Площадь застройки, кв.м	Примечание
1	Трансформаторная подстанция	1	24	Вновь создаваемое сооружение
3	Индивидуальные жилые дома	27	2 700	Вновь создаваемое сооружение
<b>Итого:</b>			<b>2 724</b>	

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Ф.2021.153

Лист

8

**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 на хозяйственно-питьевые и производственные нужны 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).

*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 линий 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

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2021.153	Лист 9
-----	--------	------	--------	---------	------	------------	-----------

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. 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:*

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Ф.2021.153

Лист

10

- 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.

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





Условные обозначения:

- Граница существующего элемента планировочной структуры
- Граница планируемого элемента планировочной структуры
- Красные линии (проектируемые)
- Линия отступа от границ линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений
- Границы существующих земельных участков с указанием кадастровых номеров
- Границы или 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 упорядочению
- Граница станции Михайловская Михайловского сельского поселения Бугровского района
- Детские площадки
- Улицы, дорожная сеть
- Озеленение территории
- Организация системы водоснабжения

		© 2021 153		Формат: А3	
		Департамент по планировке территории и градостроительству администрации Санкт-Петербурга, районный отдел планировки территории и градостроительства администрации Бугровского района		Итого: 1 лист	
		Проект: 1. Обозначение части территории Михайловского поселения Бугровского района		Лист: 1 из 1	
		Чертёж планировки территории М 1:1000		ООО "ТехноПроект"	