



Общество с ограниченной ответственностью
«АРКАДА»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ограниченной улицами МОПра, К.Маркса, Свободы и Революционной в
станции Михайловской Курганинского района Краснодарского края

Ф.2022.315-ДПТ

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

ТОМ – 1

Директор ООО «Аркада»

А.Е. Ковалев

г. Курганинск
2022 год

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

СОСТАВ ПРОЕКТА

Том – 1 Основная (утверждаемая) часть проекта планировки (ППТ – 1)

Том – 2 Материалы по обоснованию проекта планировки (ППТ – 2)

Том – 3 Основная (утверждаемая) часть проекта межевания (ПМТ – 3)

Том – 4 Материалы по обоснованию проекта межевания (ПМТ – 4)

| | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|-------|---------|------|--|---------------------------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | Ф.2022.315-ДТП ППТ - 1 | Лист |
| | | | | | | | | 1 |
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата | | | |

СОДЕРЖАНИЕ

| № пп | Наименование документа | Лист |
|---------------------------|--|------|
| Раздел 1 . Основная часть | | |
| 1 | Основные положения | 3 |
| 2 | 1.Положение о характеристиках планируемого развития территории | 4 |
| | 1.1 Общая характеристика территории | |
| | 1.2 Устанавливаемые красные линии | |
| | 1.3 Характеристика о плотности и параметрах застройки территории | |
| | 1.4 Характеристика объектов капитального строительства | |
| 3 | 2. Положение об очередности планируемого развития территории | 7 |
| 4 | Графический материал | 12 |

| | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|-------|---------|------|--|-----------------------|------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | Ф.2022.315-ДТП | Лист |
| | | | | | | | ПШТ - 1 | 2 |
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата | | | |

Основные положения

Разработка проекта планировки территории ограниченной улицами МОПра, К.Маркса, Свободы и Революционной в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края, осуществлялась по заказу администрации муниципального образования Курганинский район на основании постановления администрации муниципального образования Курганинский район от 12.05.2022 года № 411 «О подготовке документации по планировке (проекта планировки и проекта межевания) территории, ограниченной улицами МОПра, К.Маркса, Свободы и Революционной в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края ».

При разработке проекта учитывались основные положения градостроительной документации:

- Генерального плана Михайловского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края, утверждённого решением Совета Михайловского сельского поселения Курганинского района от 15 декабря 2011 года №177;
- Правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района, утверждённых решением Совета Михайловского сельского поселения Курганинского района от 14 июня 2013 года №260 (в редакции от 16 июня 2021 года № 76).
- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федерального закона от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
- Приказа департамента по архитектуре и градостроительству Краснодарского края от 16 апреля 2015 года № 78 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Краснодарского края»;
- Приказа Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Иные нормативно правовые акты по вопросам градостроительной деятельности, землепользования и застройки.

Графические материалы разработаны на топографической основе, полученной в результате инженерно-геодезических изысканий и создания цифровой модели местности масштаба 1:1000, сечением рельефа 1,0 метров в системе координат МСК 23 зона 2 и Балтийской системе высот 1977г.

| | | | | | | | | |
|--------------|----------------|--------------|------|------|------|-------|---------------------------|---------|
| Взам. инв. № | Подпись и дата | Инв. № подл. | | | | | Ф.2022.315-ДТП ПШТ - 1 | Лист |
| | | | Изм. | Кол. | Лист | № док | | Подпись |

1. Положение о характеристиках планируемой развития территории

1.1 Общая характеристика территории

Территория, на которую разрабатывается документация по планировке территории, расположена в границах населенного пункта станицы Михайловской Михайловского сельского поселения Курганинского района.

Объект проектирования с северной стороны территории ограничен улицей Революционной, с восточной - улицей Свободы, с юга - улицей К.Маркса, с западной стороны улицей МОПРа.

Территория разработки проекта планировки расположена в границах кадастрового квартала 23:16:0503002.

Общая площадь проектируемой территории составляет 27 га.

В настоящее время проектируемая территория застроена по периметру территории. На территории имеются земельные участки, в том числе стоящие на государственном кадастровом учете с расположенными на них индивидуальными жилыми домами и ранее учтенные земельные участки.

Рельеф территории в границах проектируемой застройки спокойный, максимальная разница отметок высот территории составляет до 2,0 м.

1.2 Устанавливаемые красные линии

Красные линии - это линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц. Это территории, предназначенные для размещения дорог, пешеходных дорожек, инженерных сетей, площадок, парковок легкового автотранспорта, озеленения, благоустройства и т.п.

Красные линии проектом планировки территории установлены в соответствии с нормами и требованиями действующего законодательства, исходя из категории улиц, проезжих частей шириной согласно СП 42.13330.2016 и территориальных потребностей для прохождения инженерных коммуникаций.

Ширина проектируемой улицы (сквозного проезда) от ул.Свободы до ул.МОПРа в устанавливаемых красных линиях – 20,0 м.

Ширина проектируемого тупикового проезда с разворотной площадкой 15×15м в устанавливаемых красных линиях - 15 м.

| |
|----------------|
| Взам. инв. № |
| Подпись и дата |
| Инв. № подл. |

| | | | | | |
|------|------|------|-------|---------|------|
| | | | | | |
| Изм. | Кол. | Лист | Недок | Подпись | Дата |

Ф.2022.315-ДТП
ПТТ - 1

Ведомость координат поворотных точек красных линий

| № | Координата X | Координата Y | № | Координата X | Координата Y |
|---|--------------|--------------|----|--------------|--------------|
| 1 | 475125.92 | 2269473.89 | 9 | 475232.86 | 2269100.84 |
| 2 | 475311.05 | 2269511.23 | 10 | 475212.30 | 2269100.00 |
| 3 | 475379.79 | 2269209.35 | 11 | 475114.35 | 2269071.21 |
| 4 | 475444.29 | 2269014.34 | 12 | 475159.21 | 2268918.36 |
| 5 | 475178.20 | 2268924.62 | 13 | 475080.09 | 2268891.83 |
| 6 | 475139.29 | 2269057.69 | 14 | 475031.75 | 2268872.41 |
| 7 | 475313.55 | 2269109.72 | 15 | 474864.82 | 2269399.66 |
| 8 | 475309.40 | 2269123.39 | 16 | 475106.14 | 2269470.31 |

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

Минимальный отступ от красных линий в целях определения зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, определяется Правилами землепользования и застройки Михайловского сельского поселения для зоны индивидуальной жилой застройки, в границах которой находится территория проекта планировки и составляет 3,0м.

1.3 Характеристика о плотности и параметрах застройки территории

Организация проектируемой территории направлена на создание благоустроенного и комфортного проживания граждан

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

Сведения о территории

| № п/п | Наименование показателя | Ед.изм. | Состояние на момент разработки | 1 этап | На расчетный срок |
|-------|---|---------|--------------------------------|--------|-------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | Площадь планируемой территории, всего. в том числе территории: | га | 27 | - | 27 |
| | Индивидуальная жилая застройка | га | 11,0 | - | 19,09 |
| | Объектов бытового обслуживания, Магазины, банковское дело | га | - | - | 0,04 |
| | Объекты торгового | га | 0,02 | - | 0,06 |

| | |
|----------------|--|
| Инва. № подл. | |
| Подпись и дата | |
| Взам. инв. № | |

| | | | | | |
|------|------|------|-------|---------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата |
| | | | | | |

Ф.2022.315-ДТП
ПШТ - 1

| | | | | | |
|--|--|----|------|---|------|
| | назначения (магазин) | | | | |
| | Объекты сельского хозяйства | га | 1,3 | | 1,3 |
| | Объекты охраны природных ресурсов | га | 1,95 | | 1,7 |
| | Объектов инженерной инфраструктуры | км | - | - | 2,04 |
| | Под размещение улично-дорожной сети и инженерных сетей | га | - | - | 1,4 |
| | Ведение огородничества | га | 4,0 | | |

Для расчёта численности населения при реализации проекта брался коэффициент семейности равный 3 (при расчёте численности проживающих в индивидуальных домах). Таким образом, при реализации мероприятий в установленных границах проекта планировки будет дополнительно проживать ориентировочно 69 человек.

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 Решение Совета Михайловского сельского поселения Курганинского района от 14.06.2021 №76), проектируемая территория расположена в территориальных зонах: «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы» (Ж-1Б); «Зона сельскохозяйственных угодий» (СХ-1); «Зона озеленения специального назначения» (ИВ-1)

Для каждой зоны установлены предельные параметры разрешенного строительства. Для зоны застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы» (Ж-1Б)

Строительство на земельных участках с видом разрешенного использования «Для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)

максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);

процент застройки – 20;

коэффициент плотности застройки Кпз – 0,4;

максимальная высота от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) – 12,0 м.

При проектировании строений необходимо учитывать требования Правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района.

Развитие инженерной инфраструктуры включает строительство новых инженерных сетей и сооружений, организацию санитарно-защитных зон этих объектов.

Водоснабжение

| | | |
|--------------|----------------|--------------|
| Инв. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | |
|------|------|------|-------|---------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата |
| | | | | | |

Ф.2022.315-ДТП
ПШТ - 1

Лист
6

На проектируемой территории отсутствует централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. Система водоснабжения проектируемой территории решается прокладкой уличных водопроводных сетей, с подключением к существующим сетям станицы Михайловской.

Проектируемый противопожарный водопровод квартала необходимо объединить с проектируемым хозяйственно-питьевым.

Для подключения к существующим сетям и объектам водоснабжения при строительстве необходимо получить технические условия на подключение.

Протяженность проектируемых сетей водоснабжения в границах планировки – ориентировочно 0,84 км.

Водоотведение (канализация).

На проектируемой территории отсутствуют централизованная система водоотведения. Для сбора бытовых сточных вод от проектируемых объектов необходимо предусматривать водонепроницаемые септики. При размещении септиков - расстояние от жилого дома не менее - 8 м, от красной линии не менее -10 м, от границы смежного земельного участка не менее - 1 м.

Теплоснабжение

Существующие сети централизованного теплоснабжения отсутствуют. Развитие системы централизованного теплоснабжения не предусматривается. Теплоснабжение проектируемой застройки обеспечивается от индивидуальных газовых котельных расположенных непосредственно в каждом жилом доме.

Газоснабжение

На проектируемой территории отсутствуют сети газоснабжения. Необходимо строительство новых сетей газоснабжения. Газоснабжение предусматривается природным газом от существующих сетей станицы Михайловской.

Для определения возможности подключения и точки подключения газопровода необходимо получить технические условия.

Протяженность проектируемых сетей газоснабжения низкого давления в границах планировки - ориентировочно 0,75 км.

Газ будет использоваться для бытовых нужд населения проектируемой застройки: отопление, горячее водоснабжение, пищеприготовление.

Электроснабжение

Необходимые сети электроснабжения новой застройки частично отсутствуют. Электроснабжение потребителей электроэнергии нового строительства предусматривается от существующей КТП-409 ЭСК 10 кВ Мх-4 от ПС 35/10 кВ «Михайловская».

Протяженность проектируемых линий электропередач 0,4 кВ в границах планировки - ориентировочно 1.0 км.

При размещении сетей водоснабжения, газоснабжения, связи, электроснабжения необходимо учитывать Свод правил СП 42.13330.2011 и Свод правил СП 62.13330.2011.

| | |
|----------------|--|
| Взам. инв. № | |
| Подпись и дата | |
| Инв. № подл. | |

| | | | | | |
|------|------|------|-------|---------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | Недок | Подпись | Дата |
| | | | | | |

Ф.2022.315-ДТП
ПШТ - 1

Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными сетями при их параллельном размещении приняты согласно таблицам 1, 2, 3.

Таблица 1

| Инженерные сети | Расстояние, м, по горизонтали (в свету) до | | | |
|--------------------------------|--|---------------------|---------------------------------|---------------|
| | водопровода | канализации бытовой | кабелей силовых всех напряжений | кабелей связи |
| Водопровод | прим. 1 | прим. 2 | 0,5 | 0,5 |
| Канализация бытовая | прим. 2 | 0,4 | 0,5 | 0,5 |
| Кабели силовые всех напряжений | 0,5 | 0,5 | 0,1-0,5 | 0,5 |
| Кабели связи | 0,5 | 0,5 | 0,5 | - |

Примечания

1 При параллельной прокладке нескольких линий водопровода расстояние между ними следует принимать в зависимости от технических и инженерно-геологических условий в соответствии с СП 31.13330.

2 Расстояния от бытовой канализации до хозяйственно-питьевого водопровода следует принимать м: до водопровода из железобетонных и асбестоцементных труб - 5; до водопровода из чугунных труб диаметром до 200 мм -1,5, диаметром свыше 200 мм - 3; до водопровода из пластмассовых труб - 1,5.

Минимальные расстояния от подземных (надземных с обвалованием) газопроводов до инженерных сетей

Таблица 2

| Инженерные сети | Минимальные расстояния по вертикали (в свету), м, при пересечении | Минимальные расстояния по горизонтали (в свету), м, при давлении в газопроводе, МПа, включительно | | |
|--|---|---|----------------|----------------|
| | | до 0,1 | св. 0,1 до 0,3 | св. 0,3 до 0,6 |
| 1. Водопровод, напорная канализация | 0,2 | 1,0 | 1,0 | 1,5 |
| Самотечная бытовая канализация (водосток, дренаж, дождевая) | 0,2 | 1,0 | 1,5 | 2,0 |
| Газопроводы давлением газа до 1,2 МПа включ. (природный газ); до 1,6 МПа включ. (СУГ): при совместной прокладке в одной траншее при параллельной прокладке | 0,2 0,2 | 0,4 1,0 | 0,4 1,0 | 0,4 1,0 |
| Силовые кабели напряжением до 35 кВ; 110-220 кВ | в соответствии с ПУЭ | | | |

Минимальные расстояния от надземных (надземных без обвалования) газопроводов до инженерных сетей

Таблица 3

| Инженерные сети | Минимальные расстояния в свету, м, от газопроводов давлением включительно, МПа | | |
|--|--|----------------|----------------|
| | до 0,1 | св. 0,1 до 0,3 | св. 0,3 до 0,6 |
| Подземные инженерные сети: водопровод, канализация, тепловые сети, | 1 | 1 | 1 |

| | |
|----------------|--|
| Взам. инв. № | |
| Подпись и дата | |
| Инв. № подл. | |

| | | | | | |
|------|------|------|-------|---------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата |
| | | | | | |

**Ф.2022.315-ДТП
ПТТ - 1**

| | | | |
|--|----------------------|--|--|
| телефонные, электрические кабельные блоки | | | |
| Воздушные линии электропередачи | в соответствии с ПУЭ | | |

Для строительства инженерных сетей необходимо разработать рабочую документацию. На стадии рабочего проектирования уточнить диаметры, материал труб сетей, тип кабелей и проводов и т.п., необходимость строительства трансформаторных подстанций, газораспределительных пунктов, их количество, тип, мощность.

От проектируемых объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются охранные и санитарно-защитные зоны:

- трансформаторная подстанция 10/0,4 кВ - 10 м;
- газорегуляторный пункт - 10 м;
- ВЛ-0,4кВ – 2,0 м по обе стороны от крайнего провода ВЛ;
- подземный и надземный газопровод низкого давления - 2м по обе стороны от газопровода;
- водопровод – 5 м по обе стороны от сети;
- подземные кабели – 0,6 м в обе стороны.

2. Положение об очередности планируемого развития территории.

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

В настоящих Положениях предлагается развитие территории проектирования по направлению «жилищная сфера».

Предлагается следующая очередность планируемого развития территории, а также этапы проектирования, строительства, объектов капитального строительства (далее также – ОКС), отраженные в табличной форме ниже.

| | | | | | | | | | | |
|---------------|----------------|--------------|------|------|------|------|---------|------|---------------------------|------|
| Инва. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № | | | | | | | Ф.2022.315-ДТП ПШТ - 1 | Лист |
| | | | Изм. | Кол. | Лист | №док | Подпись | Дата | | 9 |

| Очередность развития территории | Описание развития территории | Примечание |
|---------------------------------|--|--|
| 1 очередь | Проведение кадастровых работ | Формирование земельных участков с постановкой их на государственный кадастровый учет. |
| 2 очередь | Обеспечение земельных участков инженерной и транспортной инфраструктурами | Проектирование и строительство дорог общего пользования, инженерных сетей и ввод их в эксплуатацию |
| 3 очередь | Предоставление вновь сформированных земельных участков под предлагаемую проектом застройку | |
| 4 очередь | Строительство планируемых объектов капитального строительства и их подключение к системе инженерных коммуникаций | В соответствии с Градостроительным кодексом РФ |
| 5 очередь | Ввод объектов капитального строительства | |
| 6 очередь | Благоустройство территории | Устройство спортивных и детских площадок. Озеленение прилегающих территорий |

| | | |
|---------------|----------------|--------------|
| Инва. № подл. | Подпись и дата | Взам. инв. № |
| | | |

| | | | | | |
|------|------|------|-------|---------|------|
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата |
| | | | | | |

Ф.2022.315-ДТП
ПШТ - 1

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

| №п/ п | Наименование | Масштаб | Кол-во листов |
|----------|------------------------------|---------|------------------|
| 1 | Чертеж планировки территории | 1:1000 | 1 |

| | |
|----------------|--|
| Взам. инв. № | |
| Подпись и дата | |
| Инв. № подл. | |

| | | | | | | | |
|------|------|------|-------|---------|------|--|--|
| | | | | | | | |
| Изм. | Кол. | Лист | № док | Подпись | Дата | | |

Ф.2022.315-ДТП
ПТТ - 1

ЧЕРТЕЖ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

-  граница существующего элемента планировочной структуры (граница кадастрового квартала)
-  граница проектируемой территории
-  граница планируемых элементов планировочной структуры (красные линии)
-  граница земельного участка стоящего на государственном кадастровом учете
-  граница образуемых и изменяемых земельных участков
-  граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства
-  граница зоны озеленения специального назначения
-  граница зоны планируемого размещения объектов сельскохозяйственного использования
-  граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, магазины
-  граница зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, бытовое обслуживание
-  территории общего пользования для размещения дорожно-транспортной и инженерной инфраструктур
-  1 номер характерной точки красной линии

| Ф.2022.315-ЛПТ | | | | | |
|--|---------------|------|--------------|-------|--------|
| Документация по планировке территории, ограниченной улицами МОПРа, К.Маркса, Свободы и Революционной в станице Михайловской Курганского района Краснодарского края | | | | | |
| Изм. | Кол.уч. | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| Директор | Ковалев А.Е. | | | | 2022г. |
| Разработка | Тарасова Е.А. | | | | |
| Проект планировки территории | | | Статус | Лист | Листов |
| Основная (утверждаемая) часть | | | ПП | 1 | 1 |
| Чертеж планировки территории | | | ООО "Аркада" | | |
| М 1:1000 | | | | | |