



Общество с ограниченной ответственностью
«АРКАДА»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ
ограниченной улицами Коммунаров, Майской, Красной и Кооперативной в
хуторе Сухой Кут Курганинского района Краснодарского края

ТОМ – 1

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ
ОСНОВНАЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ) ЧАСТЬ

ДПТ – ППТ - 1

Заказчик
Администрация муниципального образования
Курганинский район

Директор ООО «Аркада»

А.Е. Ковалев

г. Курганинск
2022 год

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

СОСТАВ ПРОЕКТА

- Том – 1 Основная (утверждаемая) часть проекта планировки (ДПТ – ППТ – 1)
- Том – 2 Материалы по обоснованию проекта планировки (ДПТ – ППТ – 2)
- Том – 3 Основная (утверждаемая) часть проекта межевания (ДПТ – ПМТ – 3)
- Том – 4 Материалы по обоснованию проекта межевания (ДПТ – ПМТ – 4)

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №					Ф.2022.316-ППТ-ОСН	Лист
								1
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата			

СОДЕРЖАНИЕ

№ пп	Наименование документа	Лист
Раздел 1 . Основная (утверждаемая) часть		
1	Основные положения	3
2	1.Положение о характеристиках планируемой развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	4
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	7
4	3.Положение об очередности планируемого развития территории	9
5	Графический материал	11

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата		

Ф.2022.316-ППТ-ОСН

Лист

2

Основные положения

Разработка проекта планировки территории, ограниченной улицами Коммунаров, Майской, Красной и Кооперативной в хуторе Сухой Кут 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 № 410 «О подготовке документации по планировке (проекта планировки и проекта межевания) территории, ограниченной улицами Коммунаров, Майской, Красной и Кооперативной в хуторе Сухой Кут Курганинского района Краснодарского края».

При разработке проекта учитывались основные положения градостроительной документации:

- Генерального плана Воздвиженского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края, утверждённого решением Совета Воздвиженского сельского поселения Курганинского района от 29 июня 2011 года №107;
- Правил землепользования и застройки Воздвиженского сельского поселения Курганинского района, утверждённых решением Совета Воздвиженского сельского поселения Курганинского района от 17 декабря 2013 года №245 (в редакции от 13 декабря 2017 года № 180).
- 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.

Территория, на которую разрабатывается документация по планировке территории, расположена в границах населенного пункта хутора Сухой Кут Воздвиженского сельского поселения Курганинского района.

Территория разработки проекта планировки расположена в границах кадастрового квартала 23:16:0101012.

Общая площадь проектируемой территории составляет 22 га.

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
			Ф.2022.316-ППТ-ОСН						
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата				3

В настоящее время проектируемая территория практически не застроена. На территории имеются земельные участки, в том числе стоящие на государственном кадастровом учете с расположенными на них индивидуальными жилыми домами.

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

Климат Курганинского района умеренно-континентальный, засушливый. Характеризуется умеренными температурами в течение всего года. По среднегодовым данным только в январе и феврале отмечаются отрицательные температуры. Зимой температура опускается до -4°C . Летом Средняя температура воздуха достигает $+25-26^{\circ}\text{C}$. Абсолютный температурный максимум, составляет $+39^{\circ}\text{C}$. Абсолютный температурный минимум, составляет -31°C .

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

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.

Проектируемая территория дифференцирована на следующие зоны размещения объектов:

- зона размещения объектов капитального строительства:

- земельные участки для индивидуального жилищного строительства – общая площадь 48 116 кв.м;

- земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства – общая площадь 8 317 кв.м;

- земельный участок для размещения спортивной площадки – площадью 604 кв.м;

- земли общего пользования – общая площадь 67271 кв.м:

- из них зона объектов транспортной инфраструктуры (дороги и тротуары), протяженность улично-дорожной сети в границах проекта – 2 293 м.

Проектом предусмотрено взаимоувязанное размещение жилых домов, общественных зданий и сооружений, объектов благоустройства, улично-дорожной сети, территорий общего пользования.

Для целей индивидуальной жилой застройки запроектировано 27 новых земельных участков общей площадью 48 116 кв. м. Минимальная площадь земельного участка 764 кв. м, максимальная – 2500 кв. м. Для ведения личного подсобного хозяйства запроектировано 6 новых земельных участков общей площадью 8 317 кв. м. Минимальная площадь земельного участка 1118 кв. м, максимальная – 1950 кв. м.

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

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 93 человека.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Воздвиженского сельского поселения Курганинского района, утвержденными Решением совета Воздвиженского сельского поселения Курганинского района от 14.06.2013 № 260 (в редакции Решение Совета Воздвиженского сельского поселения Курганинского района от 14.06.2021 №76), проектируемая территория расположена в территориальной зоне: Ж (зона индивидуальной жилой застройки).

Экспликация зданий и сооружений			
№ пп	Наименование вида разрешенного использования	Количество (шт.)	Площадь, кв.м
1	Индивидуальный жилой дом	31	3 684

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 (внутри квартала) в устанавливаемых красных линиях – 18,0 м и 20,0 м;

вдоль тупикового проезда, заканчивающегося разворотной площадкой 20x20 в размере 20,0 м.

План красных линий разработан в соответствии с инструкцией о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), утвержденной постановлением Госстроя РФ от 6 апреля 1998 года № 18-30.

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

Ведомость координат поворотных точек красных линий

№	Координата X	Координата Y	№	Координата X	Координата Y
1	488445.55	2239425.14	12	488245.44	2239515.75
2	488221.44	2239888.48	13	488168.63	2239691.64
3	488195.77	2239877.02	14	488028.61	2239632.75
4	488182.93	2239906.72	15	488020.33	2239650.81
5	488110.82	2239874.03	16	488160.63	2239709.97
6	488272.33	2239504.14	17	488093.09	2239864.94
7	488180.98	2239465.78	18	487879.93	2239765.44
8	488201.42	2239380.91	19	487915.23	2239706.97
9	488369.83	2239405.29	20	487959.80	2239625.34
10	488184.19	2239377.35	21	488041.62	2239482.54
11	488159.05	2239478.04	22	488107.24	2239359.46

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 Воздвиженского сельского поселения для зоны индивидуальной жилой застройки, в границах которой находится территория проекта планировки и составляет 3,0м.

В границах проекта планировки размещение объектов социально-бытового назначения не предусмотрено.

Правилами землепользования и застройки Воздвиженского сельского поселения Курганинского района для зоны индивидуальной жилой застройки, в которой расположена планируемая территория, установлены предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства на земельных участках для индивидуального жилищного строительства (для ведения личного подсобного хозяйства):

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600-2500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12м;
- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа;
- максимальная высота зданий - 14 м;
- максимальный процент застройки участка – 60%;

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальный отступ строений от красной линии или передней границы участка (в случае, если красная линия не установлена) – 3 м, от красной линии проездов - 3 м; либо в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии такой документации);

минимальный отступ от границы смежного земельного участка: от индивидуального, одно-двухквартирного и блокированного дома – 3 метра; от постройки для содержания скота и птицы – 4 метра; от других построек (бани, гаража и др.) – 1 метр.

Все выступающие элементы и конструкции зданий (отмостка, пандус,

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

Ф.2022.316-ППТ-ОСН

входная группа, балконы, свесы кровли и т.д.) должны располагаться в границах земельного участка.

На нерегулируемых перекрестках и примыканиях улиц и дорог, а также пешеходных переходах необходимо предусматривать треугольники видимости. В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, передвижных предметов (киосков, фургонов, реклам, малых архитектурных форм и других), деревьев и кустарников высотой более 0,5 м.

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

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

Водоснабжение

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

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 1,0 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

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

Ф.2022.316-ППТ-ОСН

предусматривается природным газом от существующих сетей хутора Сухой Кут.

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

Протяженность проектируемых сетей газоснабжения низкого давления в границах планировки - ориентировочно 1,3 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-857 ЭСК 10 кВ В3-5 от ПС 35/10 кВ «Воздвиженская».

Протяженность проектируемых линий электропередач 0,4 кВ в границах планировки - ориентировочно 1,3 км.

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

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 (наземных с обвалованием) газопроводов до инженерных сетей

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

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 (наземных 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, телефонные, электрические кабельные блоки	1	1	1
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.

3. Положение об очередности планируемого развития территории.

Положения об очередности планируемого развития территории

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

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.

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

Ив. № подл.	Взам. инв. №
Подпись и дата	

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

Ф.2022.316-ППТ-ОСН

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

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

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

Ф.2022.316-ППТ-ОСН

