



ООО «ГеоМирПроект»

**Документация по планировке территории, ограниченной
улицами Р. Люксембург, Подгорной, К. Либкнехта,
Октябрьской в станице Курганинского района
Краснодарского края**

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Том I

Ф.2022.329

Директор

Н.И. Стёпкина

г. Краснодар 2022

СОДЕРЖАНИЕ

проекта планировки территории

№ п/п	Наименование документов	Лист
1	Состав документации по планировке территории	2
2	Содержание проекта планировки территории	3
Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории. Текстовая часть.		
3	1. Введение	5
4	2. Общая характеристика проектируемой территории	6
5	3. Положение о характеристиках планируемого развития территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом)	7
6	4. 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
7	5. Красные линии	12
8	6. Положение об очередности планируемого развития территории	14
Раздел 2. Основная часть проекта планировки территории. Графическая часть.		
9	Чертеж планировки территории М 1:1000	16
Раздел 3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Текстовая часть.		
10	1. Результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий	17
11	2. Обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства	18
12	3. Зоны с особыми условиями использования территории	18
13	4. Особо охраняемые природные территории	21
14	5. Объекты культурного наследия	22
15	6. 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	23

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

Ф.2021.329					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					08.22
					08.22
Документация по планировке территории, ограниченной улицами Р. Люксембург, Подгорной, К. Либкнехта, Октябрьской в станице Темиргоевской Курганинского района Краснодарского края					
			Стадия	Лист	Листов
			П		
ООО «ГеоМирПроект»					

16	7. Местоположение существующих объектов капитального строительства	22
17	8. Перечень мероприятий по защите территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне	24
18	9. Перечень мероприятий по охране окружающей среды	26
19	10. Обоснование очередности планируемого развития территории	27
20	11. Вертикальная планировка	27
21	12. Техничко-экономические показатели проектируемой территории	29
Раздел 4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории.		
Графическая часть.		
22	Карта (фрагмент карты) планировочной структуры поселения, с отображением границ элемента планировочной структуры М 1:30000	31
23	Схема организации движения транспорта; схема вертикальной планировка М 1:1000	32
24	Схема границ зон с особыми условиями использования территории; схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000	33
25	Схема границ территории объектов культурного наследия М 1:25000	34
26	Варианты планировочных решений М 1:3000 (вариант 1)	35
27	Варианты планировочных решений М 1:3000 (вариант 2)	36
28	Варианты планировочных решений М 1:3000 (вариант 3)	37
Приложения		
29	Постановление Администрации муниципального образования Курганинский район от 31.05.2022 № 485 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Р. Люксембург, Подгорной, К. Либкнехта, Октябрьской в станице Темиргоевской Курганинского района Краснодарского края»	38

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата

Ф.2022.239

Лист

4

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Раздел 1. Основная часть проекта планировки территории. Текстовая часть.

1. Введение

Разработка проекта планировки территории, ограниченной улицами Р. Люксембург, Подгорной, К. Либкнехта, Октябрьской в станице Темиргоевской Курганинского района Краснодарского края», выполнена по заказу администрации Курганинского муниципального образования Курганинский район на основании постановления администрации муниципального образования Курганинский район от 31.05.2022 № 485 «О подготовке документации по планировке территории, ограниченной улицами Р. Люксембург, Подгорной, К. Либкнехта, Октябрьской в станице Темиргоевской 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.

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»;

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

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Ф.2022.239

Лист

5

- 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);
- Местные нормативы градостроительного проектирования Темиргоевского сельского поселения, утвержденные Решением Совета муниципального образования Курганинский район от 22.06.2022 № 190 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Темиргоевского сельского поселения Курганинского района».

2. Общая характеристика проектируемой территории

Проектируемый участок расположен в границах населенного пункта станица Темиргоевская Темиргоевского сельского поселения Курганинского района Краснодарского края. Станица Темиргоевская является административным центром Темиргоевского сельского поселения. Станица Темиргоевская расположена на правом берегу реки Лабы при впадении в неё притока Чамлык, в 33 км северо-западнее административного центра района – города Курганинска.

Рельеф территории ровный, с небольшим общим уклоном с севера на юг. Балок и возвышенностей нет. В границах территории проектирования имеются существующие земельные участки и объекты капитального строительства. Значительная часть территории, представляет собой территорию, свободную от 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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2022.239	Лист
							6
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

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.

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

3. 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, общественно-деловой зоны, озеленения территорий общего пользования, зоны рекреации

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2022.239	Лист 7

и развития улично-дорожной сети.

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

- зона индивидуальной жилой застройки;
- зона объектов общественно-делового назначения;
- зона рекреационного назначения.

В зоне планируемого размещения объектов капитального строительства *индивидуальной жилой застройки*, настоящим проектом планировки территории предусматривается размещение индивидуальных жилых домов. Максимальное планируемое количество новых объектов составляет 25 шт.

Индивидуальный жилой дом — 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 *зона объектов общественно-делового назначения и зона рекреационного назначения*, настоящим проектом планировки территории, размещение новых объектов не проектируется, плотность и параметры застройки, не приводятся.

Планируемая плотность застройки территории для индивидуального жилищного строительства.

Согласно Местных нормативов градостроительного проектирования Темиргоевского сельского поселения, утвержденных Решением Совета муниципального образования Курганинский район от 22.06.2022 № 190 «Об утверждении местных нормативов градостроительного проектирования Темиргоевского сельского поселения Курганинского района», нормативные показатели плотности застройки для территориальных зон застройки индивидуальными жилыми домами, составляет 0,7.

Для расчета коэффициента плотности территории можно использовать формулу:

$K=3/U$, где K – коэффициент плотности; 3 – величина застройки; U – размер территории.

Величину застройки (3) посчитаем исходя из количества вновь образуемых земельных участков - 25 и площади одного планируемого индивидуального жилого дома

Взам. инв. №	Подп. и дата	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2022.239	Лист
									8

– 100 м². Получим 2500.

Площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства (У) составляет 25 418 м².

Коэффициент плотности застройки, составит: $K=2500/25\ 418=0,09$

Планируемая численность жильцов в зоне индивидуальной жилой застройки, принимается 5 человек на участок, что составит 125 человек.

Плотность населения (чел/га) составит: $125/2,5418=41,17$

Экспликация образуемых земельных участков

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования	Количество (шт.)	Площадь, кв.м
1	Для ведения личного подсобного хозяйства	29	42 871
2	Бытовое обслуживание, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание	6	6 117
3	Спортивные базы	1	5 149
4	Благоустройство территории	3	4 750
Итого:		73	58 887

Сведения о проектируемой территории

№ п/п	Наименование территории	% от общей площади	Площадь, кв.м
1	Индивидуальная жилая застройка	41,79	42 871
2	Индивидуальная жилая застройка (существующая)	7,67	7 869
3	Объекты рекреационного назначения	5,02	5 149
4	Озеленение территории общественного назначения	4,62	4 750
5	Объекты общественно-делового назначения	5,96	6 117
6	Территория общего пользования (улично-дорожная сеть)	34,94	35 842
Итого:		100,00	102 598

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

4. 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.

В целях обеспечения жизнедеятельности граждан объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктурами, настоящим проектом планировки территории предусмотрено размещение новых инженерных коммуникаций, строительство улично-дорожной сети и организации зоны рекреационного и общественно делового назначения.

Ниже приведён перечень инженерных коммуникаций, проектируемых в рамках настоящего проекта планировки территории. Схематичное размещение инженерных коммуникаций приведено в *Разделе 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. Схема границ зон с особыми условиями использования; схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства М 1:1000.*

Характеристика объектов коммунальной инфраструктуры.

Газоснабжение.

В целях газоснабжения проектируемой территории, настоящим проектом предлагается прокладка подземного газопровода низкого давления с подключением от существующего газопровода на улице Октябрьская, вблизи дома 1а и подведением к проектируемым участкам. Газопотребление абонентами, предположительно, будет осуществляться с использованием двухконтурных газовых котлов.

Водоснабжение.

Для водоснабжения проектируемых земельных участков, настоящим проектом предлагается строительство центрального подземного водопровода с подключением к существующему водопроводу на улице Октябрьской, напротив дома 1а, и прокладкой его 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).

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2022.239	Лист
							10

Электроснабжение.

Для электроснабжения проектируемой территории, настоящим проектом предлагается строительство ВЛ-0,4 кВ от существующей ВЛ-0,4 кВ в районе дома 16 по улице Октябрьская.

Характеристика развития транспортной инфраструктуры.

Схематичное размещение объектов транспортной инфраструктуры приведено в *Разделе 2. Материалы по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. Схема организации движения транспорта; схема вертикальной планировки М 1:1000.*

Организация улично-дорожной сети.

Улично-дорожная сеть (УДС) – часть инфраструктуры поселений, городской или сельской местности, представляющая собой совокупность многократно используемой и целенаправленно созданных при участии человека ограниченных по ширине линейных, плоскостных и разноуровневых объектов капитального строительства вне зданий и строений (улиц и дорог различных категорий и входящих в их состав объектов дорожно-мостового строительства), которые предназначены для движения транспортных средств и (или) людей (пешеходов, там, где применимо – и приравненных к ним велосипедистов и пользователей средств индивидуальной мобильности) по поверхности или внутри этих объектов, а также для размещения в них (на них) транспортных средств. УДС является основой планировочной структуры поселений, проектируется с учетом перспективного роста интенсивности движения и обеспечения возможности прокладки инженерных коммуникаций.

Улично-дорожная сеть проектируется в соответствии с СП 396.1325800.2018 Свод правил улицы и дороги населенных пунктов.

Схема улично-дорожной сети и организации дорожного транспорта выполнена в масштабе 1:1000. Транспортная система формируется в виде трех линий:

- 1-я линия, от улицы Октябрьская до ул. Подгорная, как продолжение ул. Р. Люксембург;
- 2-я линия, перпендикулярно 1-ой линии. Заканчивается тупиково площадкой для разворота шириной 15 м;
- 3-я линия, перпендикулярно 1-ой линии. Заканчивается тупиково площадкой для разворота шириной 20 м;

Взам., инв. №	Подп. и дата	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2022.239	Лист
									11

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.

Устанавливаемые красные линии отделяют территорию общего пользования (улично-дорожную сеть).

Ниже представлен каталог координат поворотных точек проектируемых красных линий.

Каталог координат устанавливаемых красных линий:

№ Поворотной точки	Координаты, м	
	X	Y
1	488172,90	2243252,12
2	488106,30	2243396,59
3	488121,76	2243404,11
4	488060,74	2243541,11
5	487852,40	2243421,03
6	487901,18	2243296,79
7	487916,96	2243260,25
8	487955,51	2243276,59
9	488061,94	2243322,48
10	488029,19	2243409,66
11	488047,57	2243417,74
12	488120,52	2243223,23
1	488172,90	2243252,12
13	487925,79	2243241,81
14	487973,49	2243142,20
15	488102,57	2243213,34
16	488068,79	2243304,20
13	487925,79	2243241,81

В целях регулирования застройки, настоящим проектом устанавливаются линии отступа от красных линий (линии регулирования застройки). Понятие линии регулирования застройки приведено в Своде правил «Градостроительство. Планировка и застройка

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2022.239	Лист
							13

городских и сельских поселений» (СП 42.13330.2016). Линии регулирования застройки устанавливаются местными градостроительными регламентами. Согласно Правилам землепользования и застройки Темиргоевского сельского поселения Курганинского района, расстояние до красной линии принято 3 метра.

6. 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 858 м (уточнить при проектировании). Подключение планируется от существующей ВЛ -0,4 кВ, вблизи земельного участка по адресу ул. Октябрьская дом 1б.

- строительство подземного газопровода низкого давления, протяженностью 796 м (уточнить при проектировании). Подключение планируется от существующего газопровода, вблизи земельного участка по адресу ул. Октябрьская дом 1а.

- строительство централизованного водопровода, протяженностью 799 м (уточнить при проектировании). Подключение планируется от существующего водопровода, вблизи земельного участка по адресу ул. Октябрьская дом 1а.

2 очередь:

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

3 очередь:

- строительство автомобильных дорог, общей протяженностью 849 м, с общей площадью твердого покрытия 6 389 кв.м.

- строительство тротуаров и элементов озеленения.

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

Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Ф.2022.239

4 очередь:

- строительство индивидуальных жилых домов.

Инва. № подл.	Подп. и дата	Взам., инв. №							Ф.2022.239	Лист
										15
			Изм	Кол.уч	Лист	№ док.	Подпись	Дата		

