



Общество с ограниченной ответственностью
«АРКАДА»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(проекта планировки территории и проекта межевания территории),
расположенной между улицей Мира, переулком Октябрьский, улицей
Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная в
станции Михайловской 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
2025 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.2025.050-ППТ-ОСН	Лист
								1
Изм.	Кол.	Лист	№ док	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	9
4	3.Положение об очередности планируемого развития территории	12
5	Графический материал	14

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ф.2025.050-ППТ-ОСН

Лист

2

Основные положения

Разработка проекта планировки территории, расположенной между улицей Мира, переулком Октябрьский, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края, осуществлялась по заказу администрации муниципального образования Курганинский район на основании постановления администрации муниципального образования Курганинский район от 05.12.2024 года № 1206 «О подготовке документации по планировке (проекта планировки и проекта межевания) территории, расположенной между улицей Мира, переулком Октябрьский, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная 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 (в редакции от 29 ноября 2017 года №160));
- Правил землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района, утверждённых решением Совета муниципального образования Курганинский район от 13.12.2023г. № 346.
- 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 1:500, 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 западной части станицы Михайловской Курганинского района Краснодарского края, между улицей Мира, переулком Октябрьский, улицей Октябрьской и автомобильной дорогой Усть-Лабинск – Лабинск – Упорная в станице Михайловской Курганинского района Краснодарского края.

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

Ф.2025.050-ППТ-ОСН

Территория разработки проекта планировки расположена в границах кадастрового квартала 23:16:0503009.

Общая площадь проектируемой территории составляет 6,0 га.

В настоящее время проектируемая территория частично 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 станции Михайловской 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 -4⁰С. Летом Средняя температура воздуха достигает +25-26⁰С. Абсолютный температурный максимум, составляет +39⁰С. Абсолютный температурный минимум, составляет -31⁰С.

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 общественного-делового значения – общая площадь 1631 кв.м;
- земли общего пользования – общая площадь 15361 кв.м:
- из них зона объектов транспортной инфраструктуры (дороги и тротуары), протяженность улично-дорожной сети в границах проекта – 378 м.

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

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

- многофункциональная общественно-деловая зона;

Многофункциональная общественно-деловая зона представляет из себя общественно-деловую застройку и представлена планируемым к застройке землепользованием.

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

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

Ведомость координат поворотных точек красных линий

№	Координата X	Координата Y
1	473910.24	2267182.58
2	473909.39	2267268.49
3	473779.64	2267262.02
4	473895.27	2267177.88
5	473894.77	2267249.37
6	473780.78	2267247.22
7	473807.18	2267325.67
8	474054.30	2267343.58

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 Курганинского района для общественно-деловой зоны, составляет 3,0м.

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

Правилами землепользования и застройки Михайловского сельского поселения Курганинского района:

- для **общественно-деловой зоны**, в которой расположена часть планируемой территории, установлены предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства на земельных участках:

- Магазины:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 50-5000 кв. м;
- предельное количество этажей – 2 этажа;
- минимальные отступы от красной линии или территории общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65 %;
- минимальный процент озеленения в границах земельного участка - 30%.

- Общественное питание:

- минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м;
- максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м;
- предельное количество этажей – 2 этажа;
- минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений,

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

Ф.2025.050-ППТ-ОСН

сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;

- минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%.

- Автомобильные мойки:

- минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м;

- максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м;

- предельное количество этажей – 2 этажа;

- минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;

- минимальный процент озеленения в границах земельного участка -15%;

- Ремонт автомобилей:

- минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м;

- максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м;

- предельное количество этажей – 2 этажа;

- минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;

- минимальный процент озеленения в границах земельного участка -15%.

Для зоны сельскохозяйственных угодий в составе населенных пунктов, в которой расположена часть планируемой территории, установлены предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства на земельных участках:

- растениеводство:

- минимальный размер земельного участка (площадь) – 100 кв.м;

- максимальный размер земельного участка (площадь) - 2500000 кв.м;

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

Ф.2025.050-ППТ-ОСН

- предельное количество этажей – не подлежит установлению;
- предельное количество этажей – не подлежит установлению;
- предельная высота зданий, строений, сооружений - не подлежит установлению;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - не подлежат установлению;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка - не подлежит установлению;
- минимальный процент озеленения в границах земельного участка - не подлежит установлению.

Для зоны застройки индивидуальными жилыми домами, в которой расположена часть планируемой территории, установлены предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства на земельных участках:

- для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный размер земельного участка (площадь) – 600 кв.м;
- максимальный размер земельного участка (площадь) - 5000 кв.м;
- минимальная протяженность стороны земельного участка (протяженность стороны участка, расположенной вдоль красной линии) -12 м;
- предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- предельная высота зданий, строений, сооружений - 20 м;
- минимальные отступы от красной линии или территорий общего пользования в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, если иное не предусмотрено документацией – 3 м;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м. В сложившейся застройке, при ширине земельного участка 12 метров и менее, для строительства жилого дома минимальный отступ от границы соседнего участка составляет не менее:
 - 1,0 м - для одноэтажного жилого дома;
 - 1,5 м - для двухэтажного жилого дома;
 - 2,0 м - для трехэтажного жилого дома, при условии, что расстояние до расположенного на соседнем земельном участке жилого дома не менее 5 м.
- Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%;
- Минимальный процент озеленения в границах земельного участка -30%.

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

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. Таким образом присоединение к существующей сети центрального водопровода невозможно, в связи с его отсутствием.

Водоотведение (канализация).

На проектируемой территории отсутствуют централизованная система водоотведения. Для сбора бытовых сточных вод от проектируемых объектов необходимо предусматривать водонепроницаемые септики.

Газоснабжение

На проектируемой территории присутствуют сети газоснабжения. Газоснабжение предусматривается природным газом от существующих сетей станции Михайловской.

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

Связь

На проектируемой территории имеется возможность подключения к существующим сетям связи.

Электроснабжение

Необходимые сети электроснабжения новой застройки частично отсутствуют. Электроснабжение потребителей электроэнергии нового строительства предусматривается от существующей ВЛ-0,4 кВ.

Протяженность проектируемых линий электропередач 0,4 кВ в границах планировки - ориентировочно 0,15 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.

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

Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата

Ф.2025.050-ППТ-ОСН

Лист

9

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

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	0,4	0,4	0,4
	0,2	1,0	1,0	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

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

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

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.

Характеристика развития транспортной инфраструктуры.

Схематичное размещение объектов транспортной инфраструктуры приведено в материалах по обоснованию проекта планировки территории. Графическая часть. Схема организации движения транспорта; схема вертикальной планировки М 1:500.

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 1:500. Проектируемая транспортная система представлена тремя линиями:

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

							Ф.2025.050-ППТ-ОСН	Лист 11
Изм.	Кол.	Лист	Недок	Подпись	Дата			

- 1-я линия, от улицы Мира в южном направлении, заканчивается перекрестком, переходящим во вторую линию. Длина 1-ой линии, составляет 172 м;

- 2-я линия, располагается перпендикулярно 1-ой линии и заканчивается перекрестком, переходящим в 3-ю линию. Длина 2-ой линии, составляет 77 м;

- 3-я линия проходит в южном направлении, заканчивается Т-образным перекрестком, с улицей Октябрьской. Длина 3-й линии составляет 127 м.

Улицы имеют двухстороннее движение, с двухскатным поперечным профилем.

Ширина проезжей части для всех улиц принята 6 метров, что обеспечивает возможность проезда специальной техники.

Ширина проектируемой улично-дорожной сети в красных линиях составляет от 15 метров.

3. 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.

Интв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Ф.2025.050-ППТ-ОСН			12

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	Озеленение прилегающих территорий

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ф.2025.050-ППТ-ОСН

Лист

13

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

№п/ п	Наименование	Масштаб	Кол-во листов
1	Чертеж планировки территории	1:500	1

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

Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата

Ф.2025.050-ППТ-ОСН

Лист

14

