Общество с ограниченной ответственностью
«АРКАДА»

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Коммунаров, Школьной и границей населенного пункта в хуторе Сухой Кут Курганинского района Краснодарского края

ТОМ – 2

ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ПРОЕКТА

ДПТ – ППТ - 2

Заказчик
Администрация муниципального
образования Курганинский район

Директор ООО «Аркада» А.Е. Ковалев

г. Курганинск
2018 год

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

СОСТАВ ПРОЕКТА

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

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

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

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

Оглавление

1. **ПОЛОЖЕНИЕ И СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ** 3
2. **ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ** 4
3. **ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** 5
4. **ТРАНСПОРТНОЕ И ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ** 6
5. **ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ** 6
6. **ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.** 7
7. **МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ** 8
8. **ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ** 10

1. ПОЛОЖЕНИЕ И СОВРЕМЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

В границу проекта планировки вошла территория, расположенная на северной окраине хуторе Сухой Кут, площадью 11,0 га. Категория земель – земли населенных пунктов.

Территория ограничена:

с севера – границей населенного пункта, сельскохозяйственными угодьями земель сельскохозяйственного назначения;

с востока – территорией улицы Школьной (земли общего пользования);

с юга – территорией улицы Коммунаров (земли общего пользования);

с юга – проездом (земли общего пользования).

Современное использование территории. В настоящее время проектируемая территория практически не застроена. На территории имеются пять земельных участков, с расположенными на них индивидуальными жилыми домами и хозяйственными постройками. Остальная территория используется под огороды временного пользования. Согласно кадастровому плану территории в границах территории имеется один земельный участок, стоящий на государственном кадастровом учете с установленными границами.

В соответствии с правилами землепользования и застройки Воздвиженского сельского поселения данная территория расположена в зоне индивидуальной жилой застройки (Ж).

Регламент использования территории установлен в составе Правил землепользования и застройки Воздвиженского сельского поселения:

Для зоны индивидуальной жилой застройки установлены следующие виды разрешенного использования:

Основные виды разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства
- для ведения личного подсобного хозяйства
- блокированная жилая застройка
- социальное обслуживание
- бытовое обслуживание
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание
- деловое управление
- магазины
- ведение огородничества

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- коммунальное обслуживание
- дошкольное, начальное и среднее общее образование
- культурное развитие
- религиозное использование
- общественное управление

- амбулаторное ветеринарное обслуживание
- банковская и страховая деятельность
- общественное питание
- гостиничное обслуживание
- обслуживание автотранспорта
- объекты придорожного сервиса
- спорт

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сады, огороды;
- теплицы, оранжереи индивидуального пользования;
- бани, сауны, бассейны индивидуального пользования;
- отдельно стоящие, встроенные или пристроенные гаражи для хранения автомобилей;
- открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- надворные туалеты, септики, при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек;
- площадки для сбора мусора;
- земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства.

Проектом предлагается сформировать земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2) в целях строительства индивидуальных жилых домов. Основным принципом организации территории является максимально эффективное ее использование при размещении объектов капитального строительства с обеспечением инженерной и транспортной инфраструктурами.

Земельные участки будут образованы из земель государственной собственности.

2. ПРИРОДНО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ И ИНЖЕНЕРНО-ГЕОЛОГИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

По климатическому районированию для строительства по СНиП 23-01-99 территория относится к III району. Климат этой зоны умеренно-континентальный и характеризуется жарким летом, умеренно-холодной зимой. Зимы обычно малоснежные с частыми оттепелями. Средняя годовая температура воздуха +9,6 ºС.

Зима неустойчивая с частыми оттепелями и кратковременными морозами, наступающими в первых числах декабря, абсолютный минимум температуры воздуха достигает минус 35ºС. Наибольшая мощность снежного

покрова составляет 25 см, продолжительность периода со снежным покровом 50-65 дней.

Лето сухое, жаркое, начинается в начале мая, абсолютный максимум температуры воздуха +41°С, средняя продолжительность лета около 130 дней.

По температурному режиму климат района умеренно-влажный.

На рассматриваемой территории в летнее время преобладают господствующие ветра – западные, а зимой – восточные и северо-восточные.

Промерзание почв в равной мере зависит как от температуры воздуха, так и от высоты снежного покрова. Средняя глубина промерзания почвы равна 0,12 м, нормативная - 0,8 м. Влажность воздуха имеет отчетливо выраженный годовой ход, сходный с изменением температуры воздуха. Осадки являются основным климатическим фактором, определяющим величину поверхностного и подземного стоков. Годовое количество осадков составляет 508-640 мм. Основное количество осадков выпадает в теплый период года (60-70%).

В соответствии с геоморфологическим районированием территория входит в пределы Восточно-Кубанской наклонной, аллювиально-пролювиальной, аккумулятивной, террасированной равнины.

Сейсмичность района 7 баллов.

Гидрография. По границе поселения, на расстоянии 1,5 км от планируемой территории протекает река Лаба.

3. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Зоны с особыми условиями использования территории (зоны ограничения капитального строительства и хозяйственной деятельности) на территории в границах проекта планировки включают в себя: охранные зоны инженерных сетей - воздушной линии электропередач 0,4 кВ.

Охранная зона воздушной линии электропередач – 2,0 м от крайнего провода с каждой стороны ЛЭП. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" в охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий. В охранной зоне ЛЭП (ВЛ) запрещается:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания

необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) размещать свалки;

г) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров;

Проведение необходимых мероприятий в охранной зоне ЛЭП может выполняться только при получении письменного разрешения на производство работ от предприятия (организации), в ведении которых находятся эти сети.

Иных зон с особыми условиями использования территорий – санитарно-защитных зон от производственных объектов, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зон охраняемых объектов, придорожных полос, охранных зоны инженерных сетей, особоохраняемых природных территорий, объектов культурного наследия, а также их охранных зон и иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации – в границах проекта планировки не установлено.

4. ТРАНСПОРТНОЕ И ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Транспортное обеспечение территории представлено существующими автодорогами улиц Коммунаров и Школьной с гравийным покрытием, ширина которых в настоящее не отвечает требованиям.

По планируемой территории проходят инженерные сети - линии электропередач. Инженерные сети, необходимые для обеспечения инженерной инфраструктурой проектируемой застройки в настоящее время частично отсутствуют. Возникает необходимость строительства дополнительных инженерных сетей.

5. ИНЖЕНЕРНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ

Рельеф территории сравнительно ровный. Общий уклон рельефа – на юго-восток. Проектом планировки предложены мероприятия по отводу

поверхностных дождевых и талых вод с территории. Предлагается создание небольших уклонов для поверхностного водоотвода с сохранением сложившегося рельефа и минимальных объемов земляных работ. Рельеф площадки организован с учетом отметок прилегающей территории, характера примыкающего рельефа, с созданием оптимальных условий для водоотвода и обеспечения удобных уклонов для проезда транспорта.

Для эффективного водоотведения сточных вод проектом предлагается устройство проектируемых кюветов и закрытых водоотводных лотков вдоль проезжих частей улицы, предназначенных для сбора поверхностных дождевых и талых вод с территории. В местах пересечения кюветов с проезжей частью и тротуарами укладываются водопропускные трубы, диаметром не менее 0,5 м.

При проектировании улиц учитывались требования СНиП 2.07.01.89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» по созданию нормальных условий для движения транспорта, пешеходов и отвода поверхностной воды с прилегающих территорий и улично-дорожной сети.

Схема вертикальной планировки территории новой застройки разработана методом проектных горизонталей с указателями направления стоков и уклонов.

Рельеф территории существующей застройки по периметру оставлен без изменения.

6. ПРОТИВОПОЖАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ.

Обеспечение пожарной безопасности на планируемой территории необходимо производить в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Противопожарные расстояния между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями и сооружениями следует принимать по таблице 4.

Таблица 4

Минимальные противопожарные расстояния между зданиями и сооружениями

Степень огнестойкости зданий (материал несущих и ограждающих конструкций строения)	Расстояния, м при степени огнестойкости		
	I II	III	IIIа, IIIб, IV, IVа, V
I. II (Камень, бетон, железобетон и другие негорючие материалы)	6	8	10
III (То же, с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными негорючими и трудногорючими материалами)	8	8	10
IIIа, IIIб, IV, IVа, V	10	10	15

Расстоянием между зданиями и сооружениями считается расстояние в свету между наружными стенами или другими конструкциями. При наличии

выступающих более чем на 1 м конструкций зданий или сооружений, выполненных из горючих материалов, принимается расстояние между этими конструкциями.

Расстояние между стенами зданий без оконных проемов допускается уменьшать на 20%. Расстояния между зданиями I и II степеней огнестойкости допускается предусматривать менее 6 м при условии, если стена более высокого здания, расположенная напротив другого здания, является противопожарной.

Противопожарные расстояния между жилыми строениями (или домами), расположенными на соседних участках, в зависимости от материала несущих и ограждающих конструкций должны быть не менее указанных в Таблице 4. Расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка (независимо от суммарной площади застройки) не нормируются.

При проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям. Тупиковые проезды заканчиваются площадками для разворота пожарной техники.

Для целей наружного пожаротушения территория застройки оборудуется противопожарным водопроводом. Проектируемый противопожарный водопровод объединён с проектируемым хозяйственно-питьевым.

Расход воды на пожаротушения рассчитывается в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ.

Наружное пожаротушение – 1 пожар, 10 л/с. Продолжительность тушения пожара составляет 3 ч.

На участках водопровода для пожаротушения устанавливаются пожарные гидранты. Пожарные гидранты предусмотреть вдоль автомобильных дорог на расстоянии не более 2,5 м от края проезжей части, но не ближе 5 м от стен зданий; допускается располагать гидранты на проезжей части.

Расстановка пожарных гидрантов на водопроводной сети должна обеспечивать пожаротушение любого обслуживаемого данной сетью здания, сооружения или его части.

При выполнении отдельного проекта на водоснабжение проектируемой территории предусмотреть противопожарные мероприятия.

Для строительства зданий, строений и сооружений необходимо разработать проектную документацию, включая раздел «Противопожарные мероприятия».

7. МЕРОПРИЯТИЯ ПО ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

При проектировании зданий, строений, сооружений и иных объектов должны учитываться нормативы допустимой нагрузки на окружающую среду, предусматриваться мероприятия по предупреждению и устранению загрязнения окружающей среды, а также способы размещения отходов потребления. При

разработке проектной документации должна выполняться оценка экологической ситуации в районе проектируемого объекта с учетом вкладов от источников выбросов и сбросов загрязняющих веществ, возникающих при строительстве и последующей эксплуатации объектов, решение проблем обезвреживания, захоронения и утилизации отходов; вопросы охраны и рационального использования земельных ресурсов; охраны поверхностных и подземных вод от истощения и загрязнения.

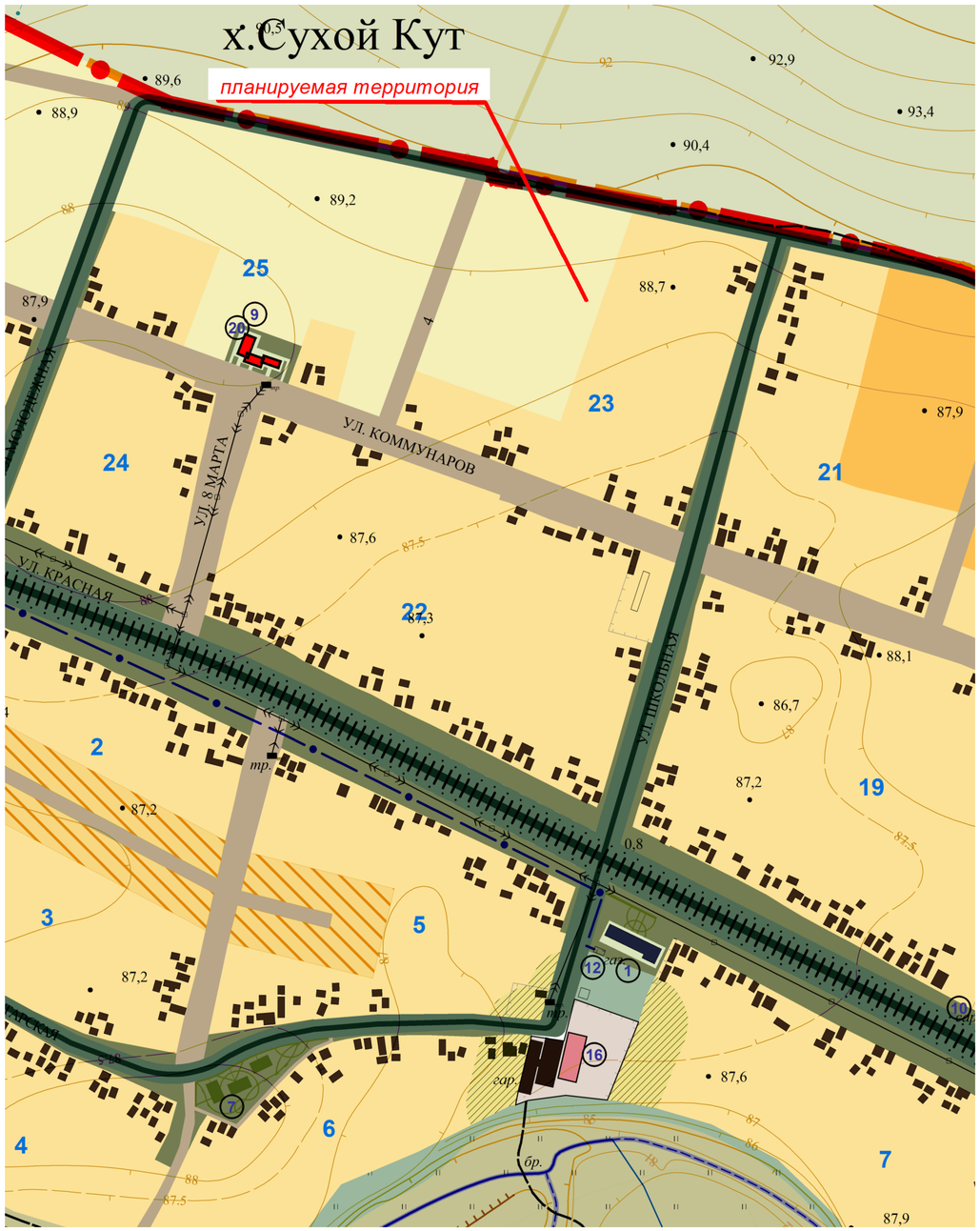
При выполнении данных условий проектируемая застройка не будет оказывать вредного влияния на окружающую среду.

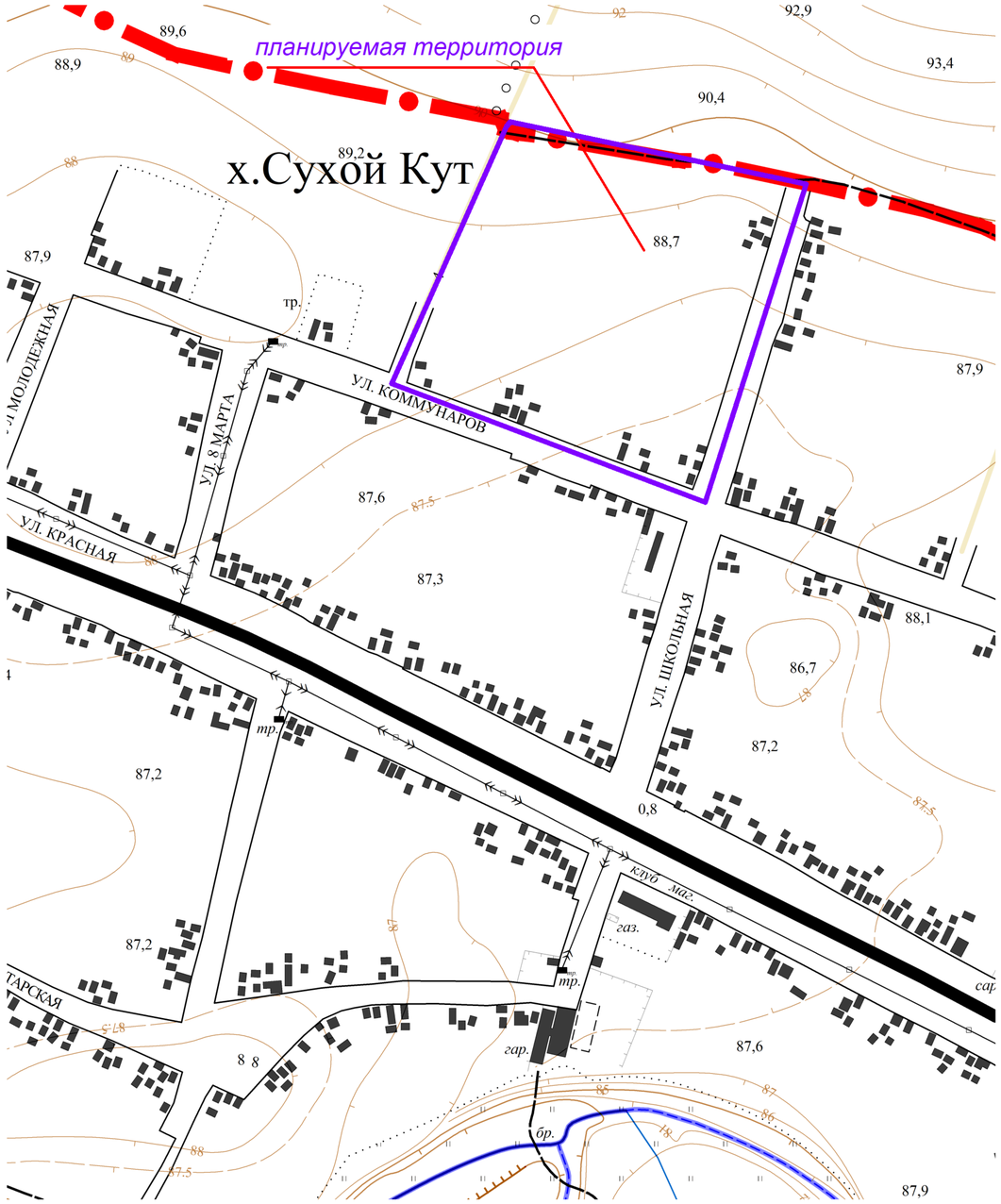
8. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

№п/п	Наименование	Масштаб	Кол-во листов
1	Схема планировочной структуры территории	б/м	1
2	Схема организации улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов	1:1000	1
3	Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории	1:1000	1
4	Схема вертикальной планировки территории	1:1000	1

Схема планировочной структуры территории

Материалы
по обоснованию





	Граница населенного пункта
	Территория индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками
	Резервная территория индивидуальной жилой застройки
	Территория земель сельскохозяйственного использования
	Второстепенная улица в жилой застройке, проезд
	Главная, основная улица в жилой застройке

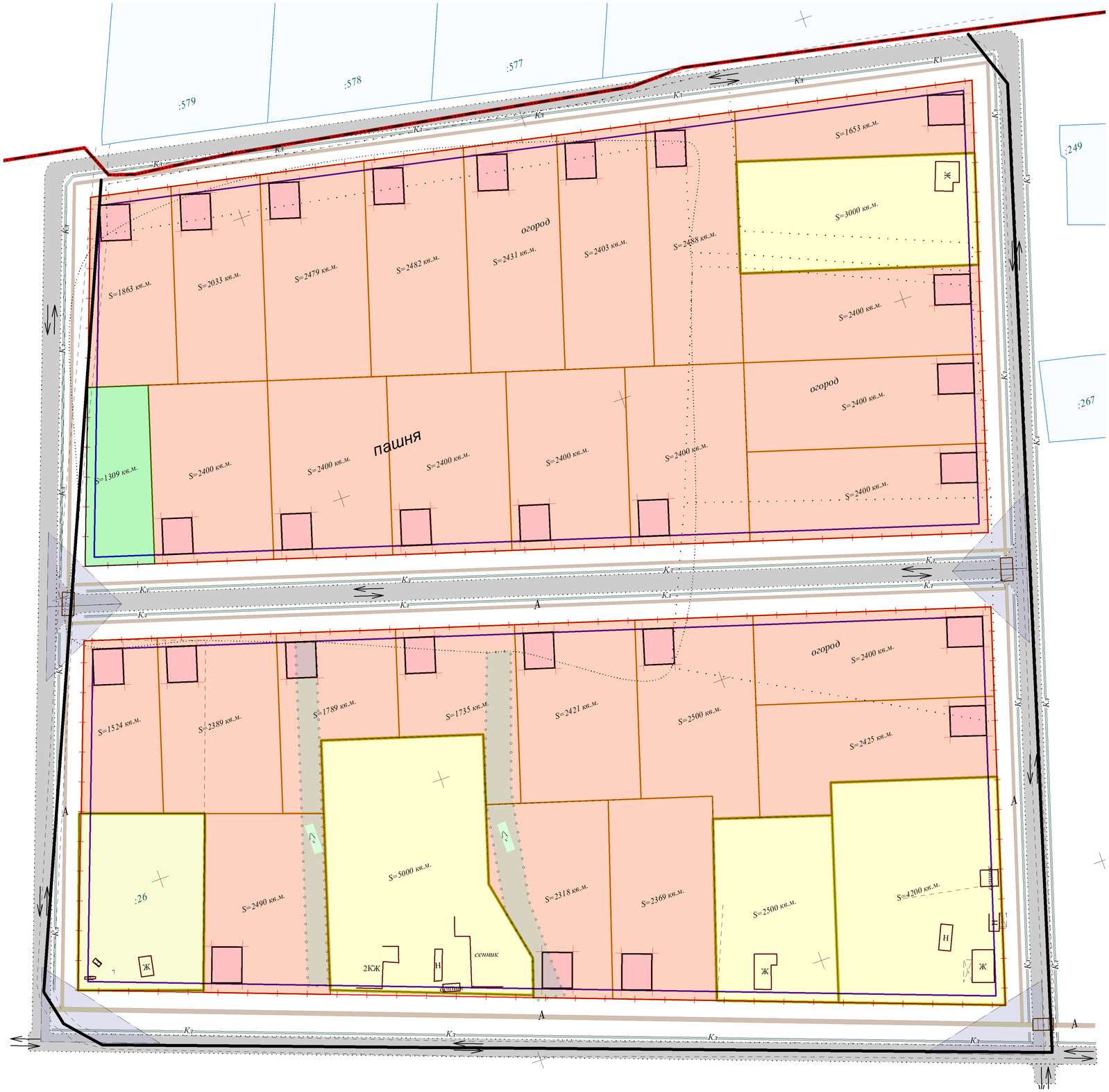
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Заказчик Администрация муниципального образования Курганинский район		
						Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Коммунаров, Школьной и границей населенного пункта в хуторе Сухой Кут Курганинского района Краснодарского края		
Директор		Ковалев А.Е.				Проект планировки (материалы по обоснованию проекта)	Стадия	Лист	Листов
Инженер		Северинова О.Е					ПП		
						Схема планировочной структуры территории	ООО "Аркада" 2018 г.		

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Коммунаров, Школьной и границей населенного пункта в хуторе Сухой Кут Курганинского района Краснодарского края

Схема организации улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов

Материалы по обоснованию

Масштаб 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница населенного пункта
- проектируемые красные линии
- проектируемая линия застройки
- существующая индивидуальная жилая застройка (ведение личного подсобного хозяйства)
- проектируемая территория индивидуальной жилой застройки
- проектируемая территория для размещения спортивных и детских игровых площадок
- :25 существующие земельные участки, стоящие на государственном кадастровом учете
- существующие строения
- КЖ существующие автомобильные дороги и проезды
- предполагаемое место размещения жилых домов
- проектируемые автомобильные дороги и проезды
- проектируемые тротуары
- проектируемая открытая ливневая канализация (кювет)
- направление движения транспорта
- пешеходные переходы
- треугольники видимости

						Заказчик Администрациямуниципального образования Курганинский район
						Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Коммунаров, Школьной и границей населенного пункта в хуторе Сухой Кут Курганинского района Краснодарского края
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Директор		Ковалев А.Е.				Проект планировки территории (материалы по обоснованию проекта) — Стадия: ПП; Лист: 1; Листов: 1
Инженер		СеверинноваО.Е.				
						Схема организации улично-дорожной сети. Схема организации движения транспорта и пешеходов М 1:1000 — ООО "Аркада" г. Курганинск, 2018г.

Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Коммунаров, Школьной и границей населенного пункта в хуторе Сухой Кут Курганинского района Краснодарского края

Схема границ территорий объектов культурного наследия
Схема границ зон с особыми условиями использования территории

Материалы по обоснованию

Масштаб 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- граница населенного пункта
- существующая индивидуальная жилая застройка (ведение личного подсобного хозяйства)
- :25 существующие земельные участки, стоящие на государственном кадастровом учете
- существующие автомобильные дороги и проезды
- КЖ существующие строения

ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ

- существующая линия электропередачи

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

- охранная зона ВЛ-0,4кВ

- Иные зоны с особыми условиями использования территории,
-Объекты культурного наследия, а также их охранные зоны в границах планируемой территории отсутствуют

						Заказчик Администрация муниципального образования Курганинский район
						Проект планировки и проект межевания территории, ограниченной улицами Коммунаров, Школьной и границей населенного пункта в хуторе Сухой Кут Курганинского района Краснодарского края
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Директор		Ковалев А.Е.				Проект планировки территории (материалы по обоснованию проекта)
Инженер		Северинова О.Е.				

Стадия	Лист	Листов
ПП	1	1

Схема границ территорий объектов культурного наследия. Схема границ зон с особыми условиями использования территории М 1:1000	ООО "Аркада" г. Курганинск, 2018г.