



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
**«Архитектура и градостроительство
муниципального образования Белореченский район»**

Ленина ул., д. 66/1, г. Белореченск, Краснодарский край, 352630
e-mail: belora_arch@mail.ru

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица
серия 23 № 007205090

Заказчик: Управление имущественных отношений администрации
МО Белореченского района

Проект планировки и межевания территории площадью 6,9 га для
индивидуальной жилой застройки в целях формирования и предоставления
земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей, по адресу:
Краснодарский край, Белореченский район, Друженское сельское
поселение, поселок Дружный, кадастровый квартал 23:39:0602001

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории

Муниципальный контракт №10-ППТ

Том 1

Основная часть проекта планировки территории
(утверждаемая часть)



МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
**«Архитектура и градостроительство
муниципального образования Белореченский район»**

Ленина ул., д. 66/1, г. Белореченск, Краснодарский край, 352630
e-mail: belora_arch@mail.ru

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица
серия 23 № 007205090

Заказчик: Управление имущественных отношений администрации
МО Белореченский район

Проект планировки и межевания территории площадью 6,9 га для
индивидуальной жилой застройки в целях формирования и предоставления
земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей, по адресу:
Краснодарский край, Белореченский район, Друженское сельское
поселение, поселок Дружный, кадастровый квартал 23:39:0602001

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории

Муниципальный контракт №10-ППТ

Том 1

Основная часть проекта планировки территории
(утверждаемая часть)

И. о. директора МУП «Архитектура
и градостроительство МО
Белореченский район»



Л.И. Огородникова

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ тома	Обозначение	Наименование	Примечание
--------	-------------	--------------	------------

Проект планировки территории

1	Муниципальный контракт №10-ППТ	Основная часть проекта планировки территории (утверждаемая часть): 1. Пояснительная записка 2. Графический материал	
2	Муниципальный контракт №10-ППТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории: 1. Пояснительная записка 2. Графический материал	



Проект межевания территории

3	Муниципальный контракт №10-ПМТ	Основная часть проекта межевания территории 1. Пояснительная записка 2. Графический материал	
		Материалы по обоснованию проекта межевания территории: 1. Графический материал	

Взам. инв. №



Подп. и дата

Инв.№ подл.

						Муниципальный контракт №10-ППТ-СП			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата				
						Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
Разраб.		Родионова			03.19		ПП		1
Нач.отд.		Назаренко			03.19		МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район»		

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
	Титульный лист	
Муниципальный контракт №10-ППТ-СП	Состав проектной документации	
Муниципальный контракт №10- ППТ-С	Содержание тома	
Муниципальный контракт №10-ППТ-ПЗ	Пояснительная записка	
	Графическая часть	
Муниципальный контракт №10-ППТ-1	Чертеж планировки территории. М 1:1000	
Муниципальный контракт №10-ППТ-2	Чертеж красных линий. М 1:2000	
Муниципальный контракт №10-ППТ-3	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М 1:1000	

Инв. № подл.	Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Муниципальный контракт №10-ППТ-С	Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №
Разраб.	Родионова		03.19	Содержание тома	Стадия	Лист	Листов			
Нач.отд.	Назаренко		03.19		ПП		1			
					МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район»					

Пояснительная записка

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Лист
	Введение	2
1	Положение о характеристиках планируемого развития территории	4
1.1	Установление линий градостроительного регулирования	7
1.2	Характеристика объектов капитального строительства	8
1.2.1	Объекты жилого назначения	8
1.2.2	Объекты общественно-делового и социального назначения	10
1.2.3	Объекты коммунальной инфраструктуры	10
1.2.4	Объекты транспортной инфраструктуры	17
2	Зоны планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения	19
3	Положения об очередности планируемого развития территории	21
4	Основные технико-экономические показатели	22

Инв.№ подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №									
						Муниципальный контракт №10-ППТ-ПЗ					
			Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата			
			Разраб.	Родионова				03.19	Пояснительная записка		
			Нач.отд.	Назаренко				03.19			
									Стадия	Лист	Листов
									ПП	1	22
									МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район»		

ВВЕДЕНИЕ

Проектная документация по планировке территории площадью 6,9 га для индивидуальной жилой застройки в целях формирования и предоставления земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей, по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Друженское сельское поселение, поселок Дружный, выполнена на основании:

- постановления администрации муниципального образования Белореченский район от 19.02.2019г. №364 о подготовке проекта планировки и межевания территории;
- муниципального контракта № 10 от 27.01.2019г.;
- технического задания администрации муниципального образования Белореченский район.

Исходные материалы:

- топографическая съёмка, выполненная МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район" в январе 2019 г. в системе координат МСК-23.

В соответствии со статьями 41, 42, 43 Градостроительного кодекса РФ подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, в том числе для выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

В составе документации по планировке территории разработаны:

- проект планировки территории;
- проект межевания территории.

Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию.

Материалы основной (утверждаемой) части проекта планировки состоят из графической части и пояснительной записки, содержащей положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, общест-

венно-делового назначения, а также и характеристиках развития транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку, содержащую описание и обоснование положений.

При разработке проекта планировки территории учтены рекомендации действующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ статья 41, 42, 43;
- Федеральный закон от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- СП 42.13330.2011, актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*;
«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- Генеральный план Друженского сельского поселения Белореченского района, утвержденный решением Совета Друженского сельского поселения Белореченского района от 16.09.2011г. №123 (изм. от 28.07.2015 г. №51);
- Правила землепользования и застройки Друженского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета муниципального образования Белореченский район от 26.02.2016 г. №265 (изм. от 25.11.2016 г. №348, от 25.09.2017 г. №448);
- Нормативы градостроительного проектирования Друженского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденные решением Совета Друженского сельского поселения Белореченского района от 18.02.2015 г. №36;
- РДС-30-201-98 Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории:

- выделения элементов планировочной структуры;
- установления границ земельных участков;
- установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;
- определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки Друженского сельского поселения и установленных схемами территориального планирования генерального плана функциональных зон поселка Дружный.

На основе проекта планировки территории разрабатывается проектная документация на строительство отдельных объектов капитального строительства с проведением-необходимых инженерно-геологических изысканий.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, который разрабатывается в составе проекта.

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территория проектирования площадью 6,9 га для индивидуальной жилой застройки в целях формирования и предоставления земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей, расположена в восточной части поселка Дружный Друженского сельского поселения Белореченского района с южной стороны главной улицы поселка – ул. Лесной (въезд в поселок).

Территория проектирования находится в границах кадастрового квартала 23:39:0602001.

Ориентировочная площадь проектируемой территории по техническому заданию заказчика составляет 6,9 га, уточненная (фактическая) площадь проектирования – 6,79 га.

В соответствии с картой существующих и планируемых зон с особыми условиями использования территории Генерального плана поселка Дружный Друженского сельского поселения Белореченского района, картой зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки Друженского сельского поселения Белореченского района объекты культурного наследия – памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия в границах проектных работ отсутствуют.

В границах проектируемой территории вдоль улицы Лазурной, с западной стороны проектируемого квартала №1 проходит линия электропередач напряжением 0,4 кВ.

При разработке проекта планировки на части резервной территории жилой застройки поселка Дружный проработаны архитектурно-планировочные решения проектируемой территории, установлены красные линии, линии застройки, выполнена схема организации улично-дорожной сети, проработаны вопросы благоустройства и озеленения территории.

Структуру планируемой территории составляют следующие зоны:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы;
- зона транспортной инфраструктуры.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы представлена территорией под жилую застройку для дальнейшего формирования и предоставления земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей.

В состав территории индивидуальной жилой застройки включены 38 земельных участков для индивидуального жилищного строительства.

Зона транспортной инфраструктуры представлена территориями в красных линиях под главную улицу и улицы и проезды местного значения.

Перечень размещаемых на проектируемой территории объектов приведен в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Наименование	Кол-во	Примечание
1-38	Индивидуальная жилая застройка с приусадебными земельными участками	38 участков	Проект.

Экспликация проектируемых земельных участков отображена в таблице 2.

Вид разрешенного использования земельных участков установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки Друженского сельского поселения.

Экспликация проектируемых земельных участков

[illegible]

Проектный баланс проектируемой территории приведен в таблице 3.

Таблица 3

Проектный баланс проектируемой территории

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество	%
	Территория проектирования	га	6,79	100
1	Территория жилой зоны, в том числе:	га	3,92	58
1.1	территория проектируемой индивидуальной жилой застройки;	га	3,85	57
1.2	территория проектируемой индивидуальной жилой застройки (перспектива)	га	0,07	1
2	Территория инженерной и транспортной инфраструктур (улицы, дороги, проезды), в том числе:	га	2,39	35
2.1	территория озеленения	га	1,18	17
3	Зона сельскохозяйственных угодий существующая	га	0,48	7

1.1. Установление линий градостроительного регулирования

В соответствии с п. 11 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ красные линии - 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.

В границах проектных работ красные линии не установлены.

Местоположение проектируемых красных линий установлено проектом планировки территории в соответствии с принятой структурой улично-дорожной сети поселка Дружный, с учетом границ земельных участков, стоящих на кадастровом учете, в существующей жилой застройке и в соответствии с существующими границами территориальной зоны ИТ-2 (территория общего пользования) карты градостроительного зонирования территории Правил землепользования и застройки Друженского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края.

На проектируемой территории формируются границы территорий общего пользования по главной улице Лесная, улицам местного значения: ул. Лазурной, ул. Весенней, ул. Роз, ул. Янтарной и проездам с установлением красных линий.

Каталог координат характерных точек устанавливаемых красных линий расположен на чертеже красных линий - ППТ-2.

Линии застройки - линии отступа от красных линий, которые устанавливаются с целью определения границ допустимого размещения объектов капитального строительства.

В соответствии с параметрами Правил землепользования и застройки Друженского сельского поселения проектом планировки территории устанавливаются линии застройки от жилых домов на расстоянии 3 м до красной линии.

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

В соответствии с генеральным планом Друженского сельского поселения на проектируемой территории поселка Дружный размещение объектов федерального и регионального значения не предусматривается.

1.2.1. Объекты жилого назначения

В результате комплексного анализа существующей зоны индивидуальной жилой застройки Ж-1Б, которая выделена для обеспечения правовых, социальных, культурных, бытовых условий формирования жилых районов, проектом планировки территории предусмотрены четыре жилых квартала с земельными участками с основным видом использования – для индивидуального жилищного строительства - для планируемого размещения объектов капитального строительства с основным видом – отдельно стоящие усадебные жилые дома.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Друженского сельского поселения предельные параметры разрешенного строительства основного вида объектов капитального строительства:

- максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж);
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа (или конька кровли) - 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка –60%.

Проект планировки территории предусматривает расположение 38 земельных участков с объектами капитального строительства основного вида – отдельно стоящие усадебные жилые дома. Площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства составляет 959 - 1077 кв. м.

Средняя жилищная обеспеченность для нового строительства в поселке Дружный принята на расчетный срок 27,7 кв. м общей площади на человека (по материалам генерального плана). Это может рассматриваться как стандарт комфортного жилья, относящегося к группе доступного (по материалам генерального плана).

Проектируемая жилая застройка планируемой территории представлена отдельно стоящими усадебными жилыми домами, поэтому предлагаются жилые дома, по своим параметрам рассчитанные на семью от 5 человек и более.

Средний коэффициент семейности для обеспечения многодетных семей на проектируемой территории принят на уровне - 5.

Численность населения в границах проектирования на проектируемых земельных участках для многодетных семей принята равной 190 человек.

Общая площадь одного жилого дома для расчетов, а также для соблюдения необходимого уровня жилищной обеспеченности принимается в среднем 139 кв. м. Таким образом, проектом предусматривается расположение жилых домов ориентировочной площадью застройки 170 кв. м.

Таблица 4

Параметры жилого фонда и плотности застройки проекта планировки

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Проектные показатели
1	Территория проектируемого участка	га	6,79
2	Площадь жилой зоны	га	3,92
3	Площадь проектируемой жилой застройки	га	3,85
4	Количество проектируемых участков	ед.	38
5	Общая площадь жилого фонда, всего	тыс. кв. м	5,28
6	Площадь застройки жилыми домами на проектируемых земельных участках	тыс. кв. м	6,46
7	Средний коэффициент семейности	чел.	5
8	Численность населения	чел.	190
9	Средняя жилищная обеспеченность	кв. м/чел.	27,7
10	Расчетная плотность населения жилой застройки	чел./га	49
11	Коэффициент застройки (Кз)		0,17
12	Коэффициент плотности застройки (Кпз)		0,14

1.2.2. Объекты общественно-делового и социального назначения

Общественно-деловая зона поселка Дружный представлена существующим общественным центром, расположенным в существующих жилых кварталах многоэтажной застройки, в северной части поселка в районе административного центра.

На территории объектов, коммерческого и общественного назначения, смежной с территорией проектируемой жилой застройки индивидуальными жилыми домами на расчетный срок, которая находится на расстоянии 235 метров от проектируемой территории по ул. Лесной, генеральным планом поселка Дружный предусматривается строительство общественного центра в составе:

- магазин товаров повседневного спроса;
- аптека;
- почта;
- кафе;
- приемный пункт КБО.

Проектируемая территория попадает в нормативный радиус обслуживания населения объектами социальной инфраструктуры.

Площадь территории общественно-деловой зоны поселка Дружный на расчетный срок 4,62 га.

1.2.3. Объекты коммунальной инфраструктуры

Для размещения необходимых объектов коммунальной инфраструктуры на планируемой территории разработка проектной документации будет выполняться на последующей стадии рабочего проектирования.

Подключение линейных объектов к существующим и проектируемым источникам инженерного обеспечения выполняется после получения технических условий от всех организаций, эксплуатирующих инженерные сети.

Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития коммунальной инфраструктуры поселения, возможно после реализации программы «Комплексное развитие коммунальной инфраструктуры Друженского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края»,

утвержденной решением Совета Друженского сельского поселения от 25.02.2014 г. №251.

Водоснабжение и водоотведение

В настоящем разделе проекта решаются вопросы водоснабжения и водоотведения проектируемой территории площадью 6,9 га для индивидуальной жилой застройки в целях формирования и предоставления земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Друженское сельское поселение, поселок Дружный.

Водоснабжение

Водоснабжение населения поселка Дружный в настоящее время осуществляется из подземных вод от 2 артезианских скважин.

Существующие скважины расположены по ул. Вокзальной и ул. Молодежной.

В настоящее время в основном обеспечен водопроводом район административного центра поселка Дружный.

На остальной территории источниками водоснабжения в существующей части жилой застройки являются индивидуальные скважины (трубчатые колодцы) на индивидуальных земельных участках.

Генеральным планом предлагается решение вопроса централизованного водоснабжения населения в полном объеме с учетом пожаротушения на расчетный срок и с полной реконструкцией существующего узла головных водозаборных сооружений поселка Дружный.

Участок под узел водозаборных сооружений расположен в западной части поселка.

На площадке узла водозаборных сооружений располагаются:

- 3 скважины;
- резервуары для хранения хозяйственного противопожарного запаса воды с фильтрами-поглотителями;
- насосная станция II подъема;
- электролизная;
- трансформаторная;
- проходная.

Расчетное водопотребление поселка Дружный принято в соответствии с архитектурно-планировочной частью проекта и указаний глав СНиП 2.04.02-84*, с учетом планируемого количества населения и степени благоустройства существующей и проектируемой жилой застройки.

По данным генерального плана расход воды для жилой зоны поселка Дружный составляет $Q = 570,94 \text{ м}^3/\text{сутки}$ – на расчетный срок.

Расход воды на полив территории принят без учета полива приусадебных участков, который осуществляется из местных источников.

Водоотведение

В настоящее время в поселке Дружный централизованная канализация отсутствует, население пользуется дворовыми уборными. Водоотведение в существующей части индивидуальной жилой застройки выполнено индивидуально для каждого объекта с устройством местных очистных сооружений.

На территории поселка Дружный в соответствии с решениями Генерального плана предусмотрено строительство очистных сооружений производительностью $500 \text{ м}^3/\text{сутки}$.

Программа «Комплексного развития коммунальной инфраструктуры Друженского сельского поселения Белореченского района» включает:

- сеть самотечной хозбытовой канализации;
- сеть напорной канализации;
- канализационные насосные станции (3 шт.);

Проект водоотведения на территории в границах проектных работ, выполнить на последующей стадии проектирования с учетом архитектурно-планировочных решений данного проекта планировки территории после реализации программы «Комплексного развития коммунальной инфраструктуры Друженского сельского поселения Белореченского района».

Система отвода стоков дождевых и талых вод с территории в границах проектных работ предусматривается поверхностная.

Водоотводящая сеть на землях общего пользования - **открытая сеть ливнестоков**, которая является простейшей системой, не требующей сложных и дорогих сооружений и выполняется по улицам вдоль проезжей части с обочинами, по открытым лоткам (кюветам) с обеих сторон дороги.

Через дороги водостоки из кюветов пропустить по железобетонным трубам и лоткам. Их диаметр, длину, уклон определить на стадии рабочего проекта.

Мероприятия по охране окружающей среды

Канализование населенных пунктов уже предусматривает охрану окружающей среды.

В целях благоустройства планируемой территории, улучшения ее общих и санитарных условий выполнить организацию поверхностного стока путем проведения мероприятий по водоотведению и устройству сети водостоков. Согласно требованиям СНиП 2.06.15-86 в районах 1-2 этажной застройки внутриквартальные кюветы рекомендуется строить открытыми.

Для уменьшения загрязненности поверхностного стока необходимо водосборную площадь содержать в надлежащем состоянии. Для этого необходимо:

- регулярно выполнять уборку территории;
- своевременно проводить ремонт дорожных покрытий;
- ограждать зоны озеленения бордюрами, исключающими смыв грунта во время ливневых дождей на дорожные покрытия.

Электроснабжение

Схема расположения электрических сетей на проектируемой территории выполняется после получения технических условий на присоединение к существующим сетям поселка Дружный.

Проектируемая территория относится к III району по гололёдным условиям и к III району по ветровым нагрузкам.

Трассы и характеристики сетей 0,4 кВ принимаются при получении технических условий на последующих стадиях проектирования в соответствии с архитектурно-планировочным решением проекта планировки территории.

Электрические нагрузки

Проектируемые электрические нагрузки определяются по типовым проектам в соответствии со следующей нормативной документацией:

1. СП 31-110-2003 г. «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий».
2. РД 34.20.185-94 «Инструкция по проектированию городских электрических сетей» с внесенными Изменениями и Дополнениями.

Источники питания и трансформаторные подстанции

В настоящее время п. Дружный электрифицирован по ЛЭП 10 кВ с проводами марки А-50, АС-50 и А-70 от подстанции ПС-35/10 кВ «Пшехская» мощностью 11,2 МВА.

Существующие электрические сети подлежат реконструкции с учетом перспективного развития сельского поселения. Планируется осуществить следующие работы:

- замену силового трансформатора Т-3 мощностью 3,2 МВА на трансформатор мощностью 4,0 МВА со всем комплектующим оборудованием;
- установку силового трансформатора Т-4 мощностью 4,0 МВА со всем комплектующим оборудованием;
- ОРУ 35 кВ по схеме 35-9 типового проекта 14198 ТМ с электрогазовыми выключателями 35 кВ;
- монтаж II секции шин 10 кВ с установкой необходимого количества ячеек и секционного вакуумного выключателя;
- телемеханизацию подстанции в объеме действующих норм с выдачей информации на диспетчерский пульт Белореченского РРЭС;
- выбор принципов и установок устройств релейной защиты и автоматики (РЗА);
- строительство ЛЭП 10 кВ общей протяженностью 0,13 км.

Средства связи

На территории Друженского сельского поселения услуги связи оказывают следующие предприятия:

- Белореченский линейно-технический участок (ЛТУ) Восточного узла электросвязи (УЭС) Краснодарского филиала ОАО «Южная телекоммуникационная компания» - местная и внутризональная телефонная связь (в том числе с использованием таксофонов), документальная связь, проводное вещание, передача данных, доступ в сеть Интернет. Кроме того Белореченский ЛТУ предлагает такие услуги связи, как мультисервисные сети, широкополосный доступ (ISDN, ADSL), IP-телефония, VPN (виртуальные частные сети);
- ОАО «Ростелеком» - национальный телекоммуникационный оператор, обеспечивающей международную и междугородную связь на всей территории Российской Федерации;
- филиал ОАО «Мобильные ТелеСистемы» (МТС) в Краснодарском крае;
- ОАО «Теле 2»;
- ЗАО «Мобиком Кавказ» (торговая марка Мегафон);
- Краснодарский филиал ОАО «ВымпелКом» (торговая марка БиЛайн);
- Белореченское отделение почтовой связи Управления федеральной почтовой связи (УФПС) Краснодарского края - филиала ФГУП «Почта России» -

почтовые услуги, финансовые услуги, универсальные услуги связи (доступ к сети Интернет через пункты коллективного доступа).

Развернутые сети сотовой радиотелефонной подвижной связи данных операторов обеспечивают покрытие рассматриваемой территории. Операторы сотовой связи, действующие на территории Края, имеют свои перспективные планы развития, основанные на оценке существующего состояния предоставления услуг телефонной связи, ожидаемом рынке услуг сетей сотовой связи, прогнозе перспективной численности населения.

Телефонизация

Телефонизация поселка Дружный в настоящее время осуществляется от АТС типа АТСК 50/200 емкостью 200NN, расположенной по адресу: п. Дружный, ул. Молодежная, 1.

Для развития средств связи на расчетный срок Генеральным планом предусматривается:

- демонтаж существующей АТСК-50/200 в поселке Дружный и на освобождающихся площадях монтаж оборудования цифровой ОПС типа SI-2000 с расширением номерной емкости до 620 номеров;
- расширение и реконструкция линейно-кабельных сооружений связи в зонах существующей и проектируемой застройки с использованием как медных, так и оптических кабелей;

На стадии генерального плана рассматриваются перспективы возможного развития проводных средств связи на расчетный срок. Все технические решения, касающиеся вопросов организации схем связи, выбора оборудования и кабельной продукции, определения трасс прохождения линий связи, способов монтажа и прокладки кабелей и т.д., определяются на последующих этапах проектирования после получения технических условий при наличии финансирования строительства объектов связи.

Отопление и вентиляция

Теплоснабжение поселка Дружный в настоящее время осуществляется от трех котельных, которые отапливают детский сад, школу, общественные здания. Существующая индивидуальная одно- и двухэтажная застройка обеспечивается теплом от индивидуальных газовых котлов (АОГВ).

В проектируемой жилой застройке отопление индивидуальных жилых домов предусматривается от местных отопительных установок (котлов) с использованием природного газа.

Горячее водоснабжение.

Горячее водоснабжение индивидуальных жилых домов предусматривается индивидуальное и осуществляется от газовых колонок, бойлеров.

Газоснабжение

В настоящее время существующая территория поселка Дружный в основном газифицирована.

Подача природного газа потребителям поселка Дружный производится по газопроводам высокого давления от головного сооружения – газораспределительной станции (АГРС) Долгогусевская на головной газорегуляторный пункт (ГГРП) поселка Дружный и далее на ГРП.

Схема расположения и проект на строительство планируемого к размещению распределительного газопровода низкого давления на проектируемой территории будет выполнена после получения технических условий на подключение к существующим сетям газопровода на последующей стадии проектирования.

В соответствии с решениями генерального плана планируется обеспечение населения газоснабжением на проектируемой территории на 100%.

Газоснабжение территории проектируемой жилой застройки по решениям генерального плана предусматривается от существующей ГРП с выходным давлением 0,003 МПа.

Схемой газоснабжения поселка предусматривается установка ШРП в районах застройки.

К распределительным газопроводам среднего давления подключаются газорегуляторные пункты в шкафу (ШРП).

К газопроводам низкого давления подключается жилой фонд.

Для индивидуальных жилых домов предусматривается автономное отопление и горячее водоснабжение от бытовых газовых приборов и установка бытовых газовых плит в кухнях домов для приготовления пищи.

Санитарная очистка

Санитарная очистка на проектируемой территории должна предусматривать рациональный сбор и утилизацию бытовых отходов в соответствии со схемой

очистки населенного пункта. Своевременный вывоз твёрдых бытовых отходов с территории жилой застройки должен осуществляться специализированным автотранспортом на усовершенствованный полигон завода по переработке твёрдых бытовых отходов, рассчитанный на обслуживание всех населенных пунктов муниципального образования Белореченский район и расположенный в границах Родниковского сельского поселения Белореченского района.

На территории Друженского сельского поселения размещение свалки мусора не предусматривается.

Объем образующихся отходов в границах проекта планировки с учетом степени благоустройства территории и проектной численности населения - 190 человек составит около 0,07 тыс. тонн в год.

1.2.4. Объекты транспортной инфраструктуры

Транспортная схема проектируемой территории предусматривает сохранение ранее сложившейся улично-дорожной сети, представленной существующими главной улицей Лесная и улицами местного значения, которые в границах проектных работ фактически не сформированы. Дальнейшее их развитие в границах проектируемой территории выполняется в соответствии со схемой организации улично-дорожной сети, на которой отображены проектируемые улицы местного значения и проезды в жилой застройке в границах установленных проектом планировки территории красных линий, ограничивающих жилые кварталы, обеспечивающие удобную, быструю связь со всеми функциональными зонами населенного пункта и автомобильными дорогами общей дорожной сети, проезд к жилым домам, безопасное движение транспортных средств, пешеходов и инвалидов, пользующихся колясками.

Проектом предусмотрено развитие улиц местного значения: ул. Лазурной, ул. Весенней, ул. Роз, ул. Янтарной и новой улицы в южной части проектируемой территории, а также устройство основного и второстепенного проездов.

Дороги и проезды на проектируемой территории без названий обозначены условно (*улица, проезд*).

Общая протяженность улично-дорожной сети – 1703,11 м, из них: главная улица – 132,92 м; улицы местного значения – 966,56 м; проезды – 603,63 м.

На проектируемой территории в соответствии с требованиями нормативной градостроительной документации, с учетом расположения кадастровых участков в существующей жилой застройке принята ширина улиц и проездов: главной улицы

– 45 - 47 метров, улиц местного значения – 20 метров, основного проезда – 11 метров.

Основные геометрические параметры улично-дорожной сети приняты в соответствии с нормативной документацией. Для главной улицы поселка – улицы Лесная ширина проезжей части составляет 7 метров, для улиц местного значения – 6 метров, для основного и второстепенного проездов – 3,5 метра.

Ширина тротуаров, располагаемых по обе стороны проезжей части вдоль красных линий, примыкая к ограждениям земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для улицы Лазурная (основная улица в жилой застройке), принята 2,25 метра, для остальных улиц и проездов составляет 1,5 метра.

Радиус закругления на пересечения проезжих частей улично-дорожной сети принят для главной улицы 8 метров, для улиц местного значения и проездов – 5 метров.

Покрытие проезжей части улично-дорожной сети и тротуаров предлагается выполнить в асфальтобетонном исполнении.

Организация уличного движения осуществляется техническими средствами (установка дорожных знаков, дорожных ограждений, светофоров и т.д.).

В соответствии с СП 59.13330.2012 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения» для обеспечения доступности движения маломобильных групп населения предусмотреть следующие мероприятия:

- продольный уклон путей движения, по которому возможен проезд инвалидов на креслах-колясках, не должен превышать 5 %, поперечный - 2 %;
- по обеим сторонам перехода через проезжую часть должны быть установлены бордюрные пандусы, которые должны быть выделены цветом;
- при устройстве съездов с тротуара на транспортный проезд уклон должен быть не более 1:12;
- бордюрные пандусы на пешеходных переходах должны полностью располагаться в пределах зоны, предназначенной для пешеходов, и не должны выступать на проезжую часть. Перепад высот в местах съезда на проезжую часть не должен превышать 0,015 м;
- высоту бордюров по краям пешеходных путей на территории рекомендуется принимать не менее 0,05 м;
- плиточное покрытие должно иметь толщину швов между плитами не более 0,015 м. Покрытие из рыхлых материалов, в том числе песка и гравия, не допускается.

Индивидуальный транспорт.

Длительное содержание автомобилей для населения, проживающего в частных домах, предусмотрено на приусадебных участках.

2. ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО, РЕГИОНАЛЬНОГО И МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ

В соответствии с решениями Генерального плана в границах планируемой территории размещение объектов федерального и регионального значения не предусматривается.

В соответствии с техническим заданием проектом планировки территории устанавливаются две зоны планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зона Ж-1Б «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы;
- зона ИТ-2 «Зона транспортной инфраструктуры»;
- остаток территории существующей зоны Ж-1Б за пределами установленных красных линий будет учтен при формировании жилой застройки на смежной территории вдоль улицы Лазурная с западной стороны от границы проектных работ.

Зона Ж-1Б «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы».

Основные параметры земельных участков в границах территориальной зоны Ж-1Б с основным видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства соблюдены в соответствии с параметрами разрешенного использования земельных участков Правил землепользования и застройки Друженского сельского поселения Белореченского района:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400/3500 кв.м;
 - минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;
 - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.
- Минимальные отступы от границы смежного земельного участка до:
- жилых зданий – 3 м;
 - хозяйственных построек – 1 м;

- построек для содержания скота и птицы – 4 м;
- при реконструкции существующего здания – не менее 1 м.

Расстояние до красной линии:

- улиц, от жилых и общественных зданий – 3 м;
- проездов, от жилых и общественных зданий - 3 м;
- от остальных зданий и сооружений – 5 м.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования;
- надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;
- объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов.

Зона ИТ-2 «Зона транспортной инфраструктуры» с основным видом разрешенного использования земельных участков:

- коммунальное обслуживание;
- автомобильный транспорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты инженерной инфраструктуры и объекты вспомогательного инженерного назначения;
- контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные;
- площадки для мусоросборников;
- площадки для сбора твердых бытовых отходов.

В границах зоны транспортной инфраструктуры объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры, планируемые к размещению после реализации программы «Комплексное развитие коммунальной инфраструктуры Друженского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края», будут размещаться с учетом границ зон с особыми условиями использования территории (охранные зоны), устанавливаемые на основании технических условий подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства (линейных объектов) к сетям инженерно-технического обеспечения, в соответствии и нормативной документацией:

- Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. N160 (ред. от 17.05.2016г.) «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- СП 42.13330.2011, актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» для объектов газоснабжения, водопровода и канализации.

Перечень объектов капитального строительства местного значения, планируемый к размещению в границах проекта планировки, представлен в таблице 6.

Таблица 6

Наименование объекта	Мощность, ед. изм.	Кол-во	Протяженность	Площадь, га	Функциональная зона
Зона застройки индивидуальными жилыми домами					
Отдельно стоящие усадебные жилые дома	-	38	-	3,85	Жилая зона
Транспортная инфраструктура	-	-	1,70км	2,39	Зона транспортной инфраструктуры
Главная улица (существующая), в том числе в зоне СХ-1:	-	-	0,13км -	0,63 0,48	Зона транспортной инфраструктуры
Улицы местного значения, в том числе в зоне СХ-1:	-	-	0,97км 0,04км	1,76 -	Зона транспортной инфраструктуры
Проезды, в том числе в зоне СХ-1:	-	-	0,60км 0,15км	0,48 -	Зона транспортной инфраструктуры

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Срок реализации и очередность планируемого развития территории в границах проекта планировки и межевания территории площадью 6,9 га для индивидуальной жилой застройки в целях формирования и предоставления земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей, по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Друженское сельское поселение, поселок Дружный, определяется по мере заселения территории и возникновения потребности в обеспеченности населения объектами социальной инфраструктуры с учетом порядка и сроков финансирования без выделения этапов.

4. ОСНОВНЫЕ ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

№ п/п	Наименование показателей	Единицы измерения	Современное состояние	Расчетный срок
1	Территория Площадь проектируемой территории, всего, в том числе территории:	га	6,79/100	6,79/100
1.1	жилых зон (4 квартала)	га/%	-	3,92/ 58
	в том числе: проектируемой индивидуальной жилой застройки;	га	-	3,85
	проектируемой индивидуальной жилой застройки (перспектива)	га	-	0,07
1.2	общественно-деловые территории	га/%	-	-
1.3	территории рекреационного назначения	га/%	-	-
1.4	территории транспортной инфраструктуры	га/%	-	2,39/ 35
	из них: улицы, дороги, проезды	га	-	2,39
	в том числе территория озеленения	га	-	1,18
1.5	Коэффициент застройки	%	-	0,17
1.6	Коэффициент плотности застройки	%	-	0,14
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	-	190
2.2	Плотность населения	чел./га	-	49
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м общей площади квартир	-	5,28
3.2	Средняя этажность застройки	этаж	-	1-3
3.3	Существующий сохраняемый жилищный фонд	тыс. кв. м общей площади	-	-
3.4	Убыль жилищного фонда всего,		-	-
3.6	Новое жилищное строительство, всего		-	5,28
	в том числе индивидуальные жилые дома на территории проектируемой жилой застройки		-	5,28
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети, всего	км	-	1,7
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водопотребление	м ³ /сут.	-	47,5
6.2	Водоотведение	м ³ /сут.	-	47,5
6.3	Электроснабжение	млн. кВт/год	-	0,26
6.4	Потребление газа	тыс. м ³ /год	-	205,2
6.5	Количество твердых бытовых отходов	тыс. т/год	-	0,07