



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 от 23 августа 2013 г.

Заказчик: Управление имущественных отношений
администрации МО Белореченский район

**Проект планировки и межевания территории площадью 7,2 га
под жилую застройку для дальнейшего формирования и предоставления
земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей,
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
Родниковское сельское поселение, поселок Степной,
кадастровый квартал 23:39:0707001**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

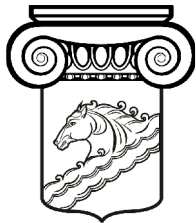
Проект планировки территории

Муниципальный контракт № 233 -ППТ

Том 1

Основная часть проекта планировки территории
(утверждаемая часть)

2018 г.



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 от 23 августа 2013 г.

Заказчик: Управление имущественных отношений
администрации МО Белореченский район

**Проект планировки и межевания территории площадью 7,2 га
под жилую застройку для дальнейшего формирования и предоставления
земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей,
по адресу: Краснодарский край, Белореченский район,
Родниковское сельское поселение, поселок Степной,
кадастровый квартал 23:39:0707001**

ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Проект планировки территории

Муниципальный контракт № 233 -ППТ

Том 1

Основная часть проекта планировки территории
(утверждаемая часть)

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

Л.И. Огородникова

2018 г.

СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

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

Проект планировки территории

1	Муниципальный контракт №233 -ППТ	Основная часть проекта планировки территории (утверждаемая часть): 1. Пояснительная записка 2. Графический материал	
2	Муниципальный контракт №233 -ППТ	Материалы по обоснованию проекта планировки территории: 1. Пояснительная записка 2. Графический материал	

Проект межевания территории

3	Муниципальный контракт №233 -ПМТ	Основная часть проекта межевания территории: 1. Пояснительная записка 2. Графический материал	
		Материалы по обоснованию проекта межевания территории: 2. Графический материал	

Взам. инв. №											
Подп. и дата								Муниципальный контракт №233 - СП			
		Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				
Инв. № подл.								Состав проектной документации	Стадия	Лист	Листов
									ПП		1
		Нач. отд.	Назаренко			08.18	МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район "				

Основная часть проекта планировки территории
(утверждаемая часть)

СОДЕРЖАНИЕ ТОМА

Обозначение	Наименование	Примечание
	Титульный лист	
Муниципальный контракт №233-СП	Состав проектной документации	
Муниципальный контракт №233-ППТ- С	Содержание тома	
Муниципальный контракт №233-ППТ-ПЗ	Пояснительная записка	
	Графическая часть	
Муниципальный контракт №233-ППТ- 1	Чертеж планировки территории. М1:1000	
Муниципальный контракт №233-ППТ- 2	Чертеж красных линий. М 1:1000	
Муниципальный контракт №233-ППТ- 3	Чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства. М1:2000	
Приложение	Техническое задание	
	Постановление о подготовке проекта планировки и межевания территории	
	Свидетельство о регистрации юридического лица	

Взам. инв. №									
Подп. и дата									
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подп.	Дата	Муниципальный контракт №233 - С			
Ипв. № подл.						Содержание тома	Стадия	Лист	Листов
							ПП		1
	Нач. отд.	Назаренко			08.18		МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район "		

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	14
2	Зоны планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения	16
3	Положения об очередности планируемого развития территории	18
4	Основные технико-экономические показатели	19

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата	Муниципальный контракт №233 -ППТ-ПЗ		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подп.	Дата			
Пояснительная записка						Стадия	Лист	Листов
						ПП	1	20
						МУП "Архитектура и градостроительство МО Белореченский район "		

ВВЕДЕНИЕ

Проект планировки и межевания территории площадью 7,2 га под жилую застройку для дальнейшего формирования и предоставления земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей, по адресу: Краснодарский край, Белореченский район, Родниковское сельское поселение, поселок Степной, кадастровые кварталы 23:39:0707001 и 23:39:0702001, выполнен на основании:

- постановления администрации муниципального образования Белореченский район от 09.06.2018г. №1209 о подготовке проекта планировки и межевания территории;
- муниципального контракта № 233 от 27.06.2018 г.;
- технического задания управления имущественных отношений администрации МО Белореченский район.

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, общественно-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 пояснительную записку, содержащую описание и обоснование положений и графическую часть.

При разработке проекта планировки территории учтены рекомендации действующих нормативных документов:

- Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004г. №190-ФЗ статья 41, 42, 43;
- СП 42.13330.2011, актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*

«Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- Генеральный план Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края, утвержденный решением Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района от 30.08.2011 г. №113;

- Правила землепользования и застройки территории Родниковского сельского поселения Белореченского района Краснодарского края применительно к части территории поселения – пос. Степной, утвержденные решением Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района от 28.07.2014 г. №248 (изм. от 07.05.2015г. №40, от 16.07.2015 г. №49, от 25.12.2015 г. №71, от 05.10.2016 г. №333, от 25.11.2016 г. №351, от 27.12.2017 г. №479);

- Местные нормативы градостроительного проектирования Родниковского сельского поселения Белореченского района, утвержденные решением Совета родниковского сельского поселения Белореченского района от 06.12.2012 г. №171;

- РДС 30-201-98. Инструкция о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации.

Исходные материалы:

- топографическая съёмка, выполненная МУП «Архитектура и градостроительство МО Белореченский район» в июне 2018 г. в системе координат МСК-23.

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 Родниковского сельского поселения и установленных схемами территориального планирования генерального плана функциональных зон поселка Степного.

На основе проекта планировки разрабатывается проектная документация для строительства отдельных объектов капитального строительства.

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

1. ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Территория проектирования под жилую застройку для дальнейшего формирования и предоставления земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей, расположена в северо-восточной части от существующей жилой застройки поселка Степной Родниковского сельского поселения Белореченского района на границе с зоной прочих земель населенного пункта.

Границы территории проектирования установлены в соответствии с техническим заданием управления имущественных отношений муниципального образования Белореченский район.

Территория проектирования находится в границах кадастровых кварталов 23:39:0707001 и 23:39:0702001 на землях населенных пунктов.

Ориентировочная площадь проектируемой территории по техническому заданию заказчика составляет 7,2 га, уточненная (фактическая) площадь проектирования - 5,55 га.

В соответствии с генеральным планом, картой градостроительного зонирования территории Родниковского сельского поселения, картой зон с особыми условиями использования территории Правил землепользования и застройки территории Родниковского сельского поселения объекты культурного наследия – памятники истории и культуры, включенные в единый государственный реестр, либо выявленные объекты культурного наследия в границах проектных работ отсутствуют.

Планировочные ограничения в границах проектируемой территории:

- ЛЭП 10 кВ с охранной зоной 10 метров по обе стороны от крайних проводов;
- ориентировочная граница санитарно-защитной зоны от производственных сельскохозяйственных предприятий и объектов специального назначения, согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

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

Структуру планируемой территории составляют следующие зоны:

- зона индивидуальной жилой застройки;
- зона транспортной инфраструктуры.

Зона индивидуальной жилой застройки представлена территорией под жилую застройку индивидуальными жилыми домами для дальнейшего формирования и предоставления земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей.

В состав территорий индивидуальной жилой застройки включены 45 земельных участков с видом основного использования - для индивидуального жилищного строительства и для размещения на них отдельно стоящих усадебных жилых домов.

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

Экспликация проектируемых земельных участков отображена в таблице 1.

Вид разрешенного использования земельных участков установлен в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории Родниковского сельского поселения Белореченского района.

аблица 1

Номер участка	Вид разрешенного использования	Площадь участка, га
1	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0690
2	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0690
3	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0690
4	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0650
5	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0658
6	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0673
7	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0673
8	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0669
9	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0650
10	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0650
11	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0674

Номер участка	Вид разрешенного использования	Площадь участка, га
24	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
25	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
26	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
27	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
28	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
29	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
30	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
31	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
32	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
33	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
34	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700

12	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0670
13	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0670
14	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0686
15	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0650
16	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0650
17	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0673
18	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0674
19	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
20	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
21	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
22	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
23	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700

35	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
36	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
37	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
38	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
39	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
40	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
41	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
42	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
43	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0700
44	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0662
45	[2.1] - Для индивидуального жилищного строительства	0,0662

Проектный баланс проектируемой территории приведен в таблице 2.

Таблица 2

Проектный баланс проектируемой территории

№ п/п	Наименование	Ед.изм.	Количество	%
1	Территория проектирования	га	5,55	100
2	Территория жилой застройки	га	3,12	56
3	Территория транспортной инфраструктуры, в том числе	га	1,96	35
3.1	территория озеленения	га	1,00	18
4	Зеленые насаждения общего пользования	га	0,47	8

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.

Местоположение проектируемых красных линий установлено проектом планировки территории в соответствии с принятой структурой улично-дорожной сети поселка Степного с учетом границ земельных участков, стоящих на кадастровом учете, в существующей жилой застройке и в соответствии с существующими границами территориальной зоны индивидуальной жилой застройки Ж-1Б карты градостроительного зонирования территории Правил землепользования и застройки территории Родниковского сельского поселения Белореченского района.

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

Линии регулирования застройки – линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий (минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений).

В соответствии с параметрами Правил землепользования и застройки территории Родниковского сельского поселения проектом планировки территории линии регулирования застройки устанавливаются в 3 м от красных линий.

Границы охранных зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций выделяются в целях безопасной эксплуатации данных объектов и предотвращения чрезвычайных ситуаций, возникших вследствие аварий на опасных объектах инженерной инфраструктуры. Границы зон охраны объектов инженерной инфраструктуры установлены в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Характеристика объектов капитального строительства

В соответствии с генеральным планом Родниковского сельского поселения на территории поселка Степного 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 два квартала и часть квартала с существующей жилой застройкой для планируемого размещения объектов капитального - отдельно стоящие усадебные жилые дома.

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

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /3500 кв. м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;
- 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 размещение 45 земельных участков под жилую застройку. Площадь земельных участков для многодетных семей составляет 650-700 кв.м.

Расчетная жилищная обеспеченность для нового строительства на расчетный период принята по материалам Генерального плана в размере 31 кв.м. общей площади на человека. Это может рассматриваться как стандарт комфортного жилья, относящегося к группе доступного в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования Родниковского сельского поселения.

Проектируемая жилая застройка планируемой территории представлена отдельно стоящими усадебными жилыми домами, предназначенными для проживания многодетных семей, поэтому предлагаются по своим параметрам на семью от 5 человек и более. Средний коэффициент семейности на проектируемой территории для обеспечения многодетных семей, принят на уровне – 5.

Численность населения для проекта планировки принята равной 225 человек.

Общая площадь одного жилого дома для расчетов, а также для соблюдения необходимого уровня жилищной обеспеченности принимается в среднем 155 кв. м. Таким образом, проектом предусматривается расположение мансардных/одноэтажных жилых домов ориентировочной максимальной площадью застройки 100-200 кв.м (средняя площадь застройки 150 кв. м).

Таблица 3

Параметры жилого фонда и плотности застройки на проектируемой территории

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Проектные показатели
1	Территория проектируемого участка	га	5,55
2	Площадь жилой зоны	га	3,12
3	Площадь индивидуальной жилой застройки	га	3,09
4	Количество участков, всего	ед.	45
в т.ч. для многодетных семей			45
5	Общая площадь жилого фонда, всего	тыс. кв.м	6,975
6	Площадь застройки жилыми домами	тыс. кв.м	6,75
7	Коэффициент семейности	чел.	5
8	Численность населения	чел.	225
9	Средняя жилищная обеспеченность	кв.м/чел.	31
10	Расчетная плотность населения жилой застройки		73
11	Коэффициент застройки (Кз)		0,22
12	Коэффициент плотности застройки (Кпз)		0,23

1.2.2. Объекты общественно-делового и социального назначения

На территории поселка расположены: сельский Дом культуры на 300 мест, библиотека, фельдшерско-акушерский пункт, магазины, пожарная часть № 159 МЧС России по охране г. Белореченска и Белореченского района на 1 автомашину.

Общественный центр поселка Степной генеральным планом развивается на уже существующей территории, поэтому на планируемой территории размещение объектов общественно-делового и социального назначения не планируется.

1.2.3. Объекты коммунальной инфраструктуры

Для обеспечения проектируемой территории объектами коммунальной инфраструктуры (линейные объекты) разработка проектной документации выполняется 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 программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, возможно после реализации программы «Комплексное развитие коммунальной инфраструктуры муниципального образования Родниковское сельское поселение Белореченского района Краснодарского края», утвержденной решением Совета Родниковского сельского поселения Белореченского района от 9.09.2014г. № 251,

Водоснабжение и канализация

Водоснабжение

В настоящее время на территории поселка Степной имеется сеть центрального водоснабжения.

Проект водопроводных сетей, планируемых к размещению на проектируемой территории, выполнить на последующей стадии проектирования после получения технических условий на подключение (присоединение) к существующим сетям.

Расчетное водопотребление принято по планируемому количеству

населения согласно степени благоустройства жилой застройки, в соответствии с архитектурно-планировочной частью проекта планировки территории, с учетом полива зеленых насаждений по данным генерального плана для поселка Степного и составляет $Q = 209,35 \text{ м}^3/\text{сут.}$ – на расчетный срок.

Канализация

В настоящее время централизованная сеть канализации на территории поселка Степной отсутствует и сброс сточных вод производится без очистки в выгребные ямы. Система сбора поверхностных вод и водопонижения отсутствует и выполняется с помощью открытых водоотводящих устройств и ливневой канализации.

Проект сетей центральной канализации планируемых к размещению на проектируемой территории выполнить на последующей стадии проектирования после реализации программы «Комплексное развитие коммунальной инфраструктуры муниципального образования Родниковское сельское поселение Белореченского района Краснодарского края» для поселка Степного.

Расчетные расходы сточных вод определены по планируемому количеству населения и степени благоустройства существующей и проектируемой жилой застройки согласно архитектурно-планировочной части проекта планировки, в соответствии с требованиями СНиП 2.04.03-85*.

Согласно произведенному расчету расход стоков для поселка Степного составляет: $Q = 199,8 \text{ м}^3/\text{сут.}$ – на расчетный срок.

Водоотведение на территории проектируемой жилой застройке выполнить индивидуально для каждого объекта с устройством местных очистных сооружений (выгребов).

Система водоотведение дождевых и талых вод поверхностная с помощью открытых водоотводящих устройств.

Основными элементами водоотводящей сети на землях общего пользования приняты кюветы, расположенные с двух сторон уличных дорог. В местах пересечения открытой сети с дорогами устраиваются переезды.

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, исключая смыв грунта во время ливневых дождей на дорожные покрытия;

Электроснабжение

Источником электроснабжения объектов поселка Степного Родниковского сельского поселения на расчётный срок являются существующая трансформаторная подстанция и планируемое строительство новой КТП 250кВА (№08).

Генеральным планом предусматривается строительство новых ТП10/0,4 кВ для электроснабжения поселка Степного. Подключение планируемой ТП 10/0,4 кВ выполняется к существующей ЛЭП 10кВ, проходящей по планируемой территории.

Территория, по которой проходят воздушные линии электропередач, относится к IV району по гололёдным условиям и IV району по ветровым нагрузкам.

Трасса и характеристики сетей принимаются на последующих стадиях проектирования в соответствии с архитектурно-планировочным решением проекта планировки территории после получения технических условий на подключение (присоединение).

Электрические нагрузки определяются по типовым проектам, а также 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».

Проводные средства связи

Телефонизация в поселке Степной в настоящее время осуществляется от АТСК 50/200, находящейся по ул. Мира, 17. Монтированная емкость 100 номеров, задействовано 77 номеров. АТС обеспечивает только потребителей поселка Степной.

В настоящее время поселок Степной имеет проектную численностью населения на расчётный срок – 1190 человек.

Для развития средств связи на I очередь строительства предусматривается:

- демонтаж существующей АТС в поселке Степной и на освобождающихся площадях монтаж оборудования цифровой ОПС типа SI-2000 емкостью 450 номеров;

- расширение номерной емкости АТС SI-2000 в поселке Степной до 500 номеров.

Для реализации проектных решений по развитию средств связи генеральным планом рекомендуется использовать экономические основы президентской программы «Российский народный телефон» предусматривающей добровольное участие населения в модернизации местных телефонных сетей, являющихся наиболее дорогими частями сети общего пользования.

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, числа каналов на МСС и т.д., определяются на последующих этапах проектирования при наличии финансирования строительства объектов связи.

Проектными решениями Генерального плана предусматривается также увеличение сферы услуг, предоставляемых альтернативными средствами связи (мобильная связь, интернет, IP-телефония и т.д.).

Отопление и вентиляция

Существующая индивидуальная одно- и двухэтажная застройка обеспечивается теплом от индивидуальных газовых котлов (АОГВ).

Отопление и горячее водоснабжение в границах проекта планировки территории для планируемых к размещению отдельно стоящих усадебных жилых домов предусматривается от бытовых автоматических газовых отопительных котлов, устанавливаемых непосредственно в каждом доме.

В проектируемой жилой застройке для отопления и горячего водоснабжения усадебных жилых домов предусматривается использование природного газа.

Газоснабжение

Источником газоснабжения населенных пунктов Родниковского сельского поселения Белореченского района является существующая АГРС-1 г.Белореченска . Давление газа на выходе из АГРС – 0,6 МПа (6,0 кгс/см²).

Подача природного газа потребителям осуществляется по существующим газопроводам высокого давления, запроектированным и построенным в соответствии существующими схемами газоснабжения населенных пунктов.

Схема расположения планируемого к размещению и проект на строительство распределительных газопроводов низкого давления для проектируемой территории будет выполнена после получения технических условий на подключение (присоединение) к существующим сетям газопровода на последующей стадии проектирования.

Проектом газификации проектируемой территории будет принято 100% обеспечение населения газоснабжением.

На территории проектируемой жилой застройки предусматривается установка бытовых газовых плит в кухнях индивидуальных жилых домов для пищевого приготовления.

По данным Генерального плана Родниковского сельского поселения по произведенным расчетам максимальных часовых расходов газа и максимальных годовых расходов газа для всех потребителей поселка Степной на расчетный срок 2030г. Составляет 1150 м³/ч и 2033 м³/год.

Санитарная очистка

Санитарная очистка на проектируемой территории должна предусматривать рациональный сбор и утилизацию бытовых отходов. Своевременный вывоз твердых бытовых и строительных отходов с территории жилой застройки должен осуществляться специальным автотранспортом в сроки и в порядке, установленные органами местного самоуправления, на полигон утилизации и переработки.

Объем образующихся отходов в границах проекта планировки с учетом степени благоустройства территории и проектной численности населения 230 человек составит около 0,08 тыс. тонн в год. Переработка указанного объема должно осуществляться на усовершенствованном полигоне завода по переработке твердых бытовых отходов (ТБО), рассчитанный на обслуживание всех пунктов муниципального образования Белореченский район и расположенный в границах Родниковского сельского поселения Белореченского района.

1.2.4. Объекты транспортной инфраструктуры

Транспортная схема проектируемой территории предусматривает сохранение ранее сложившуюся улично-дорожную сеть, представленную существующей улицей Вольная, обеспечивающей удобную, быструю связь со всеми функциональными зонами населенного пункта, которая в границах проектных работ фактически не сформирована. Дальнейшее ее развитие и устройство образованных новых улиц и проездов 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, и обеспечивающие проезд к жилым домам, а также безопасное движение транспортных средств, пешеходов и инвалидов, пользующихся колясками.

Улицы и проезды на проектируемой территории обозначены условно, без названий.

Общая протяженность улично-дорожной сети в границах проектирования сети – 970 метров из них улицы местного значения – 821 метров и проезды – 149 метров.

Ширина существующей улицы Вольная в границах проектных работ принята с учетом границ территориальной зоны Ж-1Б, с учетом расположения кадастровых участков в существующей жилой застройке и составляет от 18 до 19,7 метров. Ширина проектируемых улиц и проездов: улица №1 - 23 м, улица №2 - 20 м, проезд №1 - 15 м, проезд №2 – 25 м.

В соответствии с нормативной документацией ширина двухполосной проезжей части улиц составляет 6 метров, для проездов 5,5 метров. Тротуары расположены вдоль красных линий шириной 1,5 метра.

По обе стороны дорог устраиваются кюветы (водосточные канавы).

Радиус закругления на пересечения проезжих частей улично-дорожной сети принят для улиц и проездов – 5 метров.

Покрытие улично-дорожной сети предлагается выполнить в асфальтобетонном исполнении, покрытие тротуаров – плиточное мощение.

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.

Хранение индивидуального транспорта предусмотрено в индивидуальных гаражах, расположенных на приусадебных участках.

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

В соответствии с Генеральным планом Родниковского сельского поселения в границах планируемой территории поселка Степной 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».

Зона Ж-1Б «Зона застройки индивидуальными жилыми домами с содержанием домашнего скота и птицы» с основным видом объектов капитального строительства –отдельно стоящие усадебные жилые дома.

Основные параметры земельных участков в границах территориальной зоны Ж-1Б в соответствии с предельными параметрами разрешенного

использования земельных участков Правил землепользования и застройки территории Родниковского сельского поселения:

- минимальная/максимальная площадь земельных участков – 400 /3500 кв.м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м.

Вспомогательные виды объектов капитального строительства:

- Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования;
- Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд;
- Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики;
- Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта одно-, двухквартирных усадебных жилых домов.

Зона ИТ-2 «Зона транспортной инфраструктуры» с основным видом объектов капитального строительства:

- объекты инженерного обеспечения и объекты вспомогательного инженерного назначения;
- котельные, водозаборы, насосные станции, трансформаторные подстанции, телефонные станции, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг; сооружения связи;
- площадки для сбора твердых бытовых отходов;

В границе зоны транспортной инфраструктуры объекты инженерной и коммунальной инфраструктуры, планируемые к размещению после реализации программы «Комплексное развитие коммунальной инфраструктуры муниципального образования Родниковское сельское поселение 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 N 160 (ред. от 17.05.2016) «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 4.

Таблица 4

Наименование объекта	Мощность ед. изм.	Кол- во	Протяжен- ность	Площадь, га	Функциональ- ная зона
Зона застройки индивидуальными жилыми домами					
Отдельно стоящие усадебные жилые дома для граждан, имеющих трех и более детей.	-	45	-	3,09	Жилая зона
Зона транспортной инфраструктуры					
Транспортная инфраструктура, в том числе:	-	-	0,970 км	1,91	Зона транспортной инфраструктуры
Улицы местного значения	-	-	0,821 км	1,65	Зона транспортной инфраструктуры
Проезды	-	-	0,149 км	0,26	Зона транспортной инфраструктуры

3. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЧЕРЕДНОСТИ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ

Очередность планируемого развития территории под жилую застройку для дальнейшего формирования и предоставления земельных участков гражданам, имеющих трех и более детей, расположенной по адресу: Белореченский район, Родниковское сельское поселение, поселок Степной, в границах кадастрового квартала 23:39:0707001, определяется по мере освоения территории, заселения и возникновения потребности в обеспеченности населения объектами инженерно-коммунальной 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/%	5,55/100	5,55/100
1.1	жилых зон	га/%	-	3,12/56
	Жилая застройка с приусадебными земельными участками для граждан, имеющих трех и более детей	га/%	-	3,09/56
1.2	Общественно-деловые территории	-	-	-
1.3	Территории инженерной и транспортной инфраструктуры	га/%	-	1,96/35
	из них:			
	улицы, дороги, проезды, в том числе территория озеленения	га/% га/%	-	1,96/35 1,0/18
	инженерные сооружения		-	-
1.4	Зеленые насаждения общего пользования	%	-	0,47/8
1.5	Коэффициент застройки	%	-	0,22
1.6	Коэффициент плотности застройки	%	-	0,23
2	Население			
2.1	Численность населения	чел.	-	225
2.2	Плотность населения	чел./га	-	73
3	Жилищный фонд			
3.1	Общая площадь жилых домов	тыс. кв. м общей площади	-	6,975
3.2.	Средняя этажность застройки	этаж	-	1-3
3.3.	Существующий сохраняемый жилищный фонд			-
3.4.	Убыль жилищного фонда всего,			-
3.6.	Новое жилищное строительство всего, в том числе:	тыс. кв. м общей площади	-	6,975
	индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками на территории проектируемой застройки для многодетных семей		-	6,975
4	Объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения		-	-
5	Транспортная инфраструктура			
5.1	Протяженность улично-дорожной сети всего	км	-	0,97
6	Инженерное оборудование и благоустройство территории			
6.1	Водоснабжение			

6.1.1	Водопотребление всего	тыс.м ³ /сут	-	48,15
6.1.2	Водопотребление на 1 чел.	м ³ /сут	-	209,35
6.2	Канализация			
6.2.1	Водоотведение всего.	тыс.м ³ /сут	-	46,00
6.2.2	Водоотведение на 1 чел.	м ³ /сут	-	199,80
6.3	Электроснабжение			
6.3.1	Потребность в электроэнергии всего	млн.кВ/час		0,313
6.3.2	Потребление электроэнергии на 1 чел. в год	кВт/час	-	1360
6.4	Газоснабжение			
6.4.1	Потребление газа всего	тыс. м ³ /год	-	248,40
6.4.2	Потребление газа на 1 чел.	тыс. м ³ /год	-	1,08
6.5	Количество твердых бытовых отходов	тыс.тн/год	-	0,07